



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Till remissinstanser, sakägare m fl
enligt sändlista (se sida 3)
Datum: 2009-10-07
Diarienummer: 0787/06

Joanna Mikulska
Telefon: 031-368 17 06
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för hamnutvidgning vid Lilla Aspholmen samt utbyggnad av konferenscenter inom stadsdelen Torslanda i Göteborg

Inbjudan till samråd om detaljplan

Byggnadsnämnden beslutade 15 maj 2007 att genomföra samråd för rubricerat ärende.

Samråd tid: 2009-10-07 – 2009-12-01

Stadsbyggnadskontoret har upprättat en detaljplan med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inklusive tre bilagor till denna. Fördjupning av översiktsplan för ytterhamnsområdet antagen 20 april 2006 utgör program för detaljplanen.

Planen syftar främst till att möjliggöra en utbyggnad av Göteborgs hamn genom att Älvsborgshamnen och Arendal byggs ihop. Härutöver ges förutsättningar för utbyggnad av Arken konferenscenter. Göteborgs hamn är riksintresse för sjöfart.

Förslaget innebär att vattenområdet vid Lilla Aspholmen fylls igen och att holmen exploateras för hamnändamål. Planerad hamnutbyggnad kan ske med utnyttjande av i huvudsak befintlig infrastruktur såsom väg och järnväg. En del av tidigare icke planlagt vattenområde detaljplanläggs. Arken konferenscenter ges utökad byggrätt.

Såväl holmen som vattenområdet norr om denna ingår i riksintresset för kulturmiljövård Nya Älvsborgs fästning (KO6). Utfyllnaden norr om Lilla Aspholmen sker i vattenområde med bland annat ålgräsbestånd. Sprängning och utfyllnad inom planområdet påverkar livsmiljö för större vattensalamandern och en fornlämningsmiljö.

Samrådsförslaget innehåller två alternativ, A och B.

Alternativen A och B skiljer sig åt vad gäller användningen av berget väster om konferenscenter. I övrigt är de identiska. Båda avviker från den fördjupade översiktsplanen.

Alternativet A baseras vad gäller berget väster om konferenscenter på den fördjupade översiktsplanen genom att berget bevaras till gagn för den sammantagna kulturhistoriska miljön, den större vattensalamanderpopulationen samt konferensanläggningen. Alternativet tillgodoser ej det behov av terminalytor som enligt GHAB krävs för den erforderliga utvecklingen av hamnen.

Alternativet B innebär att GHAB:s krav på tillskott av terminalytor i huvudsak tillgodoses genom att berget väster om konferenscenter efter bortsprängning tillförs som terminalyta men med åtföljande negativa konsekvenser för kulturmiljön, den större vattensalamandern och konferensanläggningen.

Förslaget finns på Stadsbyggnadskontorets hemsida: <http://www.goteborg.se/byggabo>
Valj längst ner under "Hitta snabbt" -> "Aktuella planer" och klicka på -> "Hamnutvidgning vid Lilla Aspholmen samt utbyggnad av konferenscenter". Den fördjupade översiktsplanen för ytterhamnsområdet som utgör en del av kommunomfattande översiktsplanen hittas på <http://www.goteborg.se/oversiktsplan>

En papperskopia kan beställas genom att ringa till Joanna Mikulska.

Vi skickar ovanstående uppgifter för kännedom och eventuella synpunkter.

Vi önskar få era synpunkter på alternativ A och B skriftligt senast 2 december 2009 under adress Byggnadsnämnden, Box 2554, 403 17 Göteborg eller via e-post sbk@stadsbyggnad.goteborg.se. Ange din adress samt ärendets diarienummer 0787/06. Information om förslaget lämnas av Joanna Mikulska.

Med vänlig hälsning

Joanna Mikulska

Planarkitekt

Sändlista

För yttrande

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi Fjärrvärme AB
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Gatubolag AB
Idrotts- och föreningsnämnden
Kretsloppsnämnden
Kulturnämnden
Miljönämnden
Nämnden för Göteborg Vatten
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Torslanda
Stadsdelsnämnden i Älvsborg
Stadskansliet
Trafiknämnden
Utbildningsnämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Banverket, Västra banregionen
Business Region Göteborg AB
Fiskeriverket
Göteborgsregionen (GR)
Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Luftfartsverket
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
Skaraborgs regemente
Svenska Kraftnät
Skanova Nätplanering D3N
Vägverket, Region Väst
Västrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Aktiebolaget Svenska Shell
Arendal förvaltning 2 AB
Danafjord fastigheter AB
DpReal Estate Spezial Invest
Eklandia Hisingen 3 AB
Finn G Mellin Arendal AB
Fortifikationsverket
Galliker Logistics AB
Göteborgs Hamn AB
HIGAB

Kammarkollegiet
SCT Transport AB
Statens Fastighetsverk

Övriga

Björlanda -Torslanda Hembygdsförening
Bohus Älfsborghs Caroliner
Handikappföreningens Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg

För intern uppföljning

Lisbeth Christensson



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

**Detaljplan för hamnutvidgning vid Lilla Aspholmen
samt utbyggnad av konferenscenter**

Planbeskrivning

Samrådshandling oktober 2009

Innehåll

Förslagshandlingar.....	5	Planförslaget och dess konsekvenser.....	25
Planhandlingar.....	5	Vattenområde.....	25
Övriga handlingar	5	Hamnverksamhet/industri	25
Bilagor.....	5	Alternativ A	25
Medverkande.....	5	Alternativ B	27
Medverkande tjänstemän	5	Hotell, konferens.....	27
Medverkande konsulter	6	Alternativ A	27
Bakgrund	6	Alternativ B	28
Syfte	6	Natur/land	28
Huvuddrag	7	Alternativ A	28
Plandata	9	Alternativ B	28
Behovsbedömning.....	9	Marin natur.....	29
Tidigare ställningstaganden.....	9	Landskapsbild	29
Riksintresse för kulturmiljövård.....	9	Alternativ A	29
Riksintresse för sjöfart	10	Alternativ B	29
Riksintresse för kommunikation	10	Friluftsliv.....	29
Riksintresse för totalförsvaret	10	Strandskydd.....	29
Geografiska bestämmelser	10	Fornlämningar och kulturmiljö.....	31
Strandskydd.....	12	Alternativ A	31
Artskydd.....	12	Alternativ B	31
Översiktsplan	12	Geotekniska förhållanden	31
Program	12	Alternativ A	31
Detaljplaner.....	14	Alternativ B	32
Området idag.....	16	Markradon.....	32
Bebyggelse, markanvändning	16	Markföreningar	32
Vattenanvändning	16	Tillgänglighet, trafik, parkering	32
Natur/land	17	Teknisk försörjning	33
Marin natur.....	18	Störningar och risker.....	33
Landskapsbild.....	19	Administrativa frågor.....	35
Friluftsliv.....	19	Sammanfattande konsekvenser.....	35
Strandskydd.....	20	Fortsatt miljöarbete.....	35
Fornlämningar och kulturhistoria	20	Underlag.....	36
Geotekniska förhållanden	21		
Markföreningar	21		
Markradon.....	21		
Tillgänglighet, trafik, parkering	21		
Teknisk försörjning	23		
Störningar och risker.....	23		



Planbeskrivning

2009-10-07
Diarienummer: 996/02
FIIa

Distrikt Norr, Plangruppen

Joanna Mikulska
Telefon: 031-368 17 06
E-post: foramn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för hamnutvidgning vid Lilla Aspholmen samt utbyggnad av konferenscenter, inom stadsdelen Torslanda, SDF Torslanda

Planbeskrivning

Förslagshandlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser med alternativ markanvändning av berget väster om Arken konferenscenter
- Planbeskrivning med alternativ markanvändning av berget väster om Arken konferenscenter
- Genomförandebeskrivning med alternativ markanvändning av berget väster om Arken konferenscenter

Övriga handlingar

- Illustrationsritning enligt ovan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Program (Fördjupning av översiktsplan för Ytterhamnsområdet)

Bilagor

- Miljökonsekvensbeskrivning (bilaga 1)
- Inventering och bedömning av miljökonsekvenser för större vattensalamander inom detaljplaneområdet, Arendal Göteborgs stad, RIO kulturkooperativ, 2009 (bilaga 1a)
- Marinbiologisk inventering vid Lilla Aspholmen, Marine Monitoring, 2009 (bilaga 1b)
- Kulturvärden och kulturmiljö inom detaljplanen för hamnutvidgning vid Lilla Aspholmen samt tillbyggnad av konferenscenter, Västarvet Bohuslänsmuseum Rapport 2009:32 (bilaga 1c)

Medverkande

Medverkande tjänstemän

- Joanna Mikulska, Stadsbyggnadskontoret
- Charlotta Cedergren, Fastighetskontoret

Medverkande konsulter

- Mona Seuranen, Krook och Tjäder Arkitekter
- Monika Kovács, SWECO Architects
- Christian Jönsson, SWECO Architects
- Anna-Karin Jeppson, SWECO Architects

Bakgrund

Göteborgsregionen är Sveriges viktigaste industri- och transportcentrum med Göteborgs hamn som nav. Hamnen är lokaliserad i ett läge som har begränsade geografiska expansionsytor. Inner-hamnarna saknar helt expansionsmöjligheter och ytterhamnarna begränsas av närheten till natur-skyddsområden, Rya skog i öster och Natura 2000-området Torsviken i väster samt närheten till bostadsområden i stadsdelen Torslanda och på södra Älvstranden.

Göteborgs Hamn AB:s (GHAB) verksamhet utvecklas och godsvolymer som hanteras i hamnen har den senaste femårsperioden ökat kraftigt. Under den närmaste tioårsperioden bedömer GHAB att godsvolymer kommer att fortsätta att öka, bland annat genom att hamnen även blir en omlastningshamn och ett attraktivare godsnav i norra Europa där godset från stora oceangående fartyg lastas om till mindre fartyg.

Den planerade utvecklingen av Göteborgs hamn kräver utbyggnad av kajer och terminalområden för uppställning av gods som skall tas emot för att transporteras vidare på land och vatten. För att hantera ökade mängder RoRo-gods planeras en utbyggnad i Arendal, benämnt som Arendal 2, med kajlägen och terminalytor. I angränsande hamnar, Älvsborgshamnen och Arendal 1, hanteras huvudsakligen RoRo-gods.

GHAB har i PM daterat 2009-03-06 redovisat bakgrunden till samt behovet av mark för hamnända-mål (terminalytor med mera) kopplat till planerad utveckling av hamnen. PM utgör underlags-material i planärendet.

Utanför planområdet planeras även för en utveckling av väg- och järnvägsnätet.

Utöver utvecklingen av hamnverksamheten finns önskemål om utbyggnad av Arken konferenscenter.

Byggnadsnämnden beslöt den 15 maj 2007 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detalj-plan för hamnutvidgning vid Lilla Aspholmen samt utbyggnad av konferenscenter och att genom-föra samråd. Ett av kommunens politiska mål är att Göteborg skall vara Nordens logistikcentrum med Göteborgs hamn som nav.

Program för detaljplanen utgörs av fördjupning av översiktsplan för Ytterhamnsområdet vilken antogs av kommunfullmäktige i april 2006 och ingår gällande översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige den 26 februari 2009. Inom ramen för översiktsplan för Göteborg har inga förändringar i den fördjupade översiktsplanen gjorts. Föreslagen hamnutbyggnad har i det översiktliga arbetet bedömts vara av vital betydelse med högre prioritet än riksintresset för kulturmiljövård, Nya Älvsborgs fästning med omnejd. Denna bedömning stöds av länsstyrelsen. Detaljerad avvägning mellan de motstående riksintressena får enligt länsstyrelsen ske inom ramen för aktuell detaljplan.

Syfte

Planen syftar främst till att möjliggöra en utbyggnad av Göteborgs hamn genom att Älvsborgshamnen och Arendal byggs ihop. Härutöver ges förutsättningar för utbyggnad av Arken konferenscenter.



Bild 1: Ortofoto över hamnområdet

Huvuddrag

Förslaget innebär att vattenområdet vid Lilla Aspholmen fylls igen och att holmen exploateras för hamnändamål. Planerad hamnutbyggnad kan ske med utnyttjande av i huvudsak befintlig infrastruktur såsom vägar och järnväg. En del av tidigare icke planlagt vattenområde detaljplanläggs. Arken konferenscenter ges byggrätt för utbyggnad.

Såväl holmen som vattenområdet norr om denna ingår i riksintresset för kulturmiljövård Nya Älvsborgs fästning (KO6). Utfyllnaden norr om Lilla Aspholmen sker i vattenområde med bland annat ålgräsbestånd. Sprängning och utfyllnad inom planområdet påverkar livsmiljö för större vattensalamandern och en fornlämningsmiljö.

Samrådsförslaget innehåller två alternativ, A och B.

Alternativen A och B skiljer sig åt vad gäller användningen av berget väster om Arken konferens-center. I

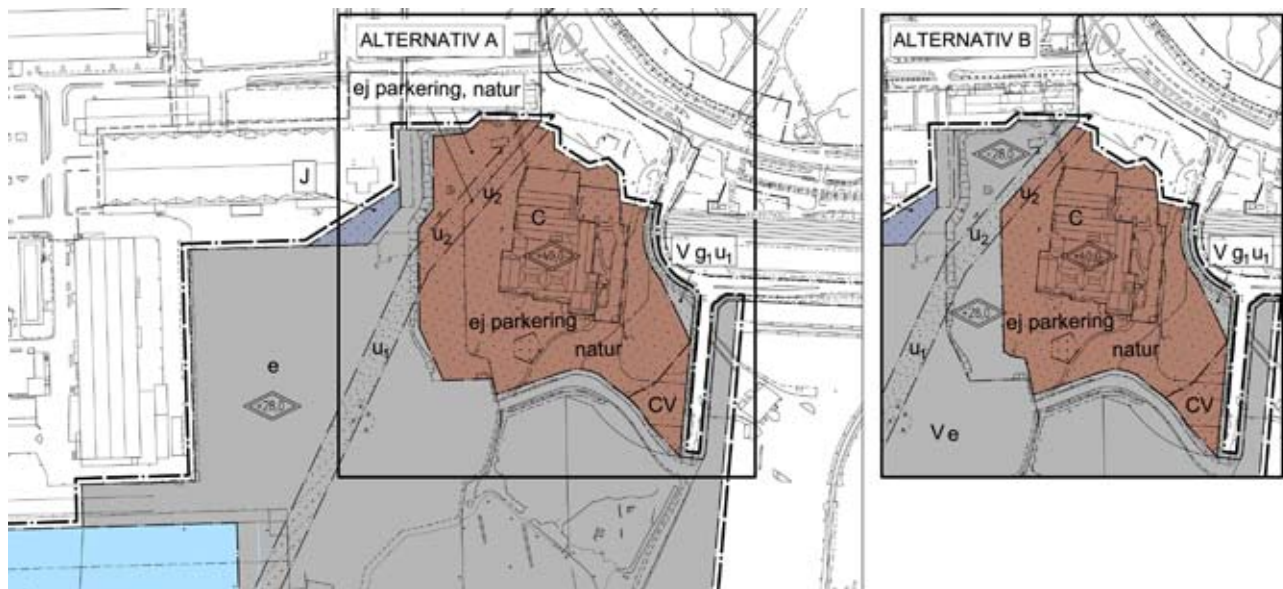


Bild 2: Alternativens omfattning. Utdrag ur samrådsförslaget.



Bild 3: Planområdet med omgivning

övrigt är de identiska. Båda avviker från den fördjupade översiktsplanen för vilket redogörs nedan.

Alternativet A baseras vad gäller berget väster om konferenscenter på den fördjupade översiktsplanen genom att berget bevaras till gagn för den sammantagna kulturhistoriska miljön, den större vattensalamanderpopulationen samt konferensanläggningen. Alternativet tillgodoser ej det behov av terminalytor som enligt GHAB krävs för den erforderliga utvecklingen av hamnen.

Alternativet B innebär att GHAB:s krav på tillskott av terminalytor i huvudsak tillgodoses genom att berget väster om konferensanläggningen efter bortsprängning tillförs som terminalyta men med åtföljande negativa konsekvenser för kulturmiljön, den större vattensalamandern och konferensanläggningen.

Plandata

Planområdet är beläget mellan Älvsborgshamnen och Arendalshamnen på Norra Älvstranden.

Planområdet omfattar cirka 95 hektar varav cirka 64 hektar utgörs av vattenområde. Huvuddelen av mark/vattnet inom området ägs av GHAB. Arken konferenscenter ägs av HIGAB. En begränsad del av marken ägs av Göteborgs stad.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret har gjort en behovsbedömning enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kapitel 18 § samt miljöbalken (MB) 6 kapitel 11 §. Nedan redovisas skälen till varför planen skall miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

- Ett genomförande bedöms medföra betydande påverkan på riksintresset för kulturmiljövård Nya Älvsborgs fästning
- Planen medger sådan verksamhet som enligt PBL 5 kapitel 18 § skall antas medföra betydande miljöpåverkan
- Planen anger förutsättningar för sådan verksamhet eller åtgärd som enligt förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar bilagor 1 och 3 kräver miljötillstånd
- Ett genomförande av planen innebär miljöpåverkan på natur- och friluftintressen liksom på den marina miljön
- Ett genomförande av planen innebär påverkan på den enligt Artskyddsförordningen (SFS 2007:845) strikt skyddade större vattensalamandern

Samråd om behovsbedömningen har skett med länsstyrelsen som stödjer kommunens ställningstagande.

Tidigare ställningstaganden

Riksintresse för kulturmiljövård

Lilla Aspholmen ingår tillsammans med Stora Aspholmen, Nya Älvsborgs fästning och omgivande öar i riksintresset för kulturmiljövård (KO6), Syftet är att detta nationella intresse ska hävdas i den kommunala fysiska planeringen och i andra beslut om mark- och vattenanvändning. Områdena ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada de värden som är av riksintresse. Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beskrivning av riksintresse KO6 är som följer:

Fästning på en ö i inloppet till Göteborg, anlagd 1653 som en del i Göteborgs försvar och ett uttryck för stormaktstidens befästningskonst och expansiva politik (Fästningsmiljö).

En bastionerad femhörning ut mot segelleden med ett rektangulärt hornverk mot Hisingslandet efter den ursprungliga planen av Johan Wärnschiöld, kompletterad med raveliner av Erik Dahlbergh 1674 samt tillbyggnader inom fästningen från 1700-talet. Den fria sikten, silhuetten av de yttre murarna och olika borggårdsbyggnader, exempelvis kommandantshus och sjukstuga, samt i fästningsmuren logement och bombfria valv. De närbelägna Aspholmarna med begravningsplats på Stora Aspholmen.

En annan motivering är:

Fästningen Nya Älvsborg har en viktig plats i Sveriges historia. Anläggningen är mycket välbevarad och ger en god bild av 16- och 1700-talens försvarsteknik. Tillsammans med Aspholmarna utgör den ett synnerligen värdefullt blickfång i älvmyningen.

En särskild kulturmiljöutredning har gjorts och utgör bilaga till miljökonsekvensbeskrivning.

Riksintresse för sjöfart

Göteborgs hamn och farleden in till hamnen är av riksintresse för sjöfart. I riksintresset ingår förutom angränsande vattenytor även de ytor på land som är nödvändiga för hamnens verksamhet, anslutande vägar, järnvägar och rangerbangårdar i anslutning till dessa. En angränsande farled är av riksintresse för sjöfart. Riksintresset omfattar även expansionsmöjligheter för hamnen.

Syftet med riksintresset är att skydda viktiga hamnfunktioner så att dess förutsättningar och utvecklingsmöjligheter inte försvåras.

Av remissutgåvan *Riksintresse Göteborgs hamn* framtagen av länsstyrelsen i Västra Götaland år 2008 framgår att hamnen bedöms ha ett strategiskt läge på Sveriges västkust. Den är viktig för regionen, för landet men även för den internationella containersjöfarten. Hela Skandinavien utgör upptagningsområde.

EU har beslutat att hamnar med transporter om minst 1,5 miljoner ton eller minst 200 000 resande skall ingå i det transeuropeiska transportnätverket (TEN). Göteborgs hamn är således en så kallad TEN-hamn. Göteborgs hamn nämns också som en av tio strategiska hamnar i propositionen 2008/09:35, Framtidens resor och transporter- infrastruktur för hållbar tillväxt, ref 4.

Riksintresse för kommunikation

Av vikt för hamnverksamheten är, utöver närliggande väg 155 och Tankgatan samt hamnbanan, samtliga större vägar i regionen samt det övergripande järnvägsnätet utpekade som riksintresse för kommunikation.

Riksintresse för totalförsvaret

Kärringbergets skjutbanor och garnison samt ett bullerpåverkat område med anslutning till dessa är av riksintresse för totalförsvaret. Det bullerpåverkade området omfattar Nya Älvsborgs fästning och Aspholmarna.

Geografiska bestämmelser

Göteborgs hamn omfattas av geografiska riktlinjer för kusten och skärgården enligt Miljöbalken 4 kapitel 4 §. Inom området får anläggningar för vissa miljöstörande verksamheter komma till stånd endast på platser där anläggningar av sådan art redan finns.



Bild 4: Vy över Nya Älvsborgs fästning med Aspholmarna och hamnområdet

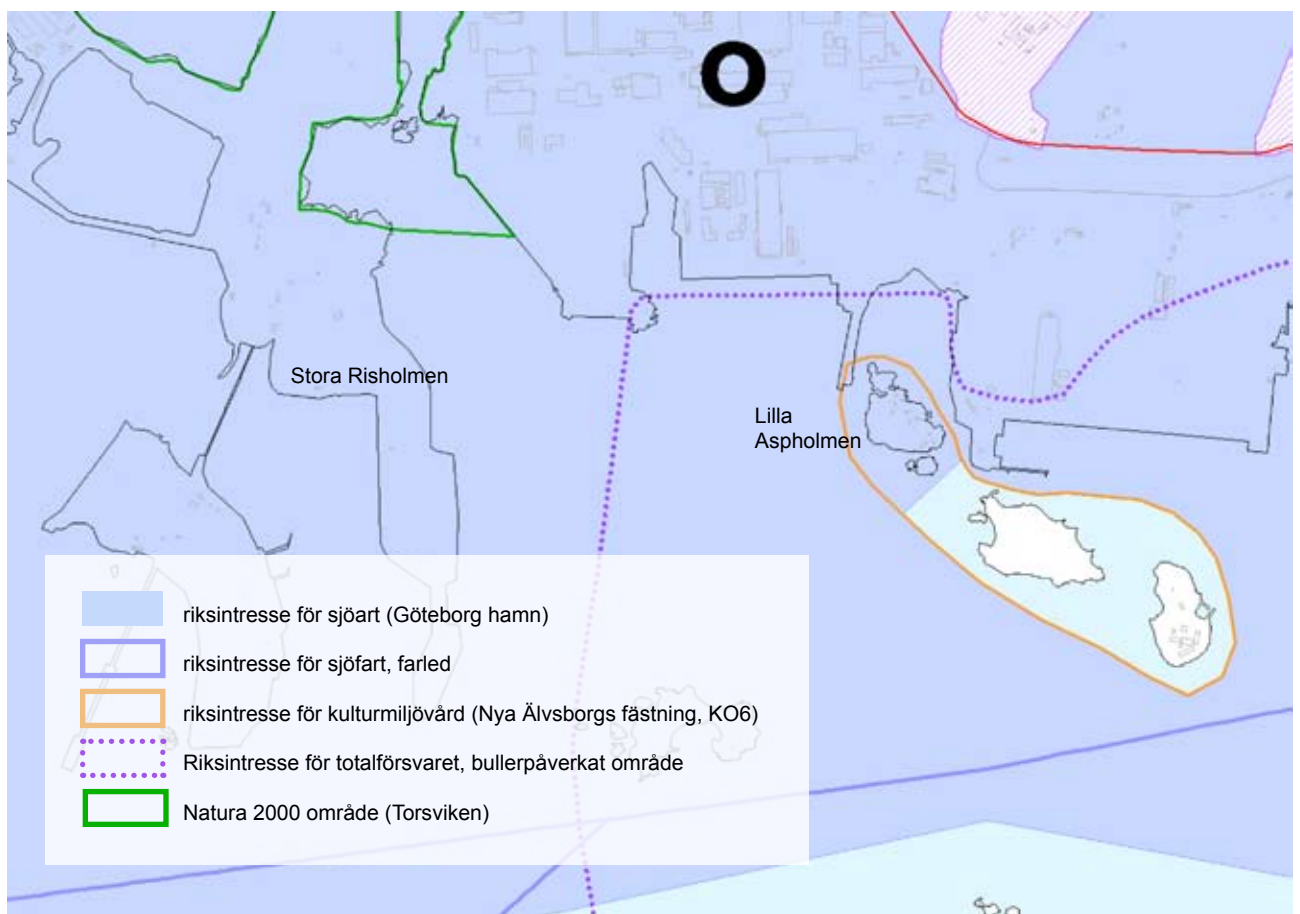


Bild 5: Utdrag ur karta 3 Riksintressen enligt milöbalken kapitel 3 och 4 från översiktsplan för Göteborg antagen 26 februari 2009.

Strandskydd

Delar av mark- och vattenområdet inom planområdet omfattas av strandskydd enligt Miljöbalken 7 kapitel. Strandskyddets syfte är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv.

Artskydd

Inom planområdet förekommer större vattensalamander, ett groddjur som skyddas genom EU:s art- och habitatdirektiv, bilaga 2 och 4 (direktiv 92/43/EEG ändrat genom direktiv 97/62/EG) som i Sverige har tillämpats i Artskyddsförordningen (SFS 2007:845). Detta innebär bland annat att artens lek- och viloplats ska skyddas samt att arten inte får fångas eller dödas.

Särskild utredning har gjorts och utgör bilaga till miljökonsekvensbeskrivningen.

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg antagen 26 februari 2009 redovisar aktuellt område som pågående markanvändning, verksamhetsområde och nedlagd deponi samt förändrad markanvändning, verksamhetsområde.

Den tidigare antagna fördjupningen av översiktsplanen för Ytterhamnsområdet som antogs av kommunfullmäktige år 2006 har ej reviderats och utgör en del av den kommunomfattande översiktsplanen. Huvudsaklig användning av mark och vatten inom planområdet är hamnändamål. Av fördjupningen framgår att de i planen redovisade två alternativa förslagen avseende Lilla Aspholmen, sprängning respektive inkapsling, får tas upp till prövning i kommande detaljplan. Enligt fördjupningen ligger Arken konferenscenter inom område betecknat som naturmark. Vidare redovisas i denna en ny järnvägsanslutning väster om berget i norra delen av planområdet.

I översiktsplan för Göteborg ingår även komplettering av riktlinjerna för förorenade områden i Göteborg antagen av Kommunfullmäktige 23 februari 2006. Denna redovisar del av markområdet inom planen som område med risk för föroreningar samt nedlagd deponi. Speciella förutsättningar gäller för användning av markytan på nedlagda deponier.

Program

En fördjupning av översiktsplanen för Ytterhamnsområdet utgör program för aktuell detaljplan. Den ingår som del i den nyligen antagna översiktsplanen för Göteborg.

Samrådsförslagen avviker från programmet på följande punkter:

- Järnvägsanslutningen som enligt den fördjupade översiktsplanen skall ske norrifrån och väster om konferensanläggningen har ersatts med anslutning till bangårdsområdet nordost om planområdet.
- Berget som Arken konferenscenter ligger på redovisas i den fördjupade översiktsplanen som grönområde. Samrådsförslagets alternativ B innebär att berget väster om konferensanläggningen, efter borttagande ingår i området för hamnändamål.
-

Härutöver kan konstateras att i den fördjupade översiktsplanen görs ej ställningstagande till hanteringen av Lilla Aspholmens krön ovan vatten. Sådant hänskjuts till detaljplaneskedet. I planarbetet har ställningstagande skett till förmån för riksintresset Göteborgs hamn genom att avsprängning av krönet föreslås i samrådshandlingen. Bevarandevalternativet konsekvensbeskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen.

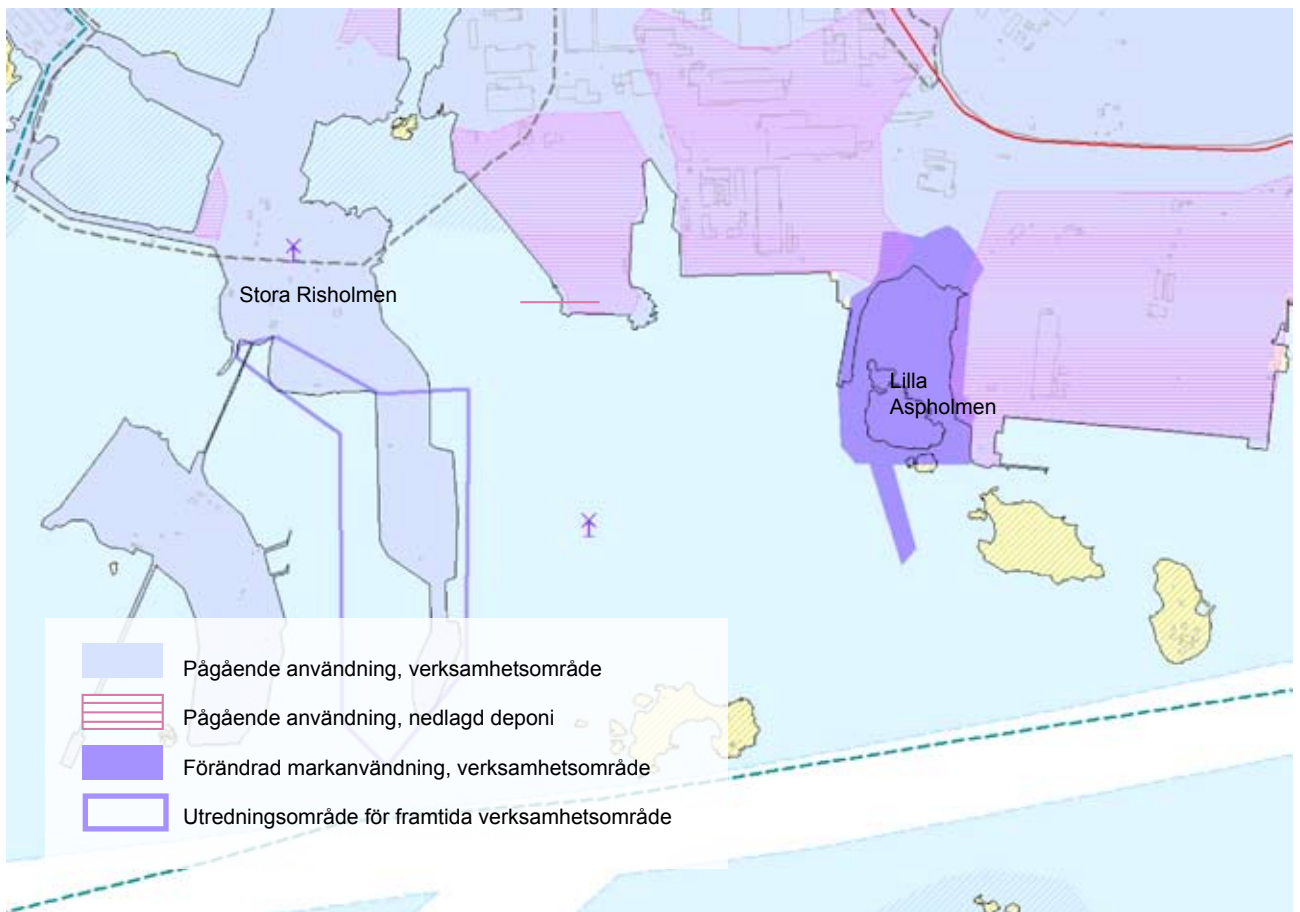


Bild 6: Utdrag ur översiktsplan antagen av KF 26 februari 2009

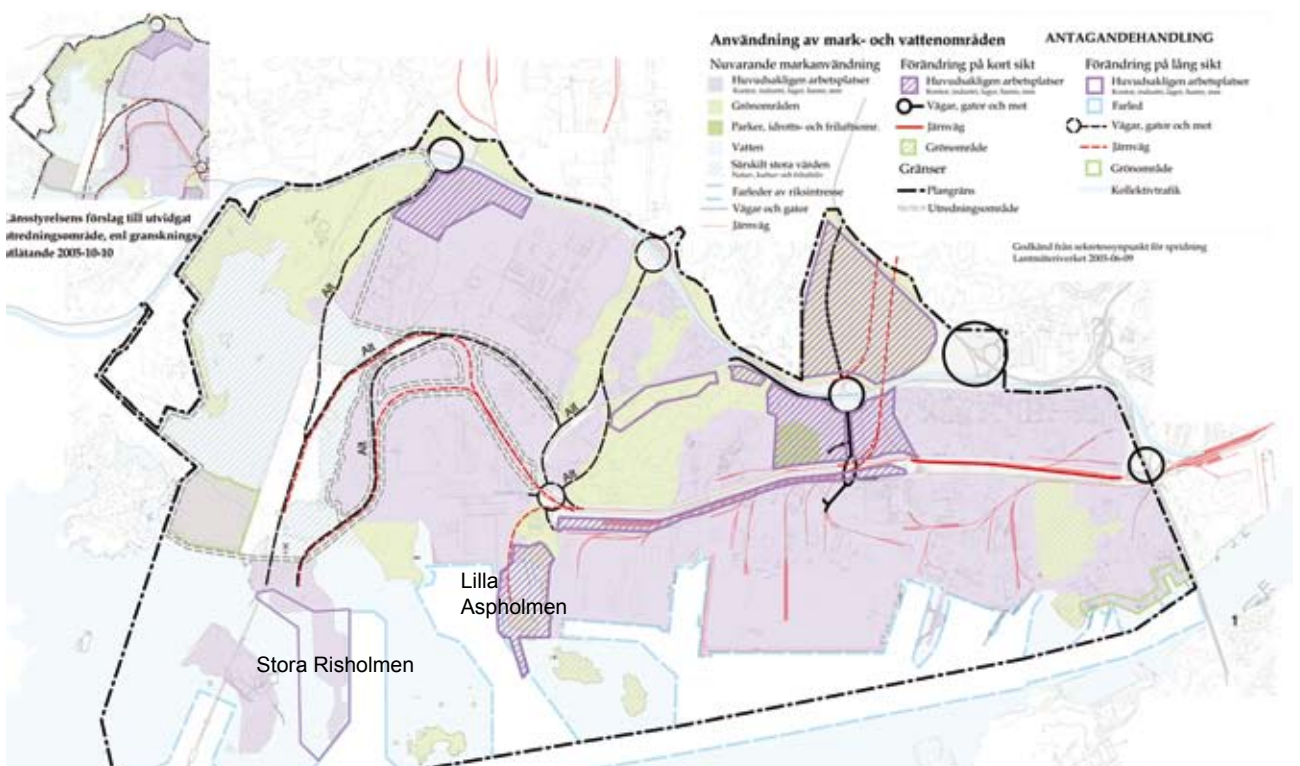


Bild 7: Utdrag ur fördjupning för översiktsplan för Ytterhamnsområdet antagen av KF 20 april 2006

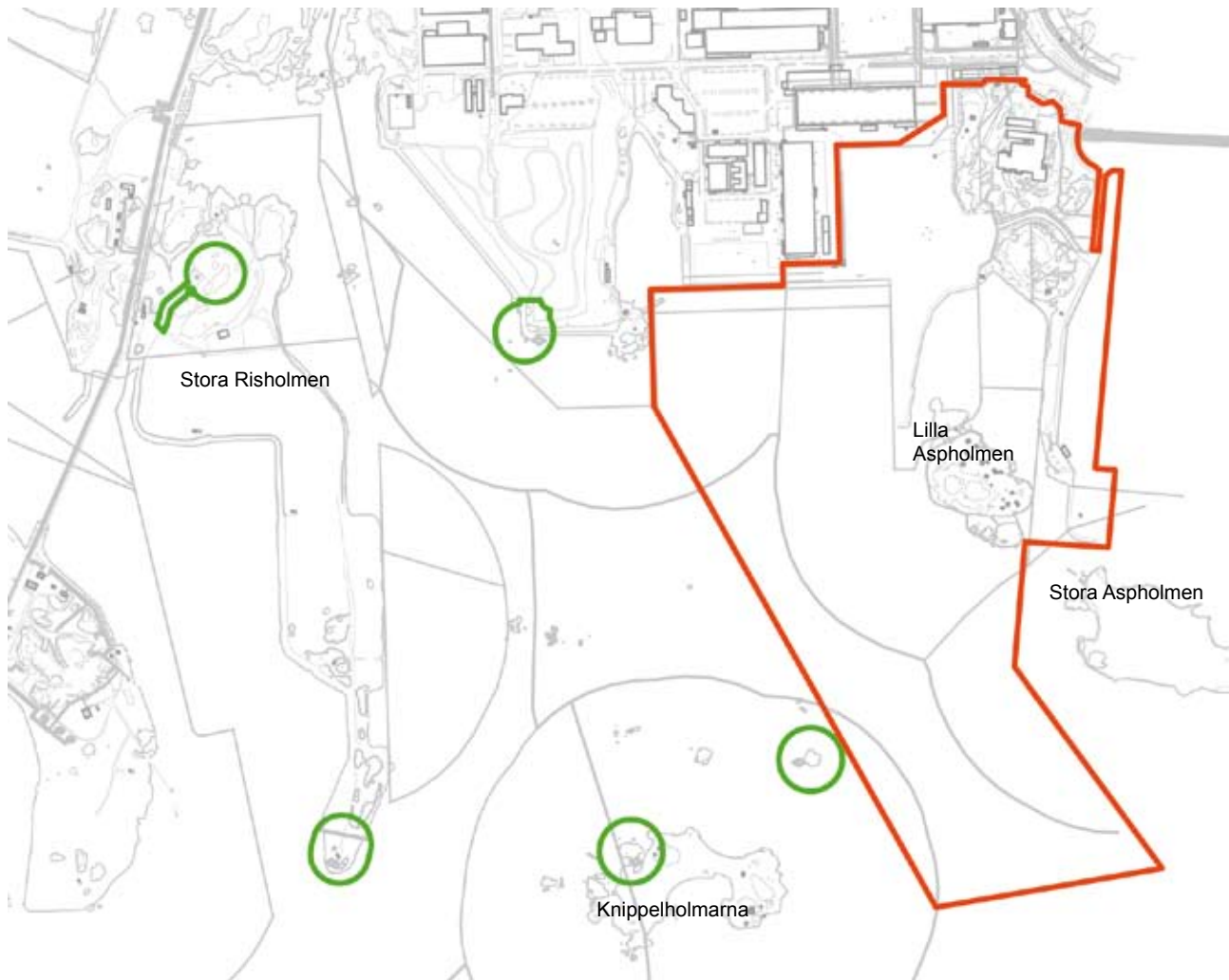


Bild 8: Pågående detaljplanearbete i Arendalsområdet; Vindkraftspark (grönt) samt hamutvidgning (rött)

Detaljplaner

Planområdet berörs av följande gällande detaljplaner (före detta stadsplaner):

Älvsborgshamnen med mera, lagakraftvunnen 23 maj 1985 (akt nummer 3628)

Planens genomförandetid har gått ut. Genomförandet av i huvudsak denna plan har legat till grund för det nollalternativ som beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen och sammanfattas nedan.

Nollalternativet innebär att utvecklingen av området successivt sker i enlighet med gällande detaljplaner. Befintlig anläggning (Arken) bevaras och kan utvecklas. Tillåten totalhöjd för anläggningen är 35 meter över kommunens nollplan. Berget söder om Arken används för fritidsändamål i anslutning till ett vattenområde söder därom vilket nyttjas för småbåtshamnsverksamhet. Lilla Aspholmen görs tillgänglig för allmänheten genom anläggande av bro från landsidan. Väster om småbåtshamnen medges utfyllnad av vattenområde för tillskapande av mark för industriändamål. Utfyllnaden sträcker sig ner till Lilla Aspholmen och inkluderar den nordligaste delen av ön som sprängs bort. Landområdet norr om utfyllnaden används för industriändamål. Då det inkluderar delar av berget väster om Arken förutsätts att berget här sprängas bort. Byggnader inom utfyllnadsområdet tillåts få en högsta byggnadshöjd på 14 meter. På landsidan medges en byggnadshöjd på högst 35 meter. Stora Aspholmen och Nya Älvsborgs fästning blir reserverat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

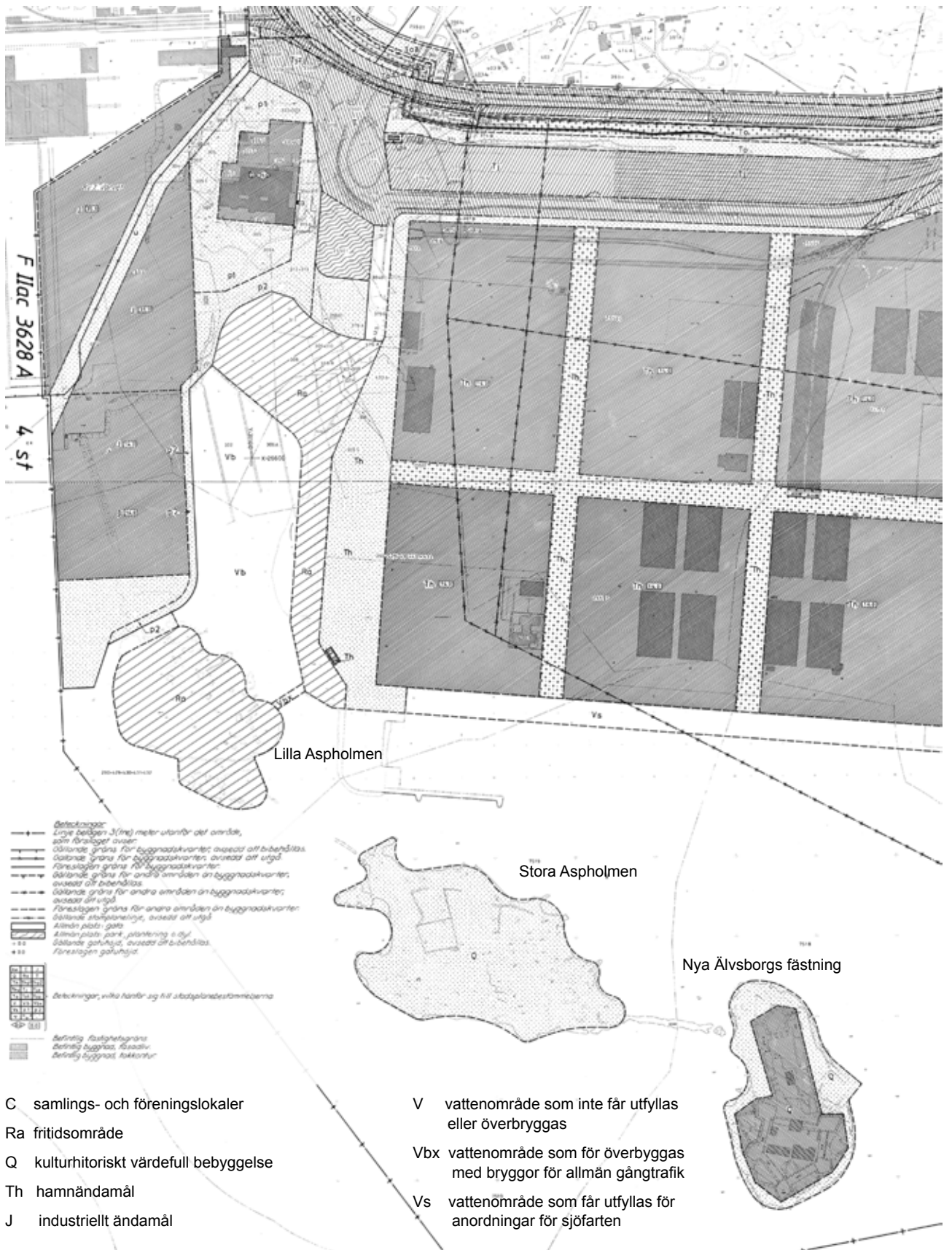


Bild 9: Utdrag ur gällande detaljplan för området

Arendal och Syrhåla m.m., Kunglig Majestäts beslut 9 juli 1959 (akt nummer 2929)

Planens genomförandetid har gått ut. Detaljplanen som tillkom i avsikt att reglera varvsverksamheten redovisar bland annat byggrätter med 35 meters byggnadshöjd.

Nordatlanten antogs av Kommunfullmäktige 27 maj 2008 (1480K-II-4967) och har en genomförandetid om 5 år räknat från den dag då planen vann klaga kraft.

Omedelbart väster om området pågår planläggning för utveckling av befintlig vindkraftspark. Lika-så pågår detaljplaneläggning för andra delar inom hamnens intresseområden såsom vid Tankgatan, Halvors äng samt verksamheter vid Oljevägen.

Området idag

Bebyggelse, markanvändning

Inom området finns idag hamnanläggningar, kajer och terminalområden. Inom angränsande hamnar, Älvsborgshamnen och Arendal I, hanteras i huvudsak RoRo-gods. GHAB sysselsätter idag omkring 1200 personer, har cirka 20 kilometer kajer och hanterar cirka 3,6 miljoner kvadratmeter yta. Godset som hanterades under 2008 uppgick till drygt 625 000 RoRo-enheter.

På Lilla Aspholmen finns ett antal mindre byggnader av enkel karaktär som används för fritids-boende. Byggnaderna ligger på ofri grund.

Härutöver ligger i områdets norra del Arken konferenscenter, Best Western Arken Hotell och Konferens, som är en av Västsveriges största konferensanläggningar. Det är en komplett hotell- och konferensanläggning med tillhörande relax- och rekreationsavdelning. Anläggningen ordnar allt från stora kongresser och galafester till personliga möten och mindre konferenser. På Arken finns 40 konferenslokaler att välja mellan; allt från enklare grupprum för mindre sällskap till större konferensrum samt en stor kongressal med plats för 1000 personer. Anläggningens auditorium rymmer 152 åhörare. Det finns även en helt avskild konferensavdelning för omkring 80 personer. Arkens hotelldel innehåller sammanlagt 246 bäddar fördelade på 149 rum. Anläggningen sysselsätter i dagsläget cirka 30 personer. För att möta framtidens behov och öka anläggningens attraktivitet inleddes i juni 2009 arbetet med ett 1300 m² stort Artgarden Spa.

I områdets direkta närhet finns österut GHAB:s hamnverksamhet i Älvsborgshamnen med gods-hantering och lastning och lossning av RoRo-fartyg. Direkt väster om området finns GHAB:s hamn-verksamhet i Arendal 1 med godshantering och lastning och lossning av RoRo-fartyg. Västerut finns också industrier i det gamla varvsområdet.

Cirka 700 meter sydost om området finns Älvsborgs fästning som framför allt under sommarhalv-året har aktiviteter med många besökare.

Vattenanvändning

Av planområdets 95 ha utgör cirka 64 ha ett vattenområde. Delar av vattenområdet är planlagda som vattenområde och industriellt ändamål. En del av vattenområdet ligger utanför detaljplanelagt område.

Vattenmyndigheten har tagit fram förslag till status för vattendrag, ref 5. Aktuellt område ingår i havsområdet ”Rivö fjord”. Enligt förslaget är Rivö fjord ett kraftigt modifierat vatten med måttlig ekologisk status medan den kemiskt ej uppnår god status. Risk bedöms föreligga att vattendraget inte kommer att hålla god ekologisk status år 2015.



Bild 10: Arken konferenscenter med omnejd

Natur/land

Planområdet utgörs av vattenområden, Lilla Aspholmen, del av Arendalshamnen samt två bergs-partier med en mellanliggande dalsänka. Naturpartierna saknar höga naturvärden vad gäller växtlighet. De har ett värde såsom ett av få kvarvarande grönområden i anslutning till Göteborgs hamn.

De två bergspartierna utgör livsmiljö för den större vattensalamander vilket också gäller våtmarksområdet öster om berget. Söder om konferensanläggningen finns tre dammar som utgör en viktig livsmiljö för salamandern. På Arkenkullen finns också goda landmiljöer för arten, i form av lövskogsmiljöer, blockmarker, högrötsvegetation och fuktiga marker. Även kullen söder om Arken har landmiljöer/övervintringsmiljöer som är lämpliga för arten. Dessa består främst av lövskog i sluttningar och buskmark i sänkor bland hållmarkerna. Ställvis förekommer blockig mark som är lämpliga skydds- eller viloplatser.

Arten är känd och dokumenterad från området runt Arken konferenscenter sedan minst tio år. Troligen har den funnits här under betydligt längre tid, eftersom spridningsmöjligheterna från andra närliggande områden sannolikt har varit avskurna sedan utbyggnad av anläggningar, vägar och järnväg i området startade i stor skala. Vid en kommunomfattande inventering år 2003 observerades arten i alla de tre dammarna som finns på Arkenkullen. År 2008 har lek konstaterats i två av dessa. Även i september 2008 observerades en adult hanne i den stora dammen närmast Arken. År 2008 har konstaterades lek med ett flertal hanar och honor i en av dammarna. Under 2009 har reproduktion konstaterats i två dammar.

En väg skiljer den södra kullen från Arkenområdet, men det dike som löper från våtmarken på Arkenkullens östra sida och fortsätter söderut under vägen skulle kunna fungera som vandringsväg. Det är heller inte uteslutet att salamandrarna kan vandra över vägen som är cirka 15 meter bred. Om så är fallet går dock inte att konstatera säkert utan en omfattande utredning under artens vandringsperioder vår och höst.



Bild 11: Förekomster samt lämpliga dammar och landmiljöer för större vattensalamander

Särskild utredning om arten i vilken bland annat dess förutsättningar beskrivs mer ingående har gjorts och utgör bilaga till miljökonsekvensbeskrivningen.

Huruvida enkla byggnader för konferenscentret kommer att kunna uppföras söder om anläggningen får klargöras i fortsatt arbete med planen.

Marin natur

Vattenområdet vid Lilla Aspholmen klassificeras som naturtyp estuarium. Denna marina naturtyp omfattar flod och åmynningar, så som Göta älv, där sötvatten blandas med saltvatten och där både marina och limniska miljöer förekommer och utgör en ekologisk enhet.

Områdets marinbiologiska värden präglas av ålgräs, kelp/bladtång och kluster av musslor (musselbank). Ålgräsängar utgör uppväxt- och födoområde för flera marina organismer och födoområde för flera fågelarter. Musslor med sin höga filtreringskapacitet fyller en viktig ekologisk funktion i kustnära områden. Tångbälten och musslor ökar naturvärdet i inre viken eftersom tången skapar livsutrymme för till exempel småfisk medan musslornas höga filtreringskapacitet är viktig för omsättandet av näringsämnen. Generellt bör även ålgräsängen betraktas som en skyddsvärd biotop, trots dess nuvarande tillstånd. Detta bland annat då den utgör ett av de få kvarvarande bestånden i älvmynningen. Dessutom utgörs delar av det inre



Bild 12: Geografisk utbredning för de identifierade ålgräsängarna (gröna fält)

området av mycket grunda bottnar (0 – 1 meter) med hög artrikedom och således ett högt ekologiskt värde. Dessa fungerar som viktiga uppväxt- och födoområden för fiskar och annan fauna. Bottenfaunan i de djupare parterna (10 meter) av det yttre delområdet har ett lägre naturvärde, vilket sannolikt kan härledas till den låga salthalten och mänskliga störningar.

En särskild marinbiologisk utredning i vilken marina värden beskrivs mer ingående har gjorts och ingår som bilaga till miljökonsekvensbeskrivningen.

Landskapsbild

Aspholmarna och nya Älvsborgs fästning har under flera hundra år varit väsentliga landmärken utmed vattenvägen in till Göteborg och utgjort del av en försvarsgräns.

I området kan tre tydliga landskapskaraktärer urskiljas; natur-, kultur- och industrilandskapet. Hur balansen mellan de tre karaktärerna upplevs är beroende på var i det omgivande landskapet betraktaren befinner sig.

Friluftsliv

Lilla Aspholmen och stranden väster om Älvsborgshamnen redovisas i gällande plan som ett område för rekreation. På Lilla Aspholmen finns som tidigare nämnts ett antal mindre byggnader av enkel karaktär vilka används för fritidsboende. Vidare redovisas delar av vattenområdet norr om Lilla Aspholmen som område för småbåtshamn. Småbåtshamnen är idag nedlagd.



Bild 13: Strandskyddat område (röda skrafferade fält)

Området har ett värde såsom kvarvarande grön- och rekreationsområde i anslutning till Göteborgs hamn. Allmänhetens tillgänglighet till rekreationsområdet är dock idag avskuren från landsidan och vattnet på grund av den kringliggande pågående hamnverksamheten.

Strandskydd

Allmänhetens tillgång till rekreationsvärden på Lilla Aspholmen och strandskyddat landområde är idag begränsad från såväl land- som sjösidan på grund av kringliggande, pågående hamnverksamhet samt i viss mån genom förekomsten av enklare byggnader för fritidsvistelse på holmen.

Det strandskyddade området hyser ej några hotade livsmiljöer för djur och växter.

Fornlämningar och kulturhistoria

I planområdet finns stora och komplexa kulturhistoriska värden i form av fornlämningar och kulturmiljöer som kan beskrivas utifrån fem olika teman; förhistoria, nordiska konflikter, 1600-talsstaden, låset för Göteborg samt sillsalterier och andra skärgårdsnäringar.

Inom det aktuella planområdet finns idag sju fornlämningar, varav en utgör ett långgröse från bronsålder (Lundby 1), övriga utgör lämningar från 1600-1900-talen. Kulturmiljöerna som berörs består av området runt Arken på Hisingen, Lilla Aspholmen och omgivande vattenytor. De kulturvärden som finns inom det aktuella området får sitt värde genom det sammanhang de ingår i. Topografin, med öar och höjdparter,

blir tillsammans med vattenytorna en central länk mellan de olika aktivitet-ter som skapat den kulturmiljö som idag finns i området.

I området finns stora vetenskapliga och pedagogiska värden som ger en tydlig bild av miljön under brons-ålder, då området utgjort en skärgårdsmiljö, och historisk tid, med aktiviteter kring den strategiskt viktiga älvmyningen. De historiska lämningarna är främst från 1600-talet fram till början av 1900-talet och har betydelse för förståelsen av och kunskaperna om Göteborgs framväxt och ut-veckling. Området ligger till stor del inom riksintresse för kulturmiljövård Nya Älvsborgs fästning (KO6), med motiveringen att området har en viktig plats i Sveriges historia.

En särskild kulturmiljöutredning med bland annat en mycket utförlig beskrivning av områdets värden har gjorts och utgör bilaga till miljökonsekvensbeskrivningen.

Enligt gällande plan från år 1985 medges viss utfyllnad av vatten området. Utfyllnaden får ske så långt söderut att den nordligaste delen av Lilla Aspholmen tas i anspråk för industriändamål.

Geotekniska förhållanden

Det aktuella området har till största delen utvecklats genom sprängning av berg och utfyllnad. Området utgörs av bergspartier, en strandzon som delvis skapats genom utfyllnader samt vattenområden.

Stabiliteten för befintliga anläggningar inom området bedöms vara tillfredsställande. Inom utfyllnadsområdet råder komplicerade geotekniska förhållanden vilket innebär att förstärkningsåtgärder för säkerställande av stabiliteten kommer att krävas.

En geoteknisk utredning har utförts som underlag för planarbetet. Denna kommer att behöva kompletteras i det fortsatta planarbetet.

Markföroreningar

I ”Förorenade områden i Göteborg. Komplettering av riktlinjerna i översiktsplan för Göteborg” antagen av Kommunfullmäktige 23 februari 2006 redovisas del av markområdet som område med risk för föroreningar samt nedlagd deponi.

Förekomst av markföroreningar kan härledas till områdets historiska utveckling. Området är troligen utfyllt med bygg- och pappersavfall. På fastigheten Arendal 1:7 som är den stora plana ytan väst/sydväst om Arken konferenscenter har det tidigare bedrivits varvsverksamhet. Under år 2000 byggdes detta område om till nuvarande uppställningsyta för RoRo-trafik.

Markundersökning har gjorts för vattenområdet. Resultatet från sedimentprovtagningar visar på förhöjda halter av oljeprodukter och tennorganiska föreningar. Metallhalterna bedöms ej orsakade av någon punktkälla. Komplettering av undersökningen avseende landområdet kommer att krävas i det fortsatta planarbetet.

Markradon

Området är beläget inom lågriskområde för radon vilket innebär att inga åtgärder till skydd för radon krävs för lokaler där människor vistas stadigvarande.

Tillgänglighet, trafik, parkering

Hamnverksamheten ansluter till huvudvägnätet, Olje- och Arendalsvägen, via kvartersmark för hamnverksamhet öster om planområdet. Oljevägen och Arendalsvägen leder vidare till väg 155. Trafikmängden vid port 6 var 4 000-4 500 fordon/årsmedeldygn enligt mätningar som utfördes hösten 2008.

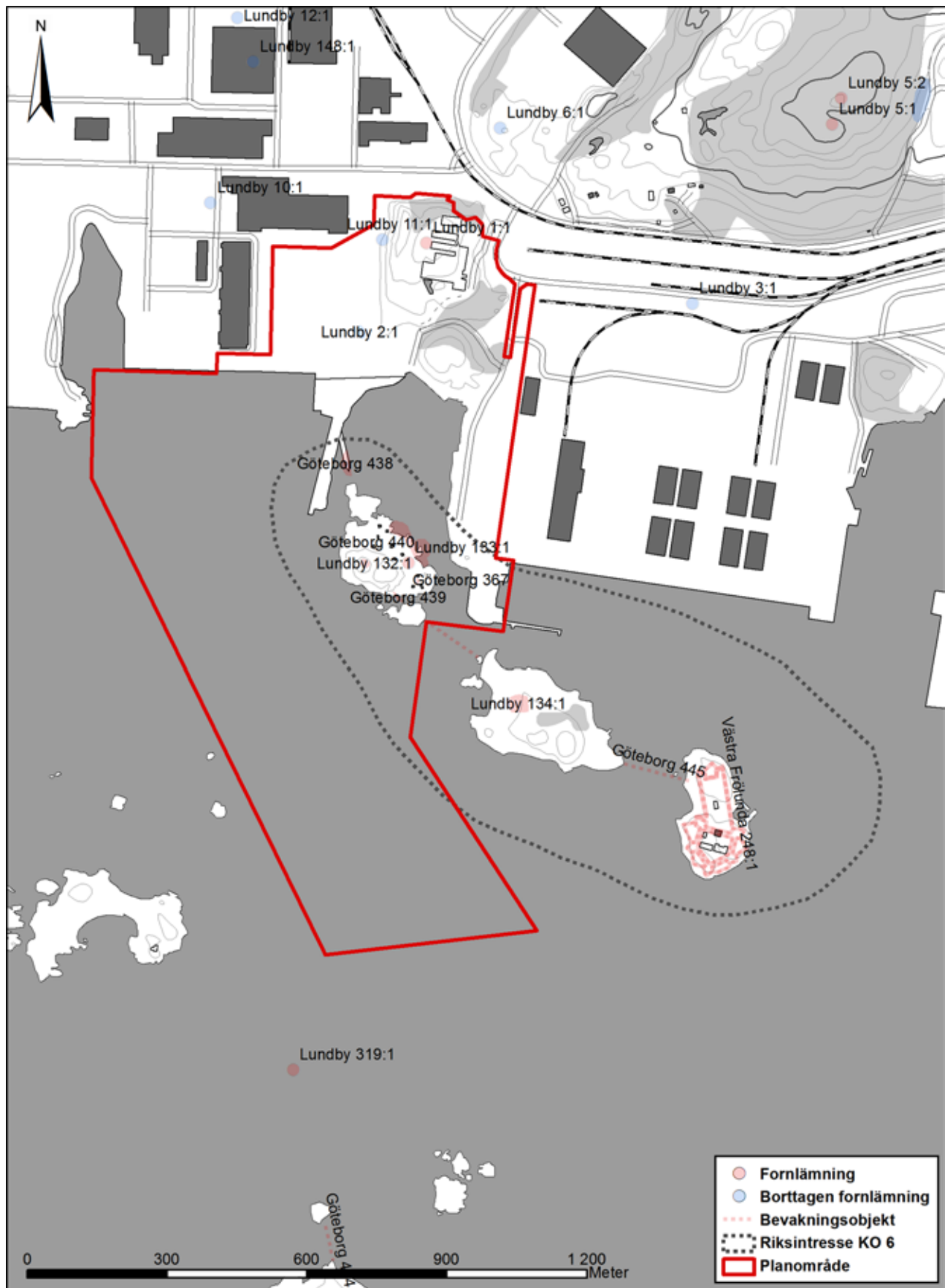


Bild 14: Fornlämningar inom området

Trafiken på Nordatlanten uppgick i dess västra del till cirka 3 800 bilar per årsmedeldygn enligt räkningar från år 2008. Motsvarande trafikmängd uppgick på Oljevägen till knappt 8 000 i dess västra del. Vid avstängning av Nordatlanten innebär det att trafiken på Oljevägen ökar till omkring 10 200 bilar per årsmedeldygn.

Vattenområdet kring Lilla Aspholmen ingår i det område för vilket Göteborgs hamns hamnordning gäller. Enligt denna får fritidsfartyg endast läggas eller förtöjas vid sådan plats som är särskilt upplåten för detta ändamål om inte särskilt medgivande inhämtats från hamnmyndigheten. Även för yrkestrafik gäller särskilda villkor. Planområdet omfattar även en befintlig farled till Arendal som omfattas av hamnordningen.

Arken konferenscenter nås via kvartersmark planlagd för hamnverksamhet och regleras genom en gemensamhetsanläggning. Angöring för taxi finns medan angöringen för buss är begränsad.

För konferenscenter finns idag cirka 400 parkeringsplatser varav merparten ligger på den egna fastigheten och upptar totalt cirka 10 000 kvadrat meter.

Planområdet anses inte ligga inom det som i parkeringspolicyn benämns som område med ”god kollektivtrafik”. Buss trafikerar Nordatlanten med en turtäthet på 30 minuter under högtrafik. Denna trafik kan upprätthållas så länge det nuvarande stängslet kring hamnområdet behålls. När Nordatlanten införlivas i hamnområdet kommer det att skapas alternativa linjestreckningar så att fungerande kollektivtrafik kan upprätthållas.

För gång- och cykeltrafik till och från området finns en nyanlagd trafikseparerad gång- och cykelväg utmed Oljevägen. Gång- och cykelvägen har idag direkt koppling till det överordnande gång- och cykelnätet vid Ivarbergsmotet.

Teknisk försörjning

Kommunalt ledningsnät för vatten- och avlopp finns utbyggt i direkt anslutning till planområdet.

En dagvattentunnel passerar området i nord-sydlig riktning.

Nordost om planområdet finns en transformatorstation. Denna kommer att behöva byggas ut för försörjning av nytillkommande verksamheter.

All media-, el-, och vatten- och avloppsförsörjning till Arken konferenscenter sker via ett kabel-paket norrifrån fram till anläggningens norra sida.

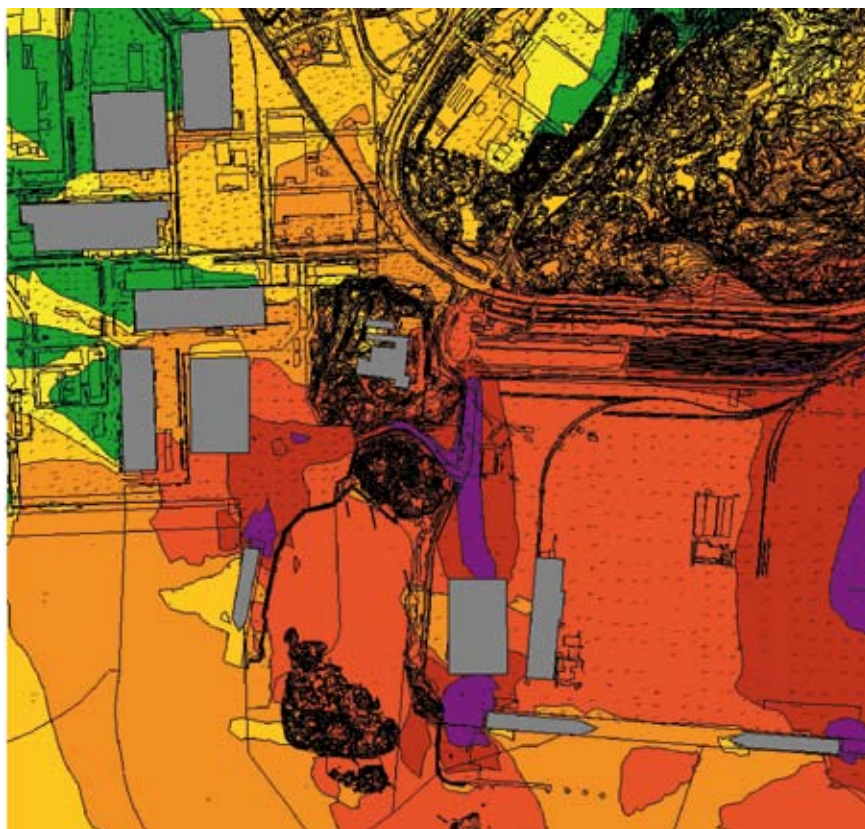
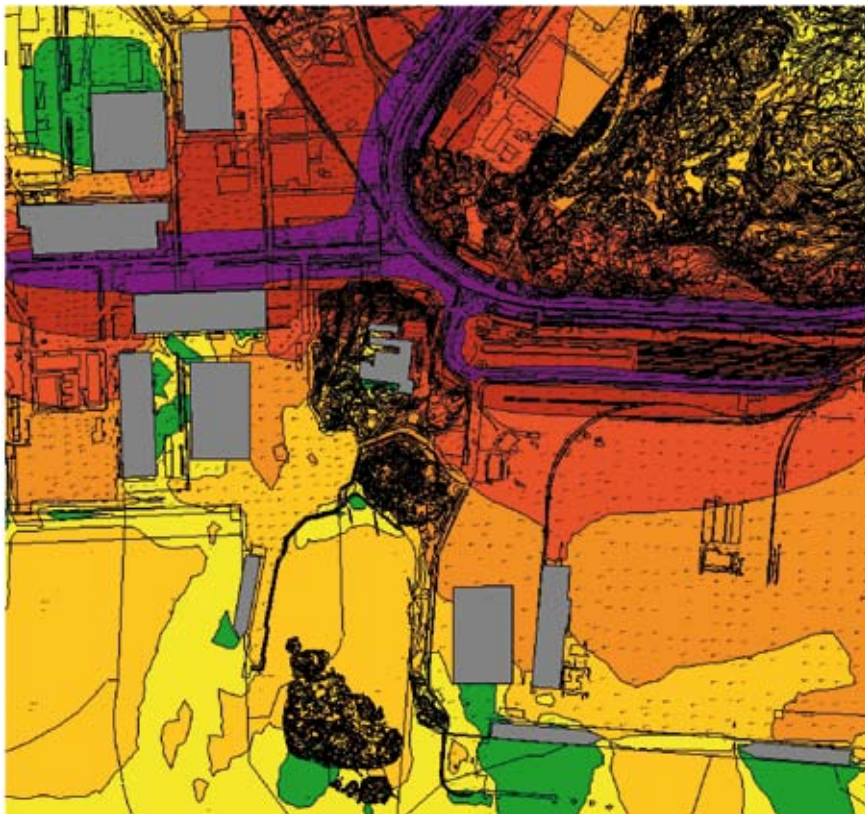
Inom planområdet ansvarar respektive fastighetsägare för sophantering.

Störningar och risker

Inom det storskaliga verksamhetsområdet vari hamnområdet ingår förekommer verksamheter som medför buller. Arkens hotell del är idag exponerat för buller i storleksordningen 56-57 dBA ekvivalent nivå från hamnverksamheten i framför allt Arendal, Älvsborgshamnen och Skandiahamnen.

Omfattningen av bullerstörningarna regleras av gällande riktvärden för befintlig industriverksamhet. Det dominerande bullret härrör från den tunga trafiken på infartsvägen till hamnarna. Området närmast Nordatlanten och Oljevägen är kraftigt bullerstört. Ekvivalenta ljudnivåer ligger mellan 65 -100 dBA.

Lastbilstrafiken inom hamnområdet alstrar lägre ljudnivå. Beräkningarna visar att riktvärdena för externbullret från hamnverksamheten och trafiken överskrider utomhus vid Arken konferenscenter.



From	To	fill style	fill color
0	40	█	Green
40	45	█	Yellow-Green
45	50	█	Yellow
50	55	█	Orange
55	60	█	Red-Orange
60	65	█	Red
65	100	█	Purple

Bild 15: Ekvivalenta ljudnivåer för befintligt trafik (ovan) och hamn/industriverksamhet (nedan) i dBA

Huruvida bullerdämpande åtgärder bedöms erforderliga får klarläggas i det fortsatta planarbetet.

En bullerutredning utfördes 2008 av ÅF Ingemansson AB. Utredningen utgör underlag för detalj-planen men har vissa brister som innebär att en komplettering krävs i det fortsatta planarbetet.

År 2002 utfördes en riskanalys avseende hanteringen av farligt gods inom torrlasthamnarna, RoRo-terminalen och Skandiahavnen. Risknivån är enligt utredningen generellt låg för dessa områden baserat på mängden hanterat farligt gods som då hanterades.

Vid extrema väderförhållanden riskerar merparten av områdets låglänta plana yta att översvämmas.

Planförslaget och dess konsekvenser

Vattenområde

Tidigare icke planlagt vattenområde väster om Lilla Aspholmen planläggs som öppet vattenområde. Detta innebär att vattenområdet ska hållas öppet och får således ej fyllas igen eller överbyggas.

Hamnverksamhet/industri

För båda alternativen gäller att detaljerad gränsdragning söder om Arkenberget mellan område för centrumfunktioner och område för hamnändamål kommer att studeras närmare i det fortsatta planarbetet.

Alternativ A

Lilla Aspholmen, vattenområdet norr därom samt ett område väster om Älvsborgshavnen tas i anspråk för hamnändamål. Planförslaget innebär att vattenområde och mark som i gällande detalj-planer redovisas som allmän plats park, fritidsområde, samlings- och föreningslokaler och industri övergår till hamnområde. Utbyggnaden innebär omfattande utfyllnader i vattenområdet mellan befintlig kaj och Älvsborgshavnen norr om Lilla Aspholmen samt bortsprängning av krönet på Lilla Aspholmen. De befintliga enklare byggnaderna för fritidsvistelse sommartid på Lilla Aspholmen förutsätts bli borttagna.

Det mindre berget söder om befintlig konferensanläggning tas också i anspråk för hamnverksamhet genom bortsprängning. Sprängstensmassorna avses nyttjas som utfyllnadsmaterial. Borttagandet av berget förutsätter samråd med länsstyrelsen om behovet av eventuell dispens från Artskyddsförordningen avseende förekomst av livsmiljöer för större vattensalamander.

Berget väster om Arken bibehålls och tillförs konferensanläggningens fastighet vilket innebär en inskränkning av den rätt gällande plan ger att nyttja även denna del för hamnändamål. Gränsdragningen mot hamnområdet innebär att nuvarande bergsskäring/slänt ingår i området för hamnändamål. Den negativa påverkan som bortfallet av terminalyta innebär för riksintresset Göteborgs hamn får avvägas mot konsekvenserna för riksintresset kulturmiljö liksom påverkan på den artskyddade större vattensalamandern samt konferensanläggningen som erhålles i alternativ B. Gällande plan medger borttagande av berget här.

Utbyggnaden av hamnområdet innebär att två nya kajplatser med tillhörande terminalytor kan skapas. Genom utbyggnaden länkas också Älvsborgshavnen och havnen i Arendal samman till en helhet.

Infart till port 6 anpassas till lastbilstrafik vilket sker främst utanför planområdet. Inom föreliggande detaljplan tas en del av våtmarken, viktig för den större vattensalamandern, i anspråk. Utbyggnaden förutsätter att länsstyrelsen beviljar dispens från Artskyddsförordningen avseende förekomst av livsmiljöer för större vattensalamander.



Bild 16: Alternativ 1, nuvarande hotelldelar byggs på en våning, skapar förutsättningar för 65 nya rum (total tillbyggnadsyta ca 1350 m²)



Bild 17: Alternativ 2, en ny byggnad placeras intill den befintliga, skapar förutsättningar för 56 nya rum (total tillbyggnadsyta ca 1500 m²)



Bild 18: Hamnutvidgning över Lilla Aspholmen, fotomontage

Inom den södra delen medges ej byggnader med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård Nya Älvsborgs fästning. Inom del av hamnområdet medges byggrätt som begränsas med hänsyn till landskapsbilden, fornlämningen Lundby 1 samt en befintlig dagvattentunnel. Inom den norra delen innebär detta att totalhöjd begränsas till 28 meter över kommunens nollplan och utnyttjandegraden till 30 procent av den byggbara delen inom område för hamnändamål (V).

Terminalområdets höjdläge avses bli anpassat till befintliga terminalområden i öster och väster. Lägsta golvnivå föreskrivs i planen till +13,5 meter med hänsyn till översvämningsrisk.

Ett mindre område i nordväst föreslås för industriändamål och anpassas till rådande förhållanden.

Alternativ B

Alternativ B skiljer sig från A genom att berget väster om Arken efter borttagande tillförs hamnområdet. Tillskottet av terminalyta är positivt för riksintresset Göteborgs hamn och bedöms av GHAB som nödvändigt för att tillskapa erforderlig terminalyta.

Ett genomförande av alternativet förutsätter att utredningar avseende eventuell påverkan på befintlig dagvattentunnel och större vattensalamander liksom eventuella dispenser avseende påverkan på större vattensalamander och fornminnet Lundby 1.

Hotell, konferens

För båda alternativen gäller att detaljerad gränsdragning söder om Arkenberget mellan område för centrumfunktioner och område för hamnändamål kommer att studeras närmare i det fortsatta planarbetet.

Alternativ A

Berget väster om Arken konferenscenter bibehålls och föreslås ingå i anläggningen vilket är positivt för verksamheten och dess närmiljö.

Nuvarande fastighet tillförs mark väster om Arken. Gränsdragningen mot hamnområdet väster om berget sker så att bergsslätten innefattas i området för hamnändamål. Arken konferenscenter ges en byggrätt så att anläggningen kan byggas ut med ytterligare övernattningsrum. Utbyggnaden föreslås ske mot norr och till en högsta medgivna byggnadshöjd om 40 meter över kommunens nollplan. Två alternativa utbygg-

nader har skisserats. Den ena innebär påbyggnad av befintliga byggnadsdelar med en våning, det andra innebär att ny byggnad i två våningar uppförs. Planförslaget medger att båda alternativen genomförs.

Den större vattensalamanders livsmiljö förutsätts bli beaktad i samband med prövning av bygglovpliktiga åtgärder.

Utbygganden förutsätter att parkeringsbehovet kan lösas inom samt norr om planområdet eller på annat sätt genom avlösen. Norr om Arken konferenscenter finns enligt gällande detaljplan ett område för parkering. Detta utgör enligt salamanderutredningen en viktig livsmiljö för salamandern. Länsstyrelsen har nyligen meddelat att dispens från Artskyddsförordningen ej krävs och att länsstyrelsen ej har något i övrigt att invända mot anordnandet av parkeringsanläggningen förutsatt att visa angivna villkor uppfylles.

Alternativ B

Alternativ B skiljer sig från alternativ A genom att berget väster om Arken tillförs hamnområdet. Detta innebär att berget tas bort och befintliga uteytor västerut kraftigt begränsas vilket ger en negativ påverkan för anläggningen och dess närmiljö.

Den uppkommande bergsskärningen/slänten ingår i område för hamnändamål.

Ett genomförande av alternativet förutsätter att utredningar avseende eventuell påverkan på befintlig dagvattentunnel och större vattensalamander liksom eventuella dispenser avseende påverkan på större vattensalamander och fornminnet Lundby 1 görs.

Natur/land

Alternativ A

Det norra höjdpartiet bevaras vilket innebär att de nuvarande livsmiljöerna för den större vattensalamandern behålls samtidigt som området fortsättningsvis utgör en tillgång för främst besökande till konferensanläggningen. Områdets naturkaraktär skall upprätthållas och planbestämmelse som reglerar detta har införts.

Det södra berget tas bort vilket innebär att livsmiljöerna här för den större vattensalamandern försvinner. Borttagandet förutsätter samråd med länsstyrelsen avseende eventuellt krav på dispens från Artskyddsförordningen. Området som enligt gällande plan utgör ett fritidsområde föreslås för hamnändamål.

I öster föreslås anläggandet av ny infart till hamnområdet. Detta innebär att befintlig våtmark med omgivande lövskogspartier exploateras och att tillgången på skyddsmiljöer, övervintringsmiljöer och födosökmiljöer minskar. Tillgången på föda i området minskar totalt sett.

Sammantaget leder minskningen av arealer lämpliga för arten till att populationen fortlevnad i området på lång sikt försvåras.

Alternativ B

Alternativ B skiljer sig från alternativ A genom att berget väster om Arken efter borttagande tillförs hamnområdet. Detta innebär att miljöer för övervintring, skydd och födosök exploateras, bland annat en del fuktstråk med lövträd och buskar. Sprängningarna kan också innebära risk för att lekdamarna och fuktig skogsmark på kullen dräneras och att kvarvarande miljö för salamandern därmed försämras ytterligare. Salamanderpopulationen kan försvinna helt genom sprängningarnas eventuella påverkan på de geohydrologiska förhållandena i Arkenberget. För att bedöma risken för dränering krävs en geohydrologisk utredning.

Marin natur

Förslaget innebär omfattande utfyllnader i vattenområde vilket reducerar vattenområden för lek, uppväxt och födosök för marin fauna såsom småfisk och sjöfågel eftersom naturvärden som ålgräs, musselbankar, blad/kelpalger och grunda mjukbottnar går förlorade. En av de få ålgräsbestånden i och i anslutning till Göta älvs mynning försvinner. För vattenområdet vid Arendal betyder detta också en något minskad primärproduktion. I det närliggande djupare vattenområdet är en begränsad tillväxt av ålgräs och kelp/bladalger möjlig under byggnationen trots uppgrumling av vattenmassor. Musselbankar bedöms kunna motstå grumling av vattenmassan utan påtagligt negativ effekter.

Landskapsbild

Alternativ A

Konsekvenserna av ett plangenomförande blir att den rådande visuella situationen mellan det opåverkade naturlandskapet och den urbana miljön med kajer, belysning, trailers och fartyg på Hisings-sidan kommer att förändras. Vidare kommer den visuella situationen mellan den kulturhistoriska miljön och den moderna hamnmiljön att förändras. Lilla Aspholmens försvinnande som en bit kust-nära skärgård och del av den historiska porten kommer att märkas från Rivöfjord och Långedrag. Från land och speciellt från Hisings-sidan och Arken försvinner den öppning som viken nordost om Lilla Aspholmen och Lilla Aspholmen idag utgör. Förtöjda fartyg kommer att dominera landskapsbilden.

Ingreppet inverkar negativt på upplevelsen och samspelet mellan naturmiljö, kulturmiljö och exploaterad mark. Det storskaliga industrilandskapet blir dominerande. Ett genomförande av planförslaget bedöms ge stor påverkan på landskapsbilden i vid bemärkelse.

Fartygens påverkan på landskapet, främst Stora Aspholmen och Nya Älvsborgs fästning bör undersökas vidare i samband med slutlig kajutformning.

Alternativ B

Den påverkan som genomförandet av alternativ A ger består. Härtill kommer den negativa miljöpåverkan som bortsprängning av berget väster om Arken med åtföljande sår i berget ger. Ett genomförande av alternativet bedöms ge stor påverkan på landskapsbilden i vid bemärkelse.

Friluftsliv

Delar av den östra delen av planområdet som i gällande detaljplan redovisas som rekreationsområde övergår till hamnändamål.

Borttagandet av Lilla Aspholmen innebär att tillgången på naturområden och områden för rekreation i och i anslutning till hamnen minskar samt att dessa fragmenteras. Allmänhetens tillgänglighet till rekreationsområdet är dock redan idag begränsad från landsidan och vattnet på grund av den kringliggande pågående hamnverksamheten och fritidsvistelse i befintliga enklare byggnader på holmen.

Strandskydd

Från och med den 1 juli 2009 får kommunen enligt lag om ändring i miljöbalken (SFS 2009:532) med åtföljande ändring i PBL 5 kapitel genom tillkomst av 7 a § besluta om upphävande av strand-skydd inom detaljplan. Då ärendet har påbörjats före 1 juli 2009 har kommunen i samråd med läns-styrelsen bedömt att detaljplanen omfattas av övergångsbestämmelser och handläggs enligt den gamla lagstiftningen.

Planförslagets alternativ innebär att delar av strandskyddat område föreslås bli upphävt.

Kommunen anser att särskilda skäl föreligger för ett upphävande av strandskyddet. Allmänhetens till-

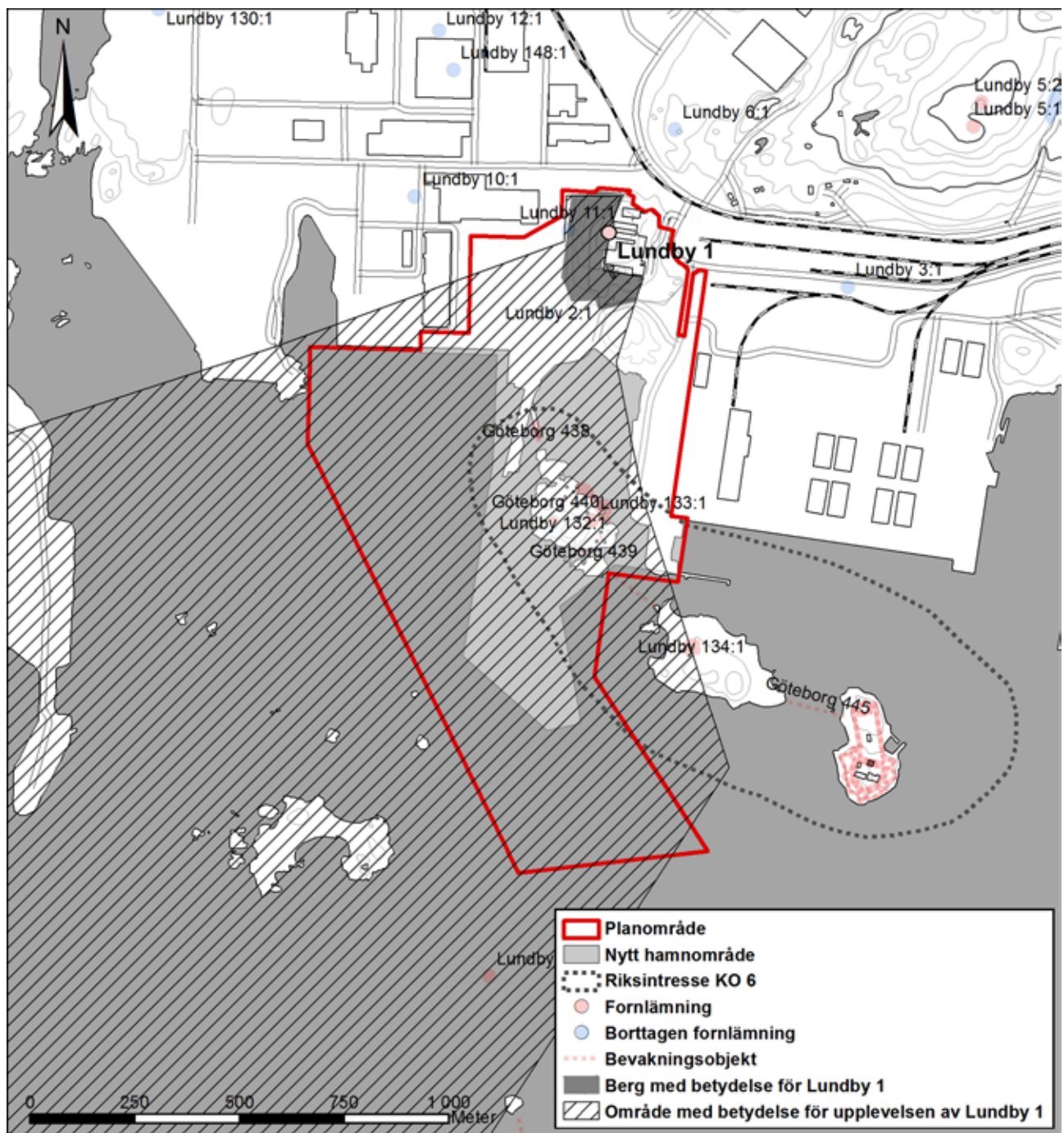


Bild 19: Riksintresse för kulturmiljövård Nya Älfsborgs fästning (KO6) och det område som har störst betydelse för upplevelsen av kulturmiljön

gång till strandområden och rörligt friluftsliv påverkas endast marginellt jämfört med dagens situation. Förutsättningarna för djur- och växtliv försämras något. Dock hyser området ej arter som är hotade eller åtnjuter särskilt skydd. Utvecklingen av pågående verksamhet i Göteborgs hamn måste ske vid vatten och kan enligt ställningstagande i den fördjupningen av översiktsplan för ytter-hamnsområdet ej genomföras utanför planområdet. Kommunen bedömer att utvecklingen av riks-intresset Göteborgs hamn väger tyngre än strandskyddsintresset.

Fornlämningar och kulturmiljö

Alternativ A

Planförslaget innebär att krönet på Lilla Aspholmen sprängs bort och att ett stort vattenområde runt ön fylls ut. Genomförandet av planförslaget innebär att delar av riksintresse för kulturmiljövård Nya Älvsborgs fästning (KO6) och fornlämningsmiljön på Hisingen kommer att utplånas för alltid. Topografin, med öar och höjdparter, som tillsammans med vattenytorna bildar en central länk mellan de olika aktiviteter som skapat den kulturmiljö som idag finns i området kommer att oåterkalleligt förändras.

De kulturvärden som finns inom det aktuella området får sitt värde genom det sammanhang de ingår i. Det behövs en mångskiftande bild av det förflutna, för att motverka en ensidig föreställning om de människor som levde under forntiden och historisk tid. Planen medför därför en negativ påverkan även på kulturmiljön utanför planområdet, främst den övriga delen av riksintresset för kulturmiljö-vård Nya Älvsborgs fästning. Nya Älvsborgs fästning tillsammans med Stora Aspholmen riskerar att bli solitära monument utan koppling till den omgivande miljön.

Den nya kajen kommer enligt planförslaget att ligga mycket nära Stora Aspholmen. Kajen med tillhörande utfyllnader av vattenområdet påverkar sikten och upplevelsen av kulturmiljön på Stora Aspholmen negativt. Kajens placering är av betydelse för denna påverkan. Resultatet av fartygssimulering i fortsatt arbete med planförslaget kommer kunna påverka kajens utformning.

Berget väster om Arken bevaras vilket är positivt för fornlämningen Lundby 1 samt dess skyddsområde. Föreslagna byggnation väster om berget kommer att dock negativt påverka viktiga siktlinjer och därmed upplevelsen av fornlämningen.

Förutsättningar finns att öka tillgängligheten för allmänheten att uppleva röset som förutsätts bli frilagt från befintlig vegetation.

Flertalet fornlämningar har slutundersökts tidigare. För några kvarstår slutundersökning vilket framgår av den utförda kulturmiljöutredningen. Slutundersökningarna är ett krav för planens genomförande.

Alternativ B

Alternativet skiljer sig från alternativ B genom att berget väster om Arken sprängs bort och tillförs hamnområdet. Detta innebär en utplåning av delar av den miljö som har betydelse för fornlämningsmiljön runt Lundby 1 vilket ger en betydande och bestående miljöpåverkan på kulturmiljön.

Geotekniska förhållanden

Båda alternativen innebär bland annat last- och geometriförändringar varför kompletterande geoteknisk utredning krävs i det fortsatta planarbetet.

Alternativ A

Föreslagna utfyllnaden innebär att geotekniska åtgärder vidtas. Utfyllnaden bör grundläggas med samma typ av bankpållning som den befintliga sprängstensvallen, det vill säga med sprängsten ovan-på ett sandlager på kohesionspålar. Utfyllnaden bör dimensioneras för sättningar som korrelerar med bland annat

området norr om utfyllnadsområdet. Stabiliteten för den befintliga piren på väst-sidan, kajplats 750 liksom förutsättningar och konsekvenser avseende ny pir och utfyllnader söder om Lilla Aspholmen behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet.

Alternativ B

Alternativet skiljer sig från alternativ B genom att berget väster om Arken sprängs bort. Nuvarande kunskap om bergets geohydrologiska och bergtekniska status måste kompletteras inför fortsatt plan-arbetet för att klargöra förutsättningar och konsekvenser och därav eventuella restriktioner för en bortsprängning. Härvid måste klargöras exempelvis hur grundvattennivån påverkas liksom berg-stabiliteten efter sprängning. Av vital betydelse är att befintlig dagvattentunnel ej skadas.

Markradon

Byggnader där personer vistas stadigvarande behöver ej utformas med särskild skydd mot radon såvitt ej detaljerad radonundersökning visar annat.

Markföroreningar

I "Förorenade områden i Göteborg. Komplettering av riktlinjerna i översiktsplan för Göteborg" antagen av Kommunfullmäktige 23 februari 2006 redovisas del av markområdet som område med risk för föroreningar samt nedlagd deponi.

Speciella förutsättningar gäller för användning av markytan på nedlagda deponier. Nedbrytning av avfallet kommer att fortgå under mycket lång tid, vilket gör att det inte är möjligt att förutsäga vilka skyddsåtgärder som kan bli nödvändiga i framtiden. Markanvändningen skall därför inte hindra eller försvåra underhåll och nyinvesteringar av skyddsåtgärder. När organiskt material bryts ner i deponier bildas metangas, som är explosivt i vissa koncentrationer. Byggnader och andra slutna utrymmen på nedlagda deponier skall vara konstruerade så att gas från deponierna inte kan ansamlas där. En miljöteknisk undersökning för detaljplan krävs avseende landområdet där byggnation och åtgärder som påverkar de övre marklagren kan bli aktuella.

Föreslagen utfyllnad av viken norr om Lilla Aspholmen bedöms kunna utföras utan restriktioner avseende föroreningar. Arbetet bör dock ske så att grumling av vattenmassan minimeras. Härigenom kan spridning av befintliga föroreningar i sedimenten undvikas.

Tillgänglighet, trafik, parkering

Med utgångspunkt från trafikmätning från 2008 antas trafiken på Oljevägen öka efter Nordatlantens avstängning i samband med planens genomförande till knappt 12 000 fordon per årsmedeldygn. Antagandet utgår från ett fall med tre RoRo-fartyg liggande samtidigt inom den nya hamnytan där en uppskattad trafikmängd som ett fartyg alstrar uppgår till cirka 1 200 fordon per årsmedeldygn. Det bör noteras att framtida trafikmängder samt trafikens fördelning i vägnätet och i anslutning till planområdet även är beroende av åtgärder i det övergripande och det lokala vägnätet. Här planeras bland annat åtgärder för att förbättra såväl framkomlighet som trafiksäkerhet på väg 155. Vägverket avser att utföra korsningen vid Sörredsmotet planskild.

Tillfart till hamnområdet föreslås även i fortsättningen ske från Oljevägen och Nordatlanten via port 6 där antalet fordon uppskattas öka till cirka 8 400 fordon per årsmedeldygn. Arken nås också via dessa vägar. I syfte att förbättra framkomligheten och trafiksäkerheten bedöms en rondell på sikt behöva byggas i korsningen Arendalsvägen och Arendals Allé samt en signalreglering ordnas i korsningen Oljevägen/Nordatlanten. Vidare föreslås infart till porten läggas om vilket innebär att delar av befintlig våtmark tas i anspråk. Utbyggnaden förutsätter att länsstyrelsen beviljar dispens från Artskyddsförordningen avseende förekomst av livsmiljöer för större vattensalamander.

I samband med genomförande av intilliggande detaljplan kommer busshållplatser att lokaliseras utmed Oljevägen.

Parkering tillhörande Arken konferenscenter nås via kvartersmark genom bestämmelse om gemensamhetsanläggningar i gällande plan samt i planförslaget. Detaljerad bedömning av parkeringsbehov för konferenscenter kommer att ske i det fortsatta planarbetet.

Via befintlig, nyanlagd, trafikseparerad gång- och cykelväg utmed Oljevägen nås planområdet på ett säkert sätt. Gång och cykelvägen ansluter i norr till det överordnade gång- och cykelvägnätet.

Älvsborgsbangården har förlängts västerut och hamnområdet har därefter utökats över Nordatlanten. Såväl Arendal 1 som Arendal 2 kan härigenom få god anslutning till bangården och befintlig järnvägsanläggning kommer att kunna få ett bättre utnyttjande.

En mindre del av godset till RoRo-terminalerna kommer att transporteras på järnväg i Nordatlanten via den nya järnvägsanslutning nordost om Arkenberget varför den föreslagna nya anslutningen i fördjupad översiktsplan för Ytterhamnarna ej behövs. Vissa specialtransporter sker som enhetslaster till och från Älvsborgsbangården eller hamnområdet. Huvuddelen av godset mellanlagras inom terminalområdet för vidare transport med fartyg.

Den befintliga nordsydgående farleden till Arendal kan eventuellt behöva förskjutas åt väster. Farledens sträckning förutsätts bli klarlagd inom ramen för prövning av vattenverksamheten.

Teknisk försörjning

Området ansluts till befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar i direkt anslutning till planområdet.

En befintlig dagvattentunnel passerar området i nordväst. Alternativ A bedöms inte påverka denna. Eventuellt fortsatt arbete med planens Alternativ B innebär att förslaget påverkan på tunneln kommer att få utredas vidare. Ett u-område har införts i planens båda alternativ.

Dagvatten från tillkommande hårdgjorda ytor förutsätts via oljeavskiljare ledas ut i älven.

Efter utbyggnad av befintlig transformatorstation vid Nordatlanten kan planområdet anslutas till denna.

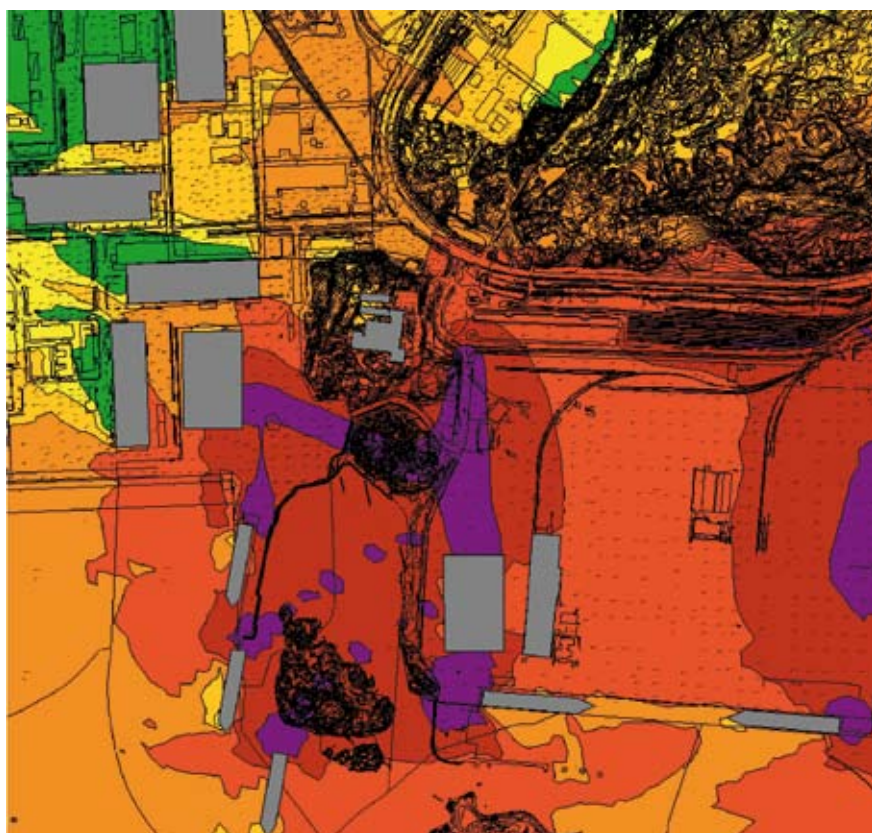
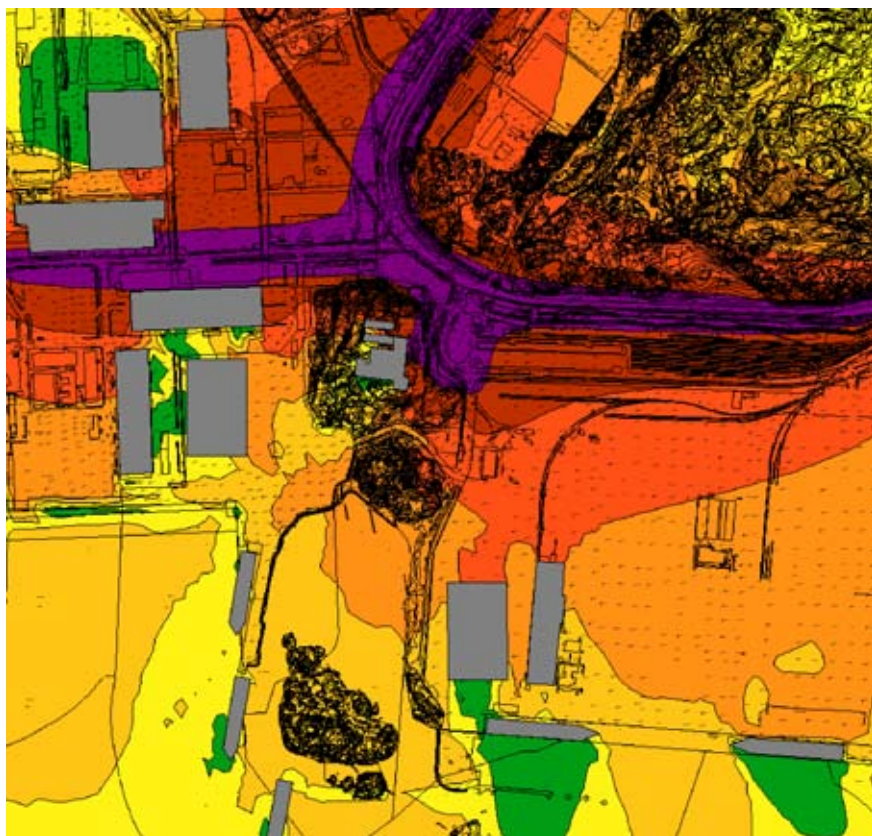
Ansvaret för avfallshantering åvilar respektive fastighetsägare.

Störningar och risker

Det dominerande bullret härrör, både i nuläget och efter framtida utbyggnad, från den tunga trafiken på infartsvägen till hamnarna. Lastbilstrafiken inom hamnområdet ger betydligt lägre ljudnivåbidrag. Beräkningar visar att området närmast Nordatlanten och Oljevägen är utsatt för trafikbuller på mellan 65-100 dBA. Antagen ökad trafikmängd på tillfartsvägarna närmast Arken ökar den förväntade dygnsekvivalenta ljudnivån med 1-4 dBA.

Godshantering sker huvudsakligen inom kvartersmark. Över de tillkommande kajplatserna kommer RoRo-gods att hanteras. Viss mängd av farligt gods kommer troligen att gå över terminalen.

Då Arendalshamnen kommer att byggas ut med två nya kajplatser kommer lastbilstrafiken till och från hamnen att öka. Ljudbidragen från Arendalshamnen kommer att öka med mellan 1-3 dBA medan de totala ljudnivåerna från alla övriga hamnar beräknas öka med ca 0-2 dBA. Utbyggnaden av Arendalshamnen beräknas därför endast ge ett marginellt bullertillskott. Tillkommande hamnverksamhet liksom etablering



From	To	fill style	fill color
0	40	█	Green
40	45	█	Yellow
45	50	█	Light Orange
50	55	█	Orange
55	60	█	Red-Orange
60	65	█	Red
65	100	█	Purple

Bild 20: Förväntade ekvivalenta ljudnivåer för trafik (ovan) och hamn/industriverksamhet (nedan) i dBA efter planförslagets genomförande

av hamnanknutna verksamheter förutsätts uppfylla gällande riktvärden för industri.

Utförda beräkningar enligt ovan visar att riktvärdena för externbullret från hamnverksamheten och från trafiken beräknas överskridas utomhus vid Arken konferenscenter. Det dimensionerande rikt-värdet på 50 dBA för utbildningslokaler kan komma att överskridas med som mest 8 dBA. Tänkbara bullerdämpningsinsatser är hastighetsbegränsning i området, upphandling av marknadens tystaste arbetsfordon samt fysiska bullerskydd. Komplettering av utredning kring trafik- och industribuller krävs i fortsatt planarbete.

Bullerexponeringen kommer att öka på södra älvstranden med den planerade verksamheten i ytter-hamnarna. Det går inte heller att utesluta att ett genomförande av planen påverkar ljudförhållandena i Långedrag. Vid de närmast liggande husen i Långedrag kommer bullerexponeringen att vara i det nedre intervallet av 50-55 dBA vilket är en ökning i jämförelse med dagens förhållanden.

Vid drift kan en olycka med fartyg i samband med manövrering i hamnområdet eller vid kaj inne-bära utsläpp av till exempel bunkerolja. För att säkerställa att acceptabla navigeringsförutsättningar föreligger vid de nya kajerna kommer en simulering av sjötrafik till och från de nya kajerna att genomföras och eventuella justeringar i kajutformning att utformas i samråd den Sjöfartsverket. I övrigt förutsätts åtgärder till förebyggande av skador att prövas och regleras inom ramen för tillstånds-prövningen av vattendom.

Med hänsyn till översvämningsrisk föreslås bestämmelse som reglerar lägsta tillåtna nivå på färdigt golv i tillkommande byggnader.

Administrativa frågor

Planen ges en genomförandetid på tio år räknat från den dag den vinner laga kraft.

Ändringar av fastighetsgränser mellan berörda fastigheter kommer detaljstuderas i fortsatt arbete.

Avtal förutsätts bli tecknat mellan kommunen och Higab för säkerställande av allmänhetens tillträde till fornminnet Lundby 1.

Avtal förutsätts bli tecknat mellan kommunen och GHAB för säkerställande av kompensationsåtgärder för intrång på kulturmiljön.

Sammanfattande konsekvenser

- stor samhällsnytta för riksintresset sjöfart Göteborgs Hamn
- påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövård Nya Älvsborg
- påtaglig skada på marin miljö (ålgräsängar)
- påtaglig skada/negativ påverkan på den enligt Artskyddsförordningen skyddade större vattensalamandern
- påtaglig skada/negativ påverkan på landskapsbilden

Fortsatt miljöarbete

Ett genomförande av planen, oavsett alternativ innebär betydande miljöpåverkan. Inom ramen för utförda utredningar avseende kulturmiljö, större vattensalamander och marin miljö har förslag lagts till olika kompensationsåtgärder. Sådana kan ej formellt knytas till aktuell detaljplan i det fall de rör områden utanför planområdet.

Avsikten är att lämpliga åtgärder som kan regleras i avtal mellan exploatör och kommunen skall redovisas i genomförandebeskrivningen. Dessa avser främst intrånget på riksintresse för kultur-miljövård Nya Älvsborgs fästning.

Övriga åtgärder förutsätts bli beaktade och beslutade om inom ramen för dels prövning av dispens från artskyddsförordningen (länsstyrelsen), dels prövning av vattenverksamhet (miljödomstolen).

Göteborgs stads tillämpning avseende kompensationsåtgärder för natur och rekreation i samhällsplaneringen som godkänts av byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, miljönämnden, park- och naturnämnden och trafiknämnden våren 2009 har beaktats i planarbetet. Intrånget på natur- och rekreationsvärden i planen bedömdes dock ej så omfattande att de föranleder ytterligare kompensationsåtgärder på frivillig basis.

Underlag

Inför och i samband med fördjupning av översiktsplan för Ytterhamnsområdet har flera utredningar tagits fram. Nedan redovisas de utredningar som utgör del av underlagsmaterialet för detta detaljplaneförslag och miljökonsekvensbeskrivning:

- Göteborgs hamn AB. Generalplan för Ytterhamnsområdet. Konsekvensbeskrivning, analys av planstrukturer och förslag till inriktning., SWECO FFNS, nov 1998
- Göteborgs hamn AB PM 2004.02.06. Bedömning av utbyggnadsvarianter för RoRo-hamn vid Älvsborg/Arendal, SWECO FFNS
- Samhällsekonomisk bedömning av utredningsalternativ för RoRo-verksamhet, SWECO VBB, 2003
- Kulturhistorisk miljökonsekvensbeskrivning, Nya Älvsborgs fästning, Bohusläns museum, rapport 1999:28
- Göteborgs hamn AB. Beskrivning och analys av landskapsbilder, Älvsborg-Arendal och Risholmen – Hjärtholmen, SWECO FFNS nov 2000
- Beskrivning av naturmiljön och bedömning av konsekvenser för naturvärden, Naturcentrum AB, 1999
- Marin bottenundersökning. Översiktlig studie av naturvärden inom två områden i Göteborgs hamn, Hydrogis AB, mars 1999

Kenneth Fondén
Planchef

Joanna Mikulska
Planarkitekt



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

2008-10-07

FN Diarienummer: 1047/09

Plannummer: (FIIa xxxx)

Exploateringsavdelningen

Charlotta Cedergren

Telefon: 031-368 12 29

E-post: charlotta.cedergren@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för hamnutvidgning vid Lilla Aspholmen och utbyggnad av konferenscenter inom stadsdelen Arendal i Göteborg

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av hamnområdet genom att Älvsborgshamnen och Arendal (I) byggs ihop. Utbyggnaden innebär att vattenområdet vid Lilla Aspholmen fylls igen och att holmen exploateras för hamnändamål. Detaljplanen omfattar ett område som ingår i riksintresset för kulturmiljövård Nya Älvsborgs fästning. Utfyllnaden norr om Lilla Aspholmen sker i vattenområde med bland annat ålgräsbestånd. Sprängning och utfyllnad påverkar livsmiljö för större vattensalamandern och en fornlämningsmiljö.

Samrådsförslaget innehåller två alternativa lösningar gällande berget väster om konferensanläggningen. Detaljplanen gör det också möjligt för konferensanläggningen Arken att bygga till och utvidga verksamheten.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	oktober-november 2009
Utställning	3:e kvartalet 2010
Antagande	4:e kvartalet 2010
Laga kraft	1:a kvartalet 2011

Genomförandetid

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

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

Markägoförhållanden m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Marken inom planområdet ägs huvudsakligen av Göteborgs Hamn AB (GHAB). Hantverks- och Industrihus i Gbg AB (HIGAB) äger fastigheten Arendal 764:718 där konferensanläggningen Arken är belägen. Göteborgs kommun äger ett mindre område liksom Danafjord Fastigheter AB och Svenska staten genom Statens fastighetsverk. Även allmänt vattenområde berörs.

Huvudmannaskap, allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

GHAB svarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark avgränsat för hamn. HIGAB svarar för tillbyggnad av konferenscenter samt för eventuell utbyggnad av nya parkeringsplatser inom egen mark.

Anläggningar utanför planområdet

Där Arendals allé och Nordatlanten ansluter mot Oljevägen har Göteborgs kommun (Trafikkontoret) tagit fram förslag på korsningsåtgärder för att förbättra framkomligheten på de anslutande vägarna. En förutsättning för åtgärdernas genomförande är att en överenskommelse om samfinansiering träffas mellan de parter som berörs, i första hand GHAB och gemensamhetsanläggningen för Arendals allé (Arendal ga:7). En samfinansieringslösning diskuteras för närvarande.

Avtal

Detaljplanen innebär att Göteborgs kommun ska överlåta kvartersmark till GHAB vilket kommer att regleras i ett genomförandeavtal mellan parterna. I genomförandeavtalet kommer mark från den kommunägda fastigheten Arendal 764:403 att överlåtas till den intilliggande fastigheten Arendal 764:717, som ägs av GHAB, genom fastighetsreglering. Genomförandeavtalet kommer även att reglera gemensamhetsanläggning för utfart, upplåtelse av ledningsrätt samt kompensationsåtgärder för kulturmiljövården.

GHAB kan även behöva träffa överenskommelser om markförvärv m.m. med följande berörda.

- HIGAB – Arendal 764:718
- Statens fastighetsverk – Arendal 764:283
- Kammarkollegiet - Allmänt vattenområde

Behovet av överenskommelser är avhängigt val av planalternativ och kommer att preciseras till detaljplanens utställning.

Detaljplanen innebär också att överenskommelse om fastighetsreglering ska träffas mellan HIGAB och Göteborgs kommun där HIGAB förvärvar kommunägd mark (Arendal 764:403).

Avsikten är att avtal om samfinansiering av korsningsåtgärder vid Oljevägen ska träffas mellan Göteborgs kommun (trafikkontoret), GHAB och gemensamhetsanläggningen för Arendals allé.

Tillstånds-/dispensärenden

Delar av mark- och vattenområdet är strandskyddat enligt 7 kapitlet miljöbalken. Göteborgs kommun, genom stadsbyggnadskontoret, har för avsikt att hos länsstyrelsen ansöka om upphävande av strandskyddet inom kvartersmark innan detaljplanens utställning.

Större vattensalamander förekommer inom planområdet. Arten skyddas genom miljöbalkens artskyddsförordning. GHAB ansvarar för erforderlig ansökan om dispens hos länsstyrelsen enligt 14§ artskyddsförordningen. Eventuella kompensationsåtgärder diskuteras för närvarande inom ramen för dispensansökan.

Detaljplanens genomförande avseende bl a åtgärder i vatten kräver tillstånd enligt miljöbalken. GHAB ansvarar för erforderlig ansökan om tillstånd hos miljödomstolen och i samband med tillståndsprövningen kommer lämpliga kompensationsåtgärder att behandlas. GHAB ansvarar även för övriga tillstånd som enligt miljöbalken krävs för detaljplanens genomförande.

Detaljplanens genomförande innebär att riksintresse för kulturmiljövården skadas. Avsikten är att lämpliga åtgärder ska behandlas i genomförandeavtal mellan Göteborgs kommun och GHAB.

Väster om konferensanläggningen Arken finns fornlämningen Lundby 1. Tillstånd från länsstyrelsen krävs vid intrång på fornlämningens skyddsområde. HIGAB eller GHAB, i egenskap av fastighetsägare, ansvarar för erforderligt tillstånd om intrång aktualiseras.

Kompensationsåtgärder för natur och rekreation

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att värden som går förlorade genom exploateringar ersätts genom åtgärder i närområden eller på annan plats i staden.

Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen/exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda förvaltningar. Det har i utvärderingsarbetet framkommit att det inte föreligger något behov av kompensationsåtgärder med anledning av exploateringen i den aktuella detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Marköverföringar genom fastighetsreglering ska genomföras i enlighet med detaljplanens intentioner och är därmed beroende av val av planalternativ. Åtgärderna kommer, så långt det är möjligt, att regleras i avtal mellan berörda parter vilket behandlas ovan under Organisatoriska frågor.

Gemensamhetsanläggningar

Den fastighet som omfattar verksamhetsområde för hamnändamål, ägd av GHAB, ska ges andel i gemensamhetsanläggning för utfart. Även den av HIGAB ägda fastigheten med konferensanläggningen Arken, Arendal 764:718 ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

Servitut och ledningsrätt

Befintliga allmänna ledningar (främst vatten- och avloppsledningar samt dagvattentunnel) säkerställs med ledningsrättupplåtelse vilket regleras i överenskommelse med GHAB i samband med överlåtelse av marken. Beroende på val av alternativ beträffande detaljplanens utformning kan servitut krävas till förmån för HIGAB:s fastighet för valedningar m.m. över GHAB:s fastighet nordväst om konferensanläggningen Arken.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen, genom fastighetskontoret, ansöker om erforderlig fastighetsbildning till följd av överenskommelser som träffas med kommunen som part. Kostnaderna för lantmäteriförrättningarna fördelas mellan berörda parter enligt upprättade avtal. Övrig fastighetsbildning ansvarar och bekostar respektive fastighetsägare för.

Fastighetsrättsliga åtgärder ska vara genomförda innan lov meddelas för anläggningar.

Tekniska frågor

Trafik

Hamnverksamheten och konferenscentret ansluter till huvudvägnätet, Olje- och Arendalsvägen, via kvartersväg (Nordatlanten) öster om planområdet. Avsikten är att kvartersvägen ska förvaltas av en gemensamhetsanläggning där de berörda fastigheterna har andelstal.

En ombyggnad av korsningarna mot Oljevägen vid Arendals allé och Nordatlanten utanför detaljplanens område är önskvärd då detta ökar framkomligheten vid in- och utfart på nämnda gator.

Parkering

Erforderlig parkering för hamnverksamhet förutsätts anordnas inom kvartersmark. Även fastigheten med konferensanläggningen Arken förutsätts kunna lösa sitt parkeringsbehov inom den egna fastigheten. Fastigheten är kuperad och förekomsten av den större vattensalamandern medför att parkeringsfrågan måste detaljstuderas innan detaljplanens utställning.

Kollektivtrafik

Kollektiv busslinje trafikerar idag Nordatlanten. Bussförbindelse bedöms kunna upprätthållas på Nordatlanten så länge den nuvarande avgränsningen av hamnområdena med stängsel står kvar. När hamnområdet hägnas in så att vägen stängs av är avsikten att bussen istället trafikerar Oljevägen.

Vatten- och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp är utbyggt i direkt anslutning till planområdet.

Dagvatten

Inom området ska respektive fastighetsägare ansvara för omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark. En dagvattentunnel passerar genom området och säkerställs genom planbestämmelse och upplåtelse av ledningsrätt. Om planförslagets alternativ B kvarstår efter samrådet kommer en kompletterande utredning gällande sprängningens påverkan på dagvattentunnel att krävas.

El och tele

Ledningsnät för elkraft och tele finns utbyggt till transformatorstation nordost om planområdet. Ledningar som kommer att ligga på kvartersmark säkerställs genom planbestämmelse och upplåtelse av ledningsrätt eller liknande.

Markmiljö

Respektive fastighetsägare svarar för finansieringen av sanering av eventuella markföroreningar inom planområdet. Samråd ska ske med miljöförvaltningen om åtgärder och eventuell efterbehandling och deponering avseende markföroreningar.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts som underlag för planarbetet. Kompletterande geotekniska undersökningar kommer att krävas i det fortsatta planarbetet samt i samband med planens genomförande. Respektive fastighetsägare (främst GHAB) bekostar de erforderliga utredningarna.

Arkeologi

Arkeologiska utredningar (särskild utredning och förundersökning) har genomförts inom planområdet. Innan en exploatering kan ske inom det kulturhistoriska riksintresseområdet krävs även en slutundersökning av de kända fornlämningarna som avses tas

bort (Lundby 132, Göteborg 367, 440 och 445). Berörda fastighetsägare, GHAB och HIGAB, ansvarar för och bekostar erforderliga slutundersökningar. Tillstånd från länsstyrelsen krävs vid intrång på fornlämnings skyddsområde (Lundby 1). Detta behandlas ovan under Organisatoriska frågor, Tillstånds-/dispensärenden.

Övrigt

Om planförslagets alternativ B kvarstår som aktuellt efter samrådet kommer en kompletterande utredning avseende bergteknik att krävas.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter och inkomster för fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden får inkomster i samband med markförsäljningar av områden som tidigare främst utgjort allmän platsmark och fritidsområde och ska upplåtas för hamnverksamhet och parkeringsändamål.

Utgifter och inkomster för trafiknämnden

Trafiknämnden har inga utgifter för iordningställande av allmän platsmark inom planområdet.

Framtida driftkostnader

Kommunens driftkostnader bedöms inte påverkas på grund av åtgärder inom planområdet. Trafiknämnden kan dock få ökade driftkostnader utanför planområdet om korsningsåtgärderna vid Oljevägen genomförs.

Planekonomi och finansiering

Sammantaget medför detaljplanen ett mindre överskott för kommunen genom de intäkter som markförsäljning inom planområdet genererar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörer/enskilda fastighetsägare

Enskilda fastighetsägare, främst GHAB och HIGAB, har utgifter för markförvärv, lantmåteriförrättningskostnader och åtgärder inom kvartersmark. GHAB får utgifter sammanhängande med tillstånds- och dispensärenden samt de kompensationsåtgärder som planeras. Enskilda fastighetsägare kan också få utgifter för trafikåtgärder utanför planområdet i enlighet med nämnd samfinansieringslösning.

Peter Junker
Avdelningschef

Elisabet Gondinger
Distriktschef

Charlotta Cedergren
Handläggare

Fastighetsförteckning

Sida 1 (5)

2009-07-24

Ärendenummer

O096789 (LMdnr: 09/0555)

Handläggare

Jeanette Norgren

Ärende Fastighetsförteckning för
 Detaljplan för hamnutvidgning vid Lilla Aspholmen samt
 utbyggnad av konferenscenter
 inom stadsdelen Arendal.

Göteborgs kommun

Västra Götalands län

Fastigheter inom planområdet		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Arendal 1:7	Göteborgs Hamn AB 403 38 GÖTEBORG	
Arendal 764:17	Danafjord Fastigheter AB Avd 3010 ARA 405 08 GÖTEBORG	
Arendal 764:188	Göteborgs Hamn AB 403 38 GÖTEBORG	
Arendal 764:283	Statens Fastighetsverk 403 40 GÖTEBORG	
Arendal 764:403	Göteborgs Kommun Box 2258 403 14 GÖTEBORG	
Arendal 764:717	Göteborgs Hamn AB 403 38 GÖTEBORG	
Arendal 764:718	Hantverks- och Industrihus i Göteborg Aktiebolag (HIGAB) Box 5104 402 23 GÖTEBORG	
Arendal 764:720	Danafjord Fastigheter AB Avd 3010 Ara 405 08 GÖTEBORG	
Allmänt vatten	Kammarkollegiet Box 2218 103 15 STOCKHOLM	

Marksamfälligheter inom planområdet		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Arendal S:65		Knippelholmarna m tillhör skär jämte vattenomr
Samtliga delägarfastigheter		
Arendal 764:17	Danafjord Fastigheter AB Avd 3010 ARA 405 08 GÖTEBORG	
Arendal 764:403	Göteborgs Kommun Box 2258 403 14 GÖTEBORG	
Syrhåla 765:248	Göteborgs Kommun Box 2258 403 14 GÖTEBORG	
Anläggningssamfälligheter inom planområdet		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Arendal GA:7		Kall-, spill och dagvatten- ledning, undermätare för kallvatten, sprinkler- ledning, belysning och vägar med tillbehör
Samtliga delägarfastigheter		
Arendal 764:17	Danafjord Fastigheter AB Avd 3010 Ara 405 08 GÖTEBORG	
Arendal 764:718	Hantverks- och Industrihus i Göteborg Aktiebolag (HIGAB) Box 5104 402 23 GÖTEBORG	
Arendal 1:6	Galliker Logistics AB Arendals Allé 5 418 79 GÖTEBORG	
Arendal 1:7	Göteborgs Hamn AB 403 38 GÖTEBORG	
Arendal 1:13	Eklandia Hisingen 3 AB c/o Eklandia Fastighet Box 8725 402 75 GÖTEBORG	
Arendal 1:12	Finn G Mellin Arendal AB Synnerödsvägen 15 41879 GÖTEBORG	

Arendal 1:14	SCT Transport AB Styckegodsgatan 1 418 78 GÖTEBORG	
Arendal 1:16	DB Real Estate Spezial Invest Are c/o Newsec Asset Management AB Box 11405 404 29 GÖTEBORG	
Arendal 1:17	Arendal Förvaltning 2 AB c/o Göteborgs Hamn AB 403 38 GÖTEBORG	

Rättigheter inom planområdet

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Serv 1		Servitut, VÅG 1480K-1987F250.1 Belastar Arendal 764:717
Till förmån för:		
Arendal 1:7	Göteborgs Hamn AB 403 38 GÖTEBORG	
Serv 2		Servitut, OMRÅDE FÖR BÅTTRAFIK 1480K-1999F75.2 Belastar Arendal 764:720
Till förmån för:		
Arendal 764:717	Göteborgs Hamn AB 403 38 GÖTEBORG	
Serv 3		Servitut, OMRÅDE FÖR BÅTTRAFIK 1480K-1999F75.3 Belastar Arendal 764:717
Till förmån för:		
Arendal 764:720	Danafford Fastigheter AB Avd 3010 Ara 405 08 GÖTEBORG	
Serv 4		Servitut, AVLOPP 1480K-2003F243.1 Belastar Arendal 1:7
Till förmån för:		
Arendal 764:718	Hantverks- och Industrihus i Göteborg Aktiebolag (HIGAB) Box 5104 402 23 GÖTEBORG	

Serv 5		Servitut, VATTENLEDNING 1480K-2003F243.2 Belastar Arendal 1:7
Till förmån för:		
Arendal 764:718	Hantverks- och Industrihus i Göteborg Aktiebolag (HIGAB) Box 5104 402 23 GÖTEBORG	

Fastigheter utanför planområdet		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Arendal 764:723	Statens Fastighetsverk 403 40 GÖTEBORG	
Syrhåla 765:193	Aktiebolaget Svenska Shell 172 98 STOCKHOLM	
Syrhåla 765:251	Aktiebolaget Svenska Shell 172 98 STOCKHOLM	
	Göteborgs Hamn AB 403 38 GÖTEBORG	
Syrhåla 765:255	Statens Fastighetsverk 403 40 GÖTEBORG	
Syrhåla 765:256	Statens Fastighetsverk 403 40 GÖTEBORG	
Älvsborg 855:746	Fortifikationsverket 631 89 ESKILSTUNA	
Älvsborg 855:752	Statens Fastighetsverk 403 40 GÖTEBORG	

Marksamfälligheter utanför planområdet		
Inga		

Anläggningssamfälligheter utanför planområdet		
Inga		

Rättigheter utanför planområdet		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Lr 1		Servitut, AVLOPP 1480K-2009F84.2 Belastar Arendal 764:718
Till förmån för:		
	Göteborgs Kommun Box 2258 403 14 GÖTEBORG	

Fastighetsförteckningen upprättad och bestyrkt av



Jeanette Norgren
Förrättningslantmätare