

Detaljplan för verksamheter vid Östergärde Industriväg, inom stadsdelen Björlanda i Göteborg

Standardförfarande



Antagandehandling
juni 2021

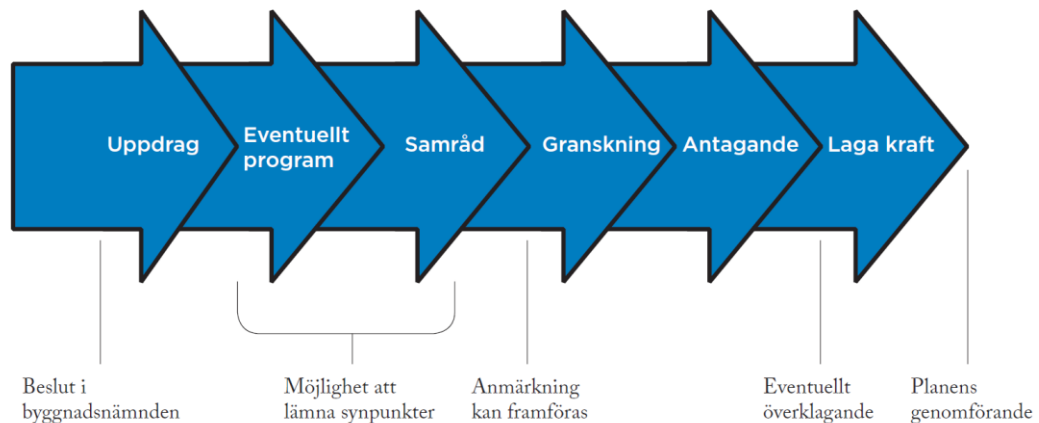


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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

Positivt planbesked beslutades av byggnadsnämnden 2015-09-29.

Beslut om uppdrag att genomföra samråd och ställa ut planen för granskning togs i byggnadsnämnden 2020-02-07.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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



Planhandling

Datum: 2020-12-17, rev 2021-06-22

Aktbeteckning: 2 - 5564

Diarienummer SBK: 0727/13

Handläggare SBK

Karin Harlin

Tel: 031-368 19 53

karin.harlin@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 7653/17

Handläggare FK

Lise-Lotte Lundh Bonde

Tel: 031-368 10 54

lise-lotte.lundh.bonde@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Verksamheter vid Östergärde Industriväg inom stadsdelen Björlanda i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser (samt grundkarta och illustration)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Geoteknisk utredning (PM Geoteknik), 2020-09-04, rev. 2021-04-22, PE Teknik & Arkitektur
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), 2020-09-04, rev. 2021-04-22, PE Teknik & Arkitektur
- Uppdaterad dagvatten- och skyfallsutredning, 2020-12-08, Kretslopp och vatten, Göteborgs stad
- Platsbedömning Luft, 2018-06-12, Miljöförvaltningen, Göteborgs stad
- Särskild mobilitets- och parkeringsutredning för sporthall 2020-12-17, rev. 2021-01-18, Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs stad
- Miljöteknisk markundersökning, Helgered 32:1, 2020-09-25, PE Teknik & Arkitektur

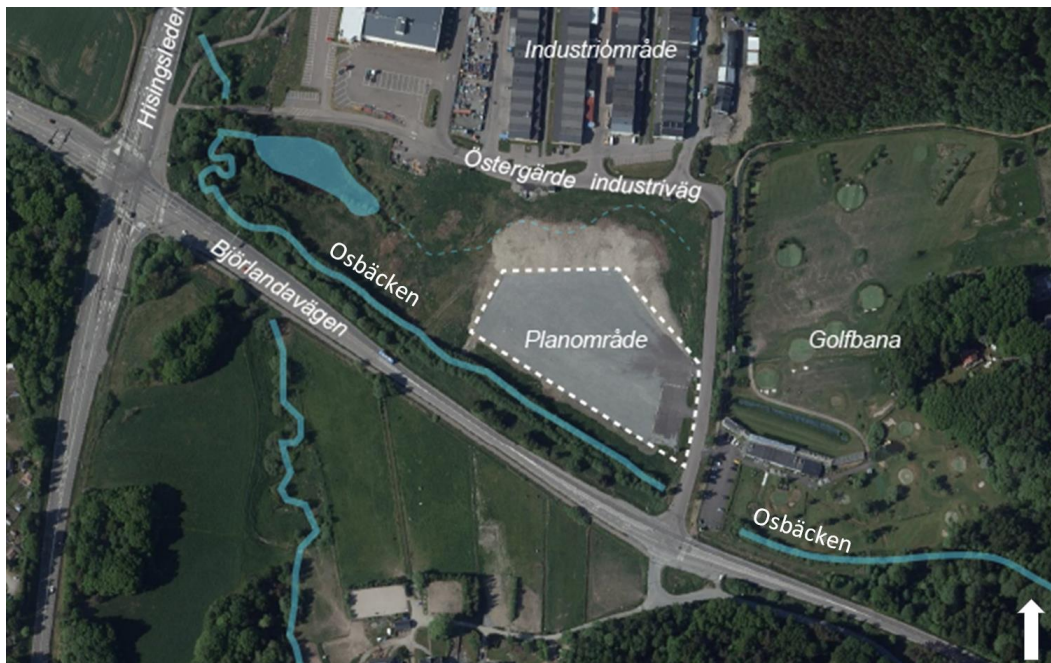
Innehåll

SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Avvikelse från översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	10
<i>Fornlämningar och kulturhistoria</i>	14
<i>Befintlig bebyggelse</i>	15
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	15
<i>Teknik</i>	16
<i>Störningar</i>	17
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	18
<i>Bebyggelse</i>	19
<i>Trafik och parkering</i>	21
<i>Tillgänglighet och service</i>	24
<i>Friytor, markanläggningar och grönytefaktor</i>	24
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	24
<i>Teknisk försörjning</i>	25
<i>Störningar</i>	28
<i>Övriga åtgärder</i>	28
<i>Fastighetsindelning</i>	30
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	30
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	30
<i>Avtal</i>	31
<i>Dispenser och tillstånd – ska inte behövas</i>	31
<i>Tidplan</i>	31
<i>Genomförandetid</i>	31
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	32
<i>Nollalternativet</i>	32
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	32
<i>Miljökonsekvenser</i>	33
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	35
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	36

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra markanvändning för industri och kontor med utökad byggrätt. Tidigare planlagd markanvändning ändras från ”handel och kontor” till ”industri, kontor och idrotts- och sportanläggning”. Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).



Orienteringsbild som visar omkringliggande befintlig bebyggelse och landskap.

Planens innebörd och genomförande

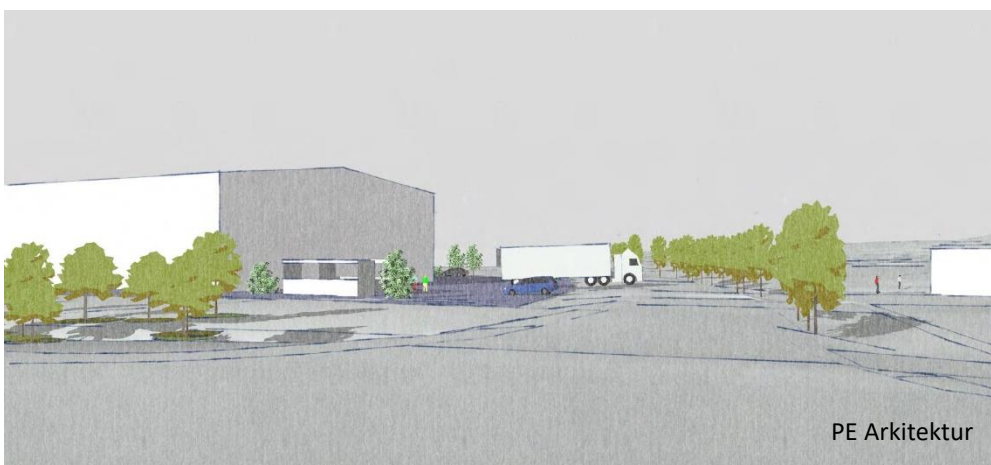
Detaljplanen innebär att nuvarande markanvändning enligt detaljplan ändras från handel och kontor till industri, kontor och idrotts- och sportanläggning. Exploatören avser att uppföra byggnader avsedda för idrotts- och sportanläggning (en padeltennishall). Planen möjliggör även byggnader exempelvis för småindustri, lager och kontor. Planområdet ligger inom Östergärde industriby, med befintliga verksamheter i ett större bebyggelseområde precis norr om planområdet.

Planen medger en större byggnadsarea och byggnadshöjd vilket innebär att större byggnadsvolymer kan byggas jämfört med gällande plan. Planen innebär att byggrätten utökas till största sammanlagda byggnadsarea med 50 % av fastighetens storlek. I gällande plan utgör byggrätten 30 % byggnadsarea av fastighetens storlek.

För kontorsändamål medges dock maximal bruttoarea 12 500 kvm inklusive garage inom planområdet. Parkeringsytor för kontor upptar en stor andel area i förhållande till verksamheten i detta läge i staden därför regleras bruttoarean inklusive garage.

Planområdet omfattar en privatägd fastighet, Helgered 32:1, samt ett mindre område planlagt som allmän plats invid Östergärde Industriväg.-Högsta tillåtna byggnadshöjd höjs från 6,5 meter till 12 meter med en högsta tillåten nockhöjd på 14 meter.

Exploatören ansvarar för och bekostar genomförandet inom kvartersmark.



Bilden överst visar en vy mot planområdet från korsningen Björlandavägen/Östergärde Industriväg. Inom planområdet syns tillfälligt uppförda byggbodars. Bilden nedan visar ett exempel på planerad huvudbyggnads volym inom planområdet.

Överväganden och konsekvenser

Detaljplanen innebär att nuvarande markanvändning enligt detaljplan ändras från handel och kontor till industri, kontor och idrotts- och sportanläggning.

Volymerna motsvarar delar av befintlig industribebyggelse vid Östergärde Industriväg, i storlek, och de bedöms komplettera bebyggelsemiljön i denna del av Göteborg.

Allmänna markintressen bedöms ej bli påverkade av aktuell plan då marken redan är planlagd som kvartersmark. En smal remsa allmänplats avsedd för PARK och GATA, närmast Östergärde Industriväg övergår helt till GATA. Markremsan bedöms inte ha något allmänt intresse utifrån särskilda natur- eller rekreativa värden.

Planområdet ligger i närheten av Osbäcken, som går från Klare mosse, västerut till Björlanda Kile. Genomförandet av planen bedöms inte påverka Osbäckens möjligheter att uppnå fastställda miljö kvalitetsnormer för vatten med från planskedet föreslagna dagvattenhantering. Strandskyddsområdet kring Osbäcken, dvs väster om planområdet, bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Avvikelser från översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för industri och kontor med en utökad byggrätt. Planförslaget innebär att tidigare markanvändning ändras från ”handel och kontor” till ”industri, kontor och idrotts- och sportanläggning”.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Östergärde Industriväg, strax öster om korsningen mellan Hisingleden och Björlandavägen, cirka 7,2 kilometer från Göteborgs centrum.



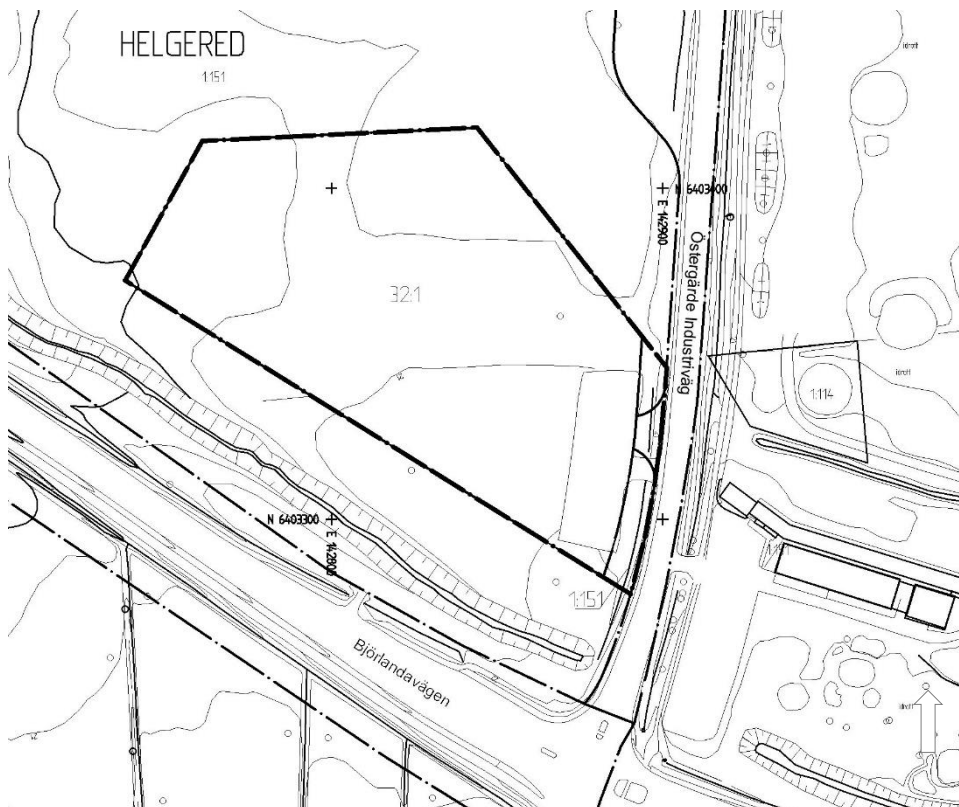
Planområdets läge i Göteborg

Planområdet omfattar cirka 1,2 hektar och utgörs av fastigheten *Helgered 32:1* som är i enskild ägo. Gatumark och naturmark vid fastighetens infart ingår i fastigheten *Helgered 1:151*. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planområdet utgörs av en grusad yta som omges av kommunal naturmark. Norr om planområdet finns Östergärde industriområde, öster om ligger Hisingens golf- och friskvårdscenter, i väster återfinns Osbäcken och Hisingleden och i söder Osbäcken, Björlandavägen, jordbruksmark och bostadshus vid Helgereds gårdar.



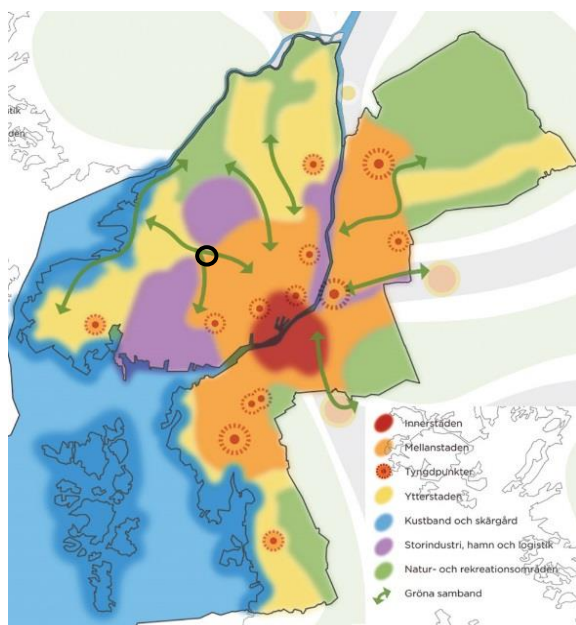
Planområdet med omgivande vägar och verksamheter.



Grundkarta med plangräns.

Planförhållanden

Pågående markanvändning, enligt gällande översiktsplan, är jordbruk samt område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap. Rekommendationen i översiktsplanen är att ändra eller förnya planer kontinuerligt allteftersom förändrad markanvändning aktualiseras. Särskild hänsyn ska tas till närområdenas värden.

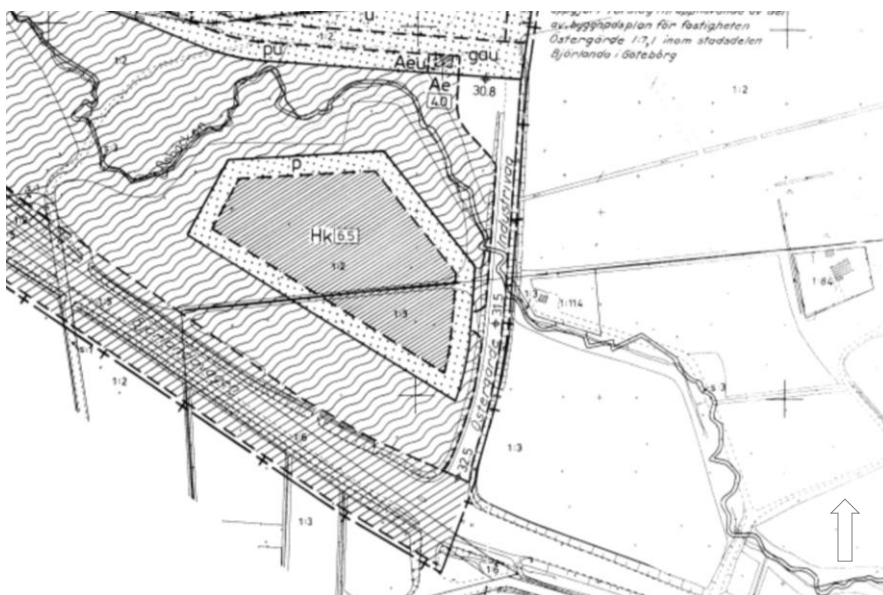


Planområdet är beläget i ett grönt stråk som går mellan områden med mellanstad, ytterstad och storindustri och logistik, se bilden till vänster.

I pågående översiktsplanearbete är strategin att gröna stråk som knyter samman natur- och rekreationsområden ska värnas, utvecklas och ny bebyggelse och infrastruktur som angränsar till naturområden ska utformas med hänsyn till naturvärdena.

Planområdets läge markerat med svart ring. De gröna pilarna visar "gröna samband" i pågående översiktsplanarbets strategi.

För planområdet gäller detaljplan 1480K-II-3614, *Östergärde industriområde – Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen inom stadsdelen Björlanda* som vann laga kraft år 1986, se utdrag från plankartan nedan. Planens genomförandetid har gått ut. Planen medger handel och kontor med en byggnadsarea på 30 % av fastigheten och en byggnadshöjd på 6,5 meter. I gällande plan finns en planbestämmelse om att plantering skall ordnas, i syfte att ge bebyggelsen en inramning av växtlighet.



Intill planområdet har en vägplan för Hisingsleden tagits fram av Trafikverket. Vägplanen möjliggör en planskild korsning mellan Björlandavägen och Hisingsleden och bedöms inte ha någon påverkan på aktuell detaljplan eller på korsning och infart till Östergärde Industriväg. Vägplanen vann laga kraft 22 juli 2020.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet utgörs av en stor flack grusad uppställningsyta som saknar vegetation. Marknivån inom planområdet ligger på + 20 - +22 meter över havet. Planområdet sluttar svagt från öster nedåt mot väster. Generellt ligger planområdet högre än omkringliggande marker men på grund av markutfyllnader inom och utanför planområdet behöver markhöjder mätas in igen, läs mer under samtliga rubriker om ”Skyfall och översvämning”.



Planområdets befintliga flacka grusade yta sedd från Östergärde Industriväg mot sydväst och Osbäckens trädbestånd i bakgrunden.



Översiktskarta som visar omgivande marker och vattenmiljöer i närområdet, bla en dagvat-tendamm nordväst om planområdet. Osbäcken samt biflöde söderifrån.

Planområdet är beläget i en grön kil, som går i väst-östlig riktning från kusten, in till norra Biskopsgården och södra Tuve. Väster om Hisingsleden och söder om Björlandavägen präglas landskapet av jordbruksmark och beteshagar.

I planområdets direkta närhet finns öppen naturmark med gräsytor och våtmarksbiotoper. Området skärmas av mot väster och söder av täta trädridåer.

Osbäcken innehåller en population av havsvandrande öring, detta är en av flera faktorer till varför påverkan från planområdet bör undvikas.

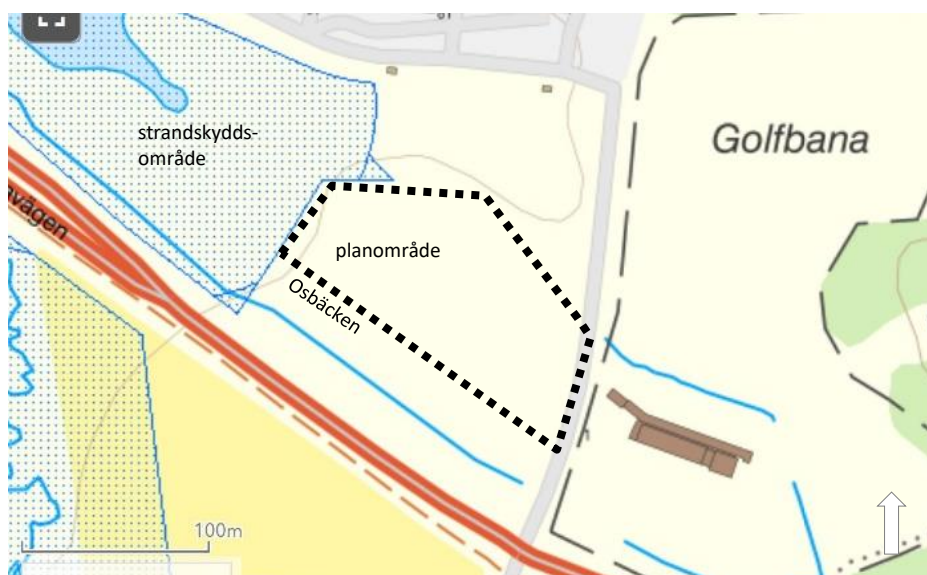
Osbäcken sträckte sig tidigare norr om planområdet, men har grävts om och den gamla bäckfåran utgör en naturlig lågpunkt i närområdet som står i förbindelse med en reningsdamm nordväst om planområdet.

Öster om Östergärde Industriväg ansluter naturmarken till en golfbana och norr om samma väg ligger Östergärde industriområde.

Strandskydd

Strandskyddslagen med sin historik är komplex och detta visar sig vid aktuellt planområde. Gällande detaljplan vann laga kraft 1986, se ovan. Beslut om strandskydd togs 1999. Det finns därför inget strandskydd som kan återinträda, eftersom det inte fanns något strandskydd när nuvarande plan antogs. Här har heller inget strandskydd tidigare upphävts i samband med planläggning inom planområdet, därför kan det inte heller inträda. Länsstyrelsen delar denna syn vid avstämning 16 november 2018.

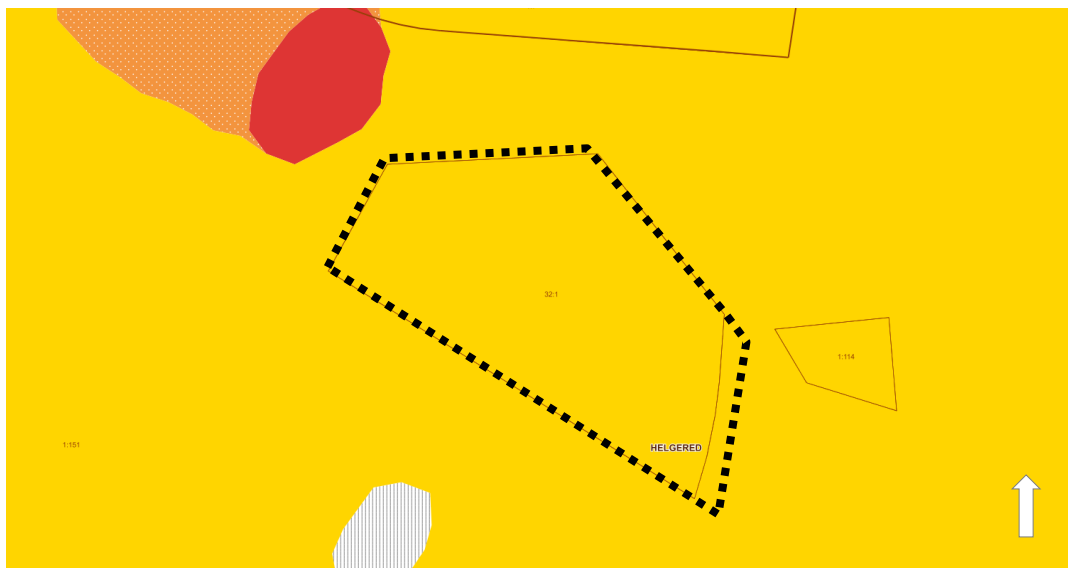
Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur och växter på land och i vatten (Miljöbalken SFS 1998:808 7 kap. 13 - 18 §§.)



Strandskyddsområdets utbredning invid planområdet, skrafferad prickad yta. Planområdets ungefärliga utbredning och läge markerat med prickad linje.

Jordart, markens beskaffenhet

Jordarten inom och i anslutning till planområdet, på översiktlig nivå, består av post-glacial lera.



Översiktlig jordartskarta med planområdets ungefärliga utbredning markerad med svart-prickad linje. Jordarten inom och i anslutning till planområdet består övervägande av post-glacial lera.

Baserat på utförda undersökningar, se *PM Geoteknik*, 2020-09-04, rev. 2021-04-22, bedöms jordprofilen generellt bestå av fyllning ovan naturligt lagrad jord till berg med varierande jorrdjup mellan 2,2 m och 13,5 m. Jorrdjupen är generellt grunda mot sydväst och ökar mot nordost.

Ytskiktet (fyllnadsmassor) består av mulljord, sten, grus, sand, silt och lera med mäktighet varierande mellan ca 0,2 och 2,2 m.

Den naturligt lagrade jorden består av lera som via ett tunt lager friktionsjord vilar på berg. Lerans mäktighet varierar mellan ca 0 och 12 m. Överst har leran en utbildad torrskorpa med en mäktighet varierande mellan ca 0 och 2 m.

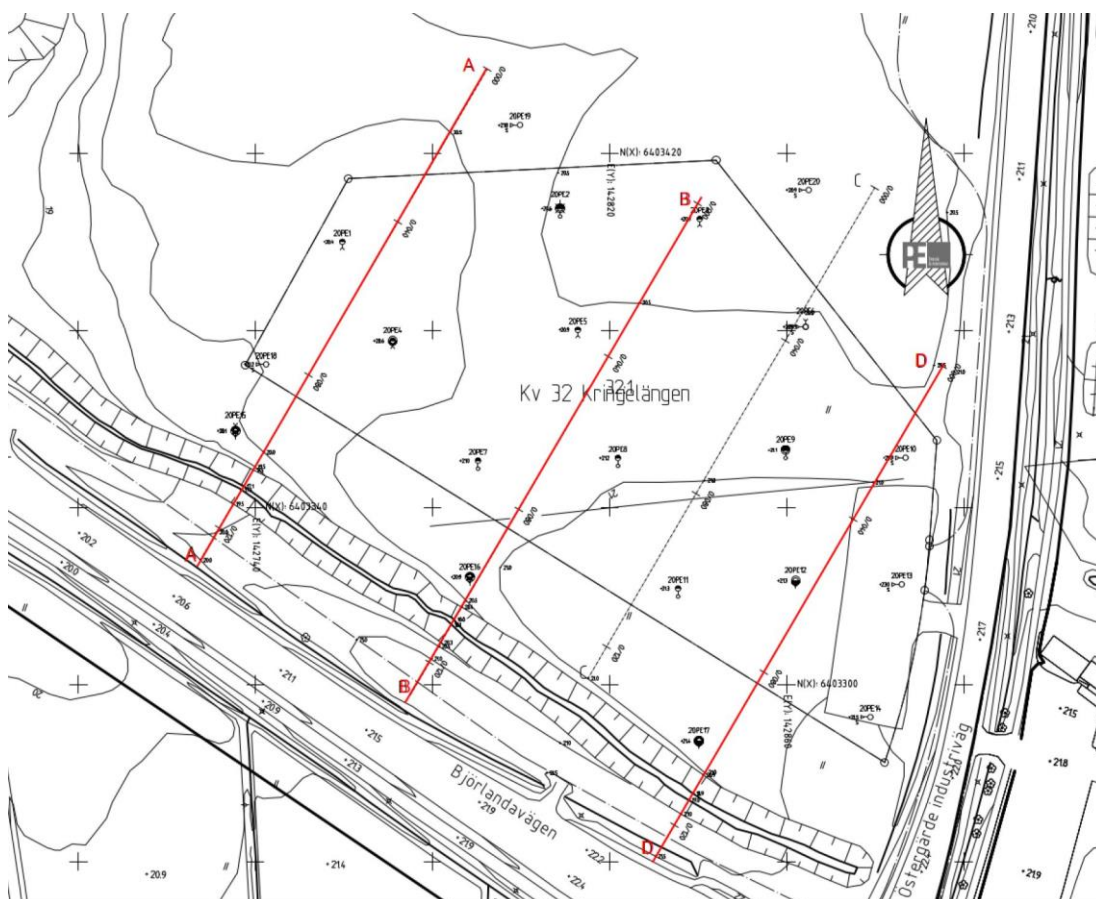
Resultatet från undersökningarna som redovisas i *PM Geoteknik* visar att leran är mellan- och högsensitiv men ej kvick.

Grundvattennivåer

Grundvattennivån bedöms ligga 1–2 meter under nuvarande mark, enligt PM för geoteknik. Portrycket antas ha ett hydrostatiskt mot djupet med en övre grundvattentyta vid 0,5 m djup under markytan.

Stabilitet och skredrisk

I *PM Geoteknik* redovisas beräkningar för stabilitet för tre sektioner, se bild nedan.



I bilden ovan visas fastigheten Helgered 32:1 och området som beräknats avseende stabilitet. Tre sektioner A, B och D har beräknats.

Stabiliteten bedöms som tillfredsställande inom hela planområdet, både för befintliga och planerade förhållanden. Stabiliteten utanför planområdet mot Osbäcken är lokalt något låg. Stabilitetsberäkningar med hänsyn till bakåtgripande skred har utförts med antaganden utifrån värsta möjliga scenario. Resultatet visar att bakåtgripande skred ej påverkar stabiliteten inom detaljplaneområdet, eller omvänt.

Under rubriken "Geotekniska åtgärder", längre fram i planbeskrivningen, redovisas markförhållanden och möjligheten att bygga det som planen medger.

Erosion

Erosionen i bäcken bedöms generellt som låg och bedöms inte påverka stabiliteten inom planområdet. En stabilitetsberäkning har utförts med ett antagande om orrealistiskt stor erosion i syfte att kontrollera risk för eventuell påverkan på stabiliteten inom planområdet. Resultatet visar att bäcken kan röra sig upp till ca 4 meter mot planområdet med fortsatt tillfredsställande stabilitet inom planområdet, vilket bedöms som ett orimligt scenario. Åtgärder utanför planområdet bedöms därmed inte som nödvändigt för att markanvändningen inom planområdet ska vara lämplig.

Markmiljö

I framtiden miljöteknisk markundersökning för Helgered 32:1, daterad 2020-09-25, görs bedömningen att undersökta jordlager inte innehåller några föroreningshalter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för Mindre känslig markanvändning (MKM) eller Känslig markanvändning (KM).

Radon

Marken klassas som lågriskområde med avseende på radon eftersom den utgörs av lera.

Grönytefaktor

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger. Syftet med grönytefaktorn i Göteborg är att den ska garantera en viss mängd grönyta i ett område som exploateras. Detta ska medverka till en attraktiv stadsmiljö med gröna ytor och åtgärder för såväl människor som växter och djur och som också bidrar till den hållbara staden.

Grönytefaktorn är andelen grönyta i förhållande till områdets totala yta. Målnivån för grönytefaktorn vid Östergärde är preliminärt 0,15 för industrimark enligt Göteborgs stads grönytefaktormodell.

Ekosystemtjänster är de produkter och tjänster som naturens växter och organismer ger oss människor och som påverkar vårt välbefinnande exempelvis matproduktion, pollinering, fördröjning och rening av dagvatten, naturupplevelser och rekreativa miljöer.

Fornlämningar och kulturhistoria

Inga kända fornlämningar eller äldre bebyggelse finns inom eller i planområdets direkta närhet.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är inte bebyggt och närområdet bedöms vara glesbebyggt i dagsläget. Norr om planområdet finns befintliga industriverksamheter vid Östergärde Industriväg. Öster om området finns närmast en golfbana och öster och sydöst om planområdet (ca 300 meter) finns bostäder i friliggande villor. Söder om planområdet och Björlandavägen finns ett par bostäder vid befintliga gårdar (Helgereds gårdar, ca 190 meter).

Närliggande industriverksamheter är tätt bebyggda och består främst av verksamheter knutna till bilindustri, transport och logistik.



Planområdets ungefärliga läge visas med vit linje. Norr om planområdet finns Östergärde industriby med befintliga industrifastigheter som ligger tätt bebyggda. Planområdet, som ännu är obebyggt men sedan tidigare planlagt för handel och kontor, ligger i en grön kil som går i väst-östlig riktning.

Sociala förutsättningar

Planområdets närområde kännetecknas av de verksamheter och arbetsplatser som finns inom industri-, logistik- och transportverksamheter, vid Östergärde Industriväg och Örnekulans väg. Varken offentlig eller kommersiell service finns i närområdet.

Bredvid planområdet på östra sidan finns en golfbana.

Ytterligare rekreationsområden i närområdet utgörs av natur- och parkmark såsom Hisingsparken och S A Hedlunds park.

Björlandavägen och Hisingsleden utgör barriärer för fotgängare och cyklister att ta sig runt i närområdet.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Cykling sker i blandtrafik på Östergärde Industriväg. Separat gång- och cykelväg finns på Björlandavägens södra sida, söder om planområdet.

Utmed Östergärde Industriväg, vid planområdet, finns på den västra sidan en trottoar och på den östra sidan en enklare grusad ridväg där även gångtrafik är tillåten.

Området nås med bil från Östergärde Industriväg som ansluter till Björlandavägen. Allmän parkering finns inte inom planområdet eller i dess direkta närhet. Parkering för exploaterings behov ska lösas inom kvartersmark.

Närmsta hållplats för buss, hållplats Helgereds gårdar, är belägen på Björlandavägen direkt söder om planområdet. Ytterligare en hållplats finns vid korsningen mellan Björlanda vägen och Hisingsleden, hållplats Östergärde, cirka 150 meter väster om planområdet. Tillgängligheten till kollektivtrafik anses acceptabel för planområdet.

Intilliggande industriområde och golfverksamhet erbjuder viss närservice med lunch-restauranger, bensinmack mm.

Som tidigare nämnts har en vägplan för Hisingsleden tagits fram av Trafikverket. Vägplanen möjliggör en planskild korsning mellan Björlandavägen och Hisingsleden och bedöms inte ha någon påverkan på aktuell detaljplan eller på korsning och infart till Östergärde Industriväg.

Teknik

Befintliga allmänna ledningar går i ett stråk utmed plangränsen i söder samt utmed Östergärde Industriväg.

Vatten och spillvatten

Allmänna vatten- och spillvattenledningar finns att ansluta till vid Östergärde Industriväg, nordost om planområdet. Kapaciteten är tillräcklig.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och renas inom berörd fastighet inom planområdet. Göteborgs stad ställer krav på fördröjning med 10mm/kvm hårdgjord yta för dagvatten.

Skyfall och översvämning

Det bedöms inte föreligga någon direkt risk för översvämning vid ett 100-årsregn då planområdet ligger generellt högre än omkringliggande marker. På grund av markutfyllnader inom och utanför planområdet behöver markhöjder mätas in igen. Skyfallshantering ska ombesörjas inom berörd fastighet.

Avfall

Samtliga verksamheter i detaljplanen behöver ha ytor för avfallshantering och dessa ska placeras där tömningsfordon kan angöra.

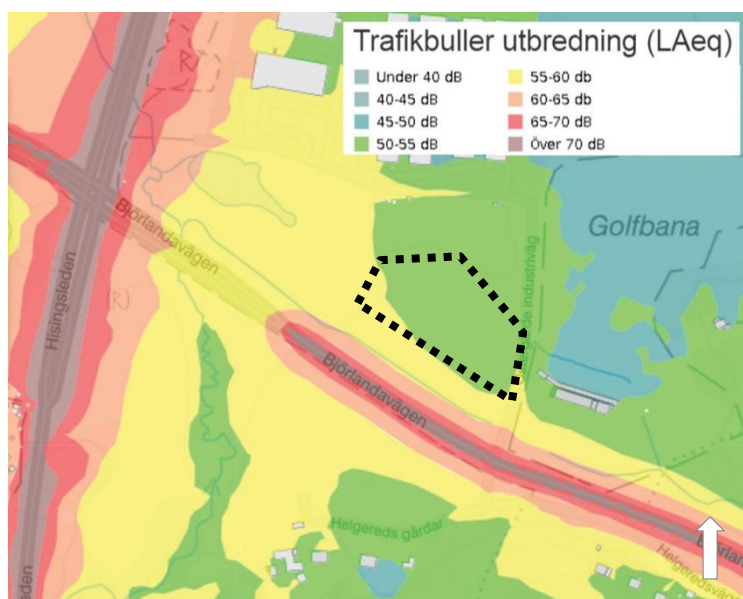
För eventuell restaurangverksamhet krävs installation av fettavskiljare och därmed även uppställningsplats för en slambil.

Vid industriverksamhet, beroende på verksamhetens art, kan andra krav komma att ställas på avfallshantering.

Störningar

Buller

Aktuella trafikbullernivåer visas i bilden nedan.



Utdrag från webbkarta
2019-06-24, trafikbuller-
nivåer,
ekvivalent nivå.
Miljöförvaltningen,
2018 års trafikdata,
Göteborgs stad.
Planområdet markerat
med svart prickad linje.
För bostäder anges 60

En bullerutredning enligt PBL 2010:900, 4 kap, 33a §, bedöms inte behövas med hänsyn till bullersituationen då uppskattad ökad mängd trafik på grund av planen utgör en låg andel av trafikmängden på Björlandavägen, varifrån de högre trafikbullernivåerna alstras. Den ökade trafikmängden är så pass låg att den inte påverkar trafikbullernivåernas.

Planområdet finns i närheten av Säve Flygplats.

Planen möjliggör för industri- och kontorsändamål samt idrotts- och sportanläggning. Varken trafikbuller eller buller från Säve flygplats bedöms påverka föreslagen markanvändning.

Luftkvalitet

Miljöförvaltningens utredning *Platsbedömning Luft*, 2018-06-12, visar att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid per dygn klaras med mycket god marginal. Även värdena för år och timme klaras med mycket god marginal. Inga andra luftföroreningar förväntas utgöra några problem i området.

Transporter av farligt gods

Hisingsleden används som primärväg för transporter av farligt gods. Planområdet bedöms vara beläget på behörigt avstånd avseende risk, med ett avstånd på 250 meter från planområdesgränsen till vägkant på Hisingsleden.

Räddningstjänst och tillgänglighet

Uppställningsplats ska finnas inom 50 meter från byggnadernas angreppspunkt och vattenpost för brandvatten högst 75 meter från byggnaderna. Brandvatten behöver dimensioneras utifrån vilken industriverksamhet som ska etableras.

Räddningstjänstens insatstid är inom 10 minuter.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Tidigare planlagd markanvändning ändras från ”Handel och Kontor” till ”Idrotts- och sportanläggning, Industri och Kontor”.

Planen innebär att exploateringsgraden ökas från 30 % byggnadsarea av fastigheten till högsta sammanlagda byggnadsarea 50 % av fastighetens storlek (motsvarar ca 6000 kvm inom planområdet).

För kontorsändamål medges maximal bruttoarea 12 500 kvm inklusive garage inom planområdet. Parkeringsyta i garage ingår i bruttoarean för kontor i och med att den upptar så pass stor andel yta och därmed påverkar möjlig exploateringsgrad inom planområdet.

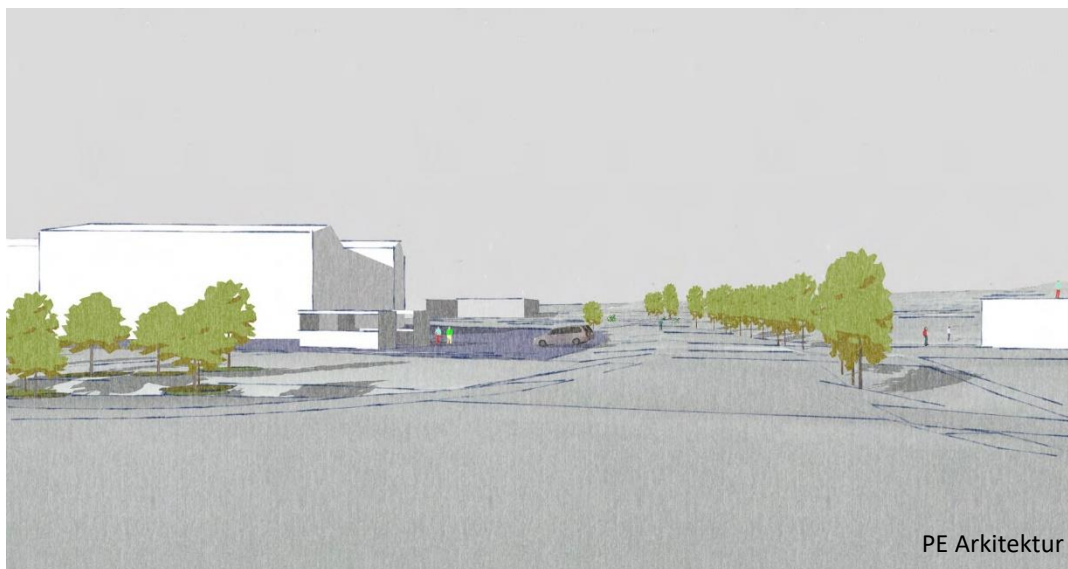
Högsta byggnadshöjd regleras till högst 12 meter och högstanockhöjd till 14 meter. Byggnadernas höjd och volym, ska förhålla sig till intilliggande industriområde och till sammanhanget med natur- och rekreationsområdet som går ut till kusten.

Planområdet omfattar en privatägd fastighet, Helgered 32:1, samt en mindre yta allmän plats invid Östergärde Industriväg.

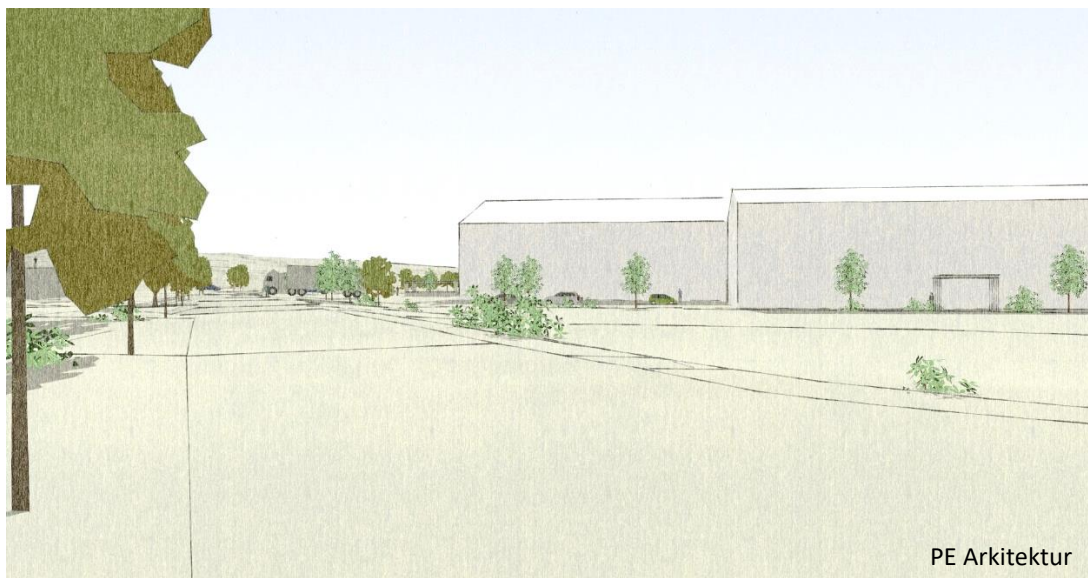
Exploatören ansvarar för och bekostar genomförandet av planen.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören.

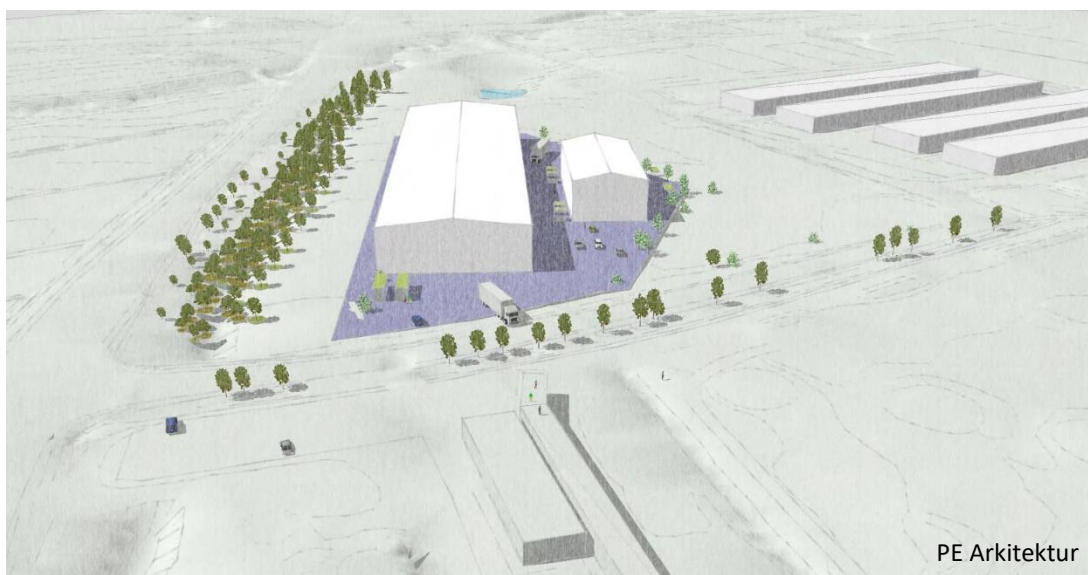
Allmän platsmark, planlagd för användningen PARK, planläggs för ändamålet allmän plats GATA. Marken består av en smalare markremsa med dike mellan fastigheten Helgered 32:1 och gatan på Östergärde Industriväg och används för hantering av dagvatten från vägen samt allmänna ledningsstråk.



Vy från korsningen Björlandavägen/Östergärde Industriväg. Planområdet syns till vänster i bild med exempel på planerad huvudbyggnads volym.

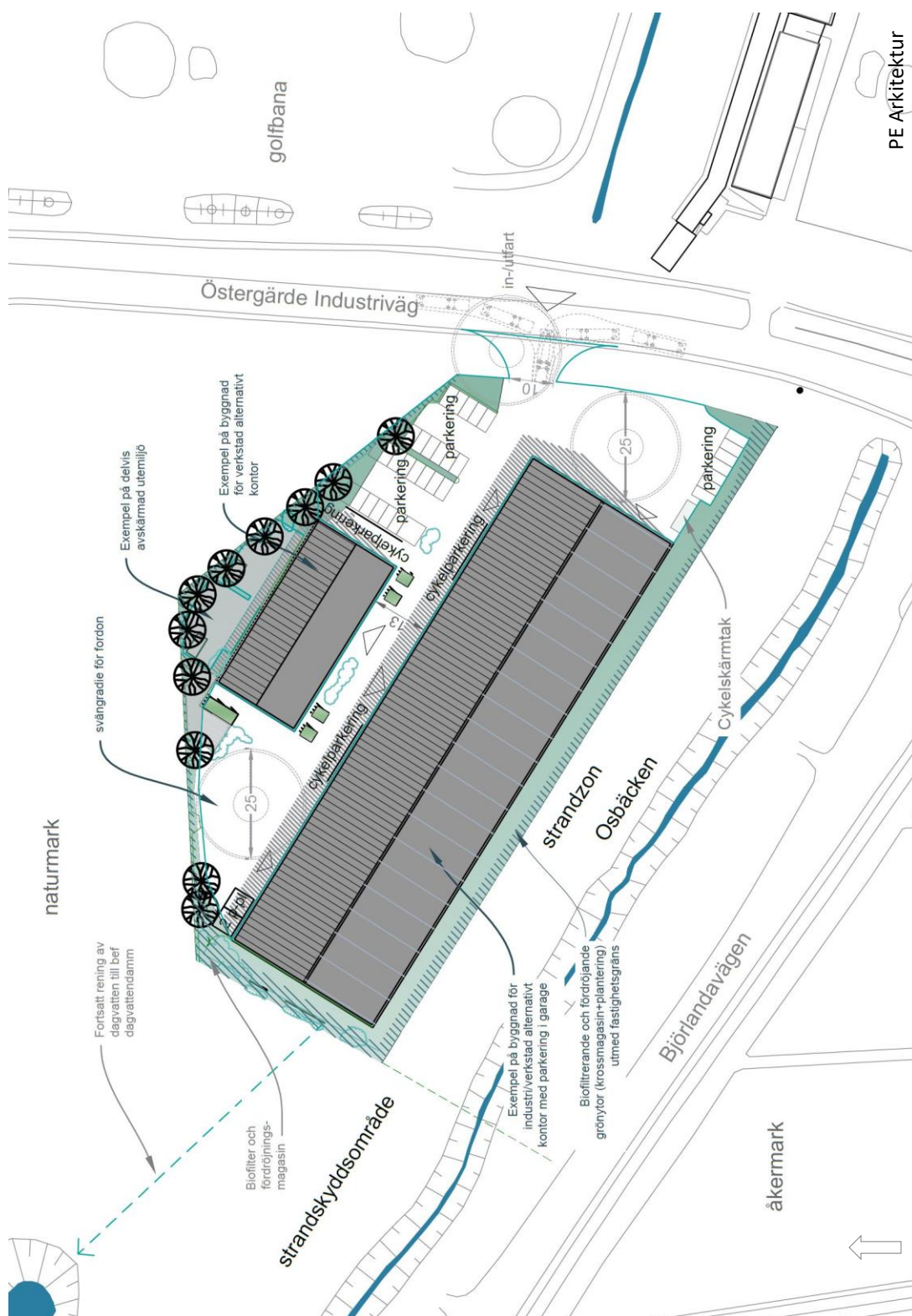


Vy från Östergärde Industriväg mot söder. Planområdet syns till höger i bild med exempel på huvudbyggnadernas volymer.



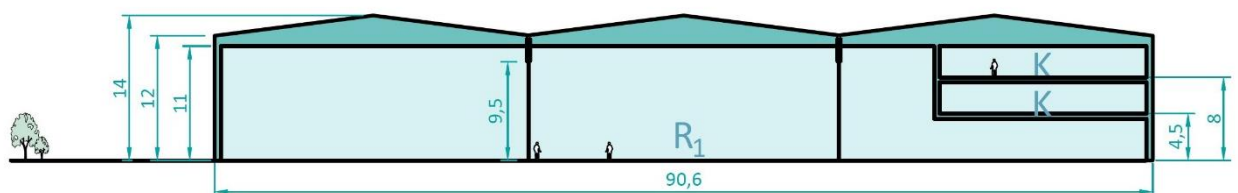
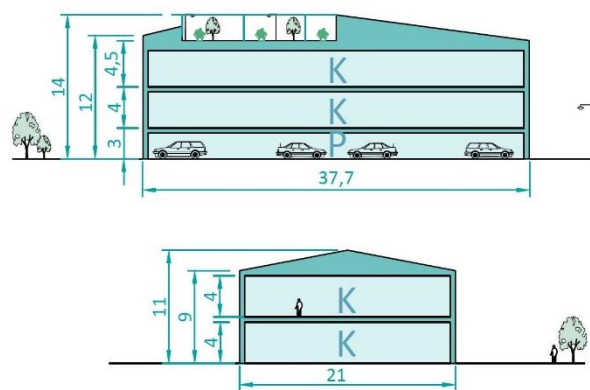
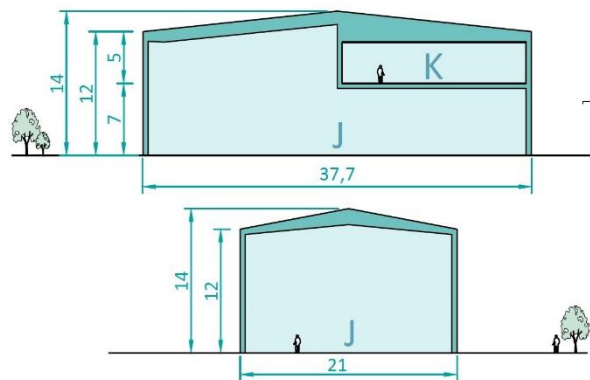
Vy ovanifrån mot väster. Björlandavägen till vänster i bild. Planområdet syns med exempel på huvudbyggnadernas volymer. Till höger i bild syns befintlig bebyggelse vid Östergärde industriområde. Omkringliggande landskap är relativt flackt. Omkringliggande vegetation dämpar de större byggnadsvolymerens dominans i landskapet.

Bebyggelse



Situationsplanen visar ett exempel på hur planområdet kan bebyggas med en större byggnadsvolym i söder och en jämförelsevis mindre volym i den norra delen. Den högsta sammanlagda byggnadsarean 50% av fastighetens storlek motsvarar 6000 kvm.

Markparkering för bilar och cyklar finns markerat på situationsplanen. Parkering i garage redovisas nedan under rubriken "Parkering/cykelparkering".



PE Arkitektur

*Sektioner som visar exempel på planerade huvudbyggnader och olika användningar;
J = industri, K= kontor, R₁= idrotts- och sportanläggning.
(P står för parkering i garage.)*

Trafik och parkering

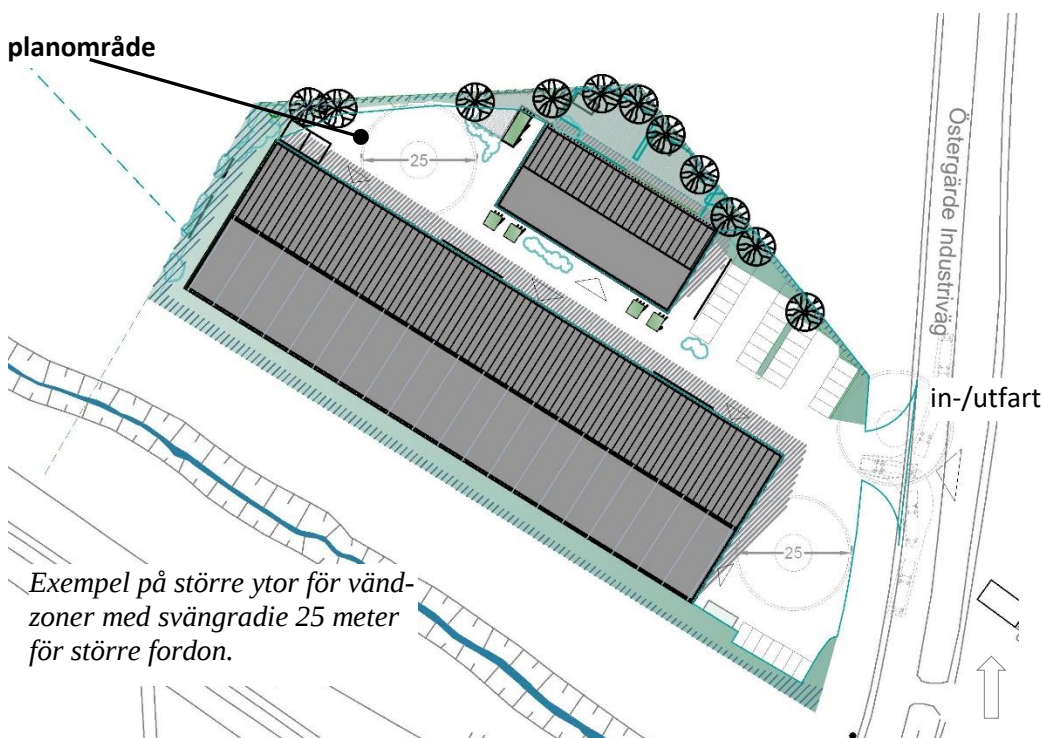
Uppskattad trafikmängd och nedan visad trafiksituation för planområdet omfattar högsta exploatering med kombinerad markanvändning för kontor och industri och är ungefär 280 fordonsrörelser per vardagsdygn till och från planområdet för personbilar. Uppskattad trafikmängd för tung trafik för planområdet är 44 fordonsrörelser per vardagsdygn.

Läget för utfart mot Östergärde Industriväg regleras på plankartan samt att en in-/utfart får finnas.

Gator, GC-vägar

Utformning av trafikytor inom planområdet ska anpassas för gående för att få till en trivsam utomhusmiljö för anställda och besökare till planområdet.

För transportfordon med leveranser till och från planområdet kommer större öppna ytor att behöva anordnas inom planområdet för att kunna vända med fordonen, se ett exempel nedan med svängradie 25 meter, inklusive svepyta.



Uppskattad trafikmängd för tung trafik för planområdet är 44 fordonsrörelser per vardagsdygn. Fördelat på 8 timmar blir det 5,5 fordonsrörelser per timme, i snitt ett fordon var 11 minut.

Sett till den yta som redovisas mellan byggnaderna och avstånden till in-/utfarten, i exemplet ovan, kan det, med det längsta fordonet på 25,5 meter, stå fyra fordon på rad och två i bredd, i de fall då godstransporterna behöver mer än 11 minuter i snitt på sig. Lastbilar som är 12 meter och 16 meter långa har mer utrymme inom planområdet. Logistiken inne på området bör därmed inte orsaka någon köbildning ut på Östergärde Industriväg.

Samma utrymme för eventuell köbildning finns inte direkt till vänster in på området och logistiken kan därför behöva studeras mer till bygglovsskedet.

Parkering / cykelparkering

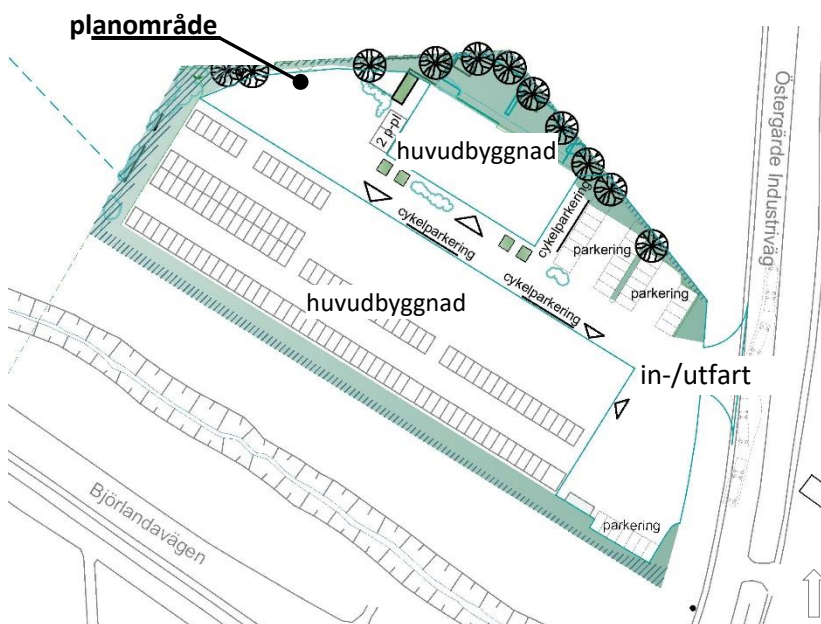
Beräkning av cykelparkering och bilparkering för högsta exploatering med markanvändning kontor och industri är baserad på ”*Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad*”, godkänd av byggnadsnämnden 24 april 2018, ”*Anvisningar till Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad (2019-04-17)*” samt ”*Göteborgs stads trafikstrategi 2035 (2014-02-14)*”. I tabellen nedan redovisas resultatet för maxalternativet vid högsta exploatering:

Markanvändning	P-tal bil	Antal bilplatser	P-tal cykel	Antal cykelplatser
Industri	10/1000 BTA	25	0.36 resp. 0.15 (andel)	12
Kontor	15/1000 BTA	~ 113	0.36 resp. 0.15 (andel)	93
TOTALT		138		105

Några planer på mobilitetsåtgärder finns inte i dagsläget.

Ett exempel med en situation för mobilitet och parkering för en idrotts-/sportanläggning finns redovisat i mobilitets- och parkeringsutredningen. Parkering kan säkerställas inom Helgered 32:1. Skulle samnyttjande behövas, exempelvis vid större tävlingar, kan det ske inom fastigheten Östergårde 31:3, 200 meter åt nordväst.

Situationsplanen nedan visar ett exempel på hur parkering för cykel och bil kan anordnas för maxalternativet vid högsta exploatering. Parkering för aktuell kvartersmark ska säkerställas inom planområdet.



Situationsplan - parkering.

Exempel på anordnande av bilparkeringar, 138 stycken i markplan i den större byggnadsvolymen samt som markparkeringar. 120 bilparkeringar kan anordnas i garage i markplan i den större huvudbyggnaden. 18 bilparkeringar kan anordnas utomhus samt vid behov ytterligare besöksparkeringar som uppfyller tillgänglighetskraven för bilparkering. Cykelparkeringar, totalt 105, kan ordnas under tak och i närhet av entréer.

Kollektivtrafik

För att uppmuntra och underlätta för resande med kollektivtrafik bör det beaktas i utformningen av exempelvis markytor samt placering av entréer till byggnader att skapa gena och trygga vägar till hållplatserna för kollektivtrafik.

Tillgänglighet och service

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att mark och entréförhållanden anordnas enligt föreskrifter och allmänna råd i Boverkets byggregler (BBR).

Friytor, markanläggningar och grönytefaktor

Friytor

Friytor och trivsamma utomhusmiljöer för anställda och besökare kan anordnas i anslutning till huvudbyggnaderna samt med hänsyn till skapa en god ljudmiljö med tanke på trafikbullernivåerna vid området.

Markanläggningar och grönytefaktor (GYF)

Markanläggningar inom planområdet kan anordnas och anpassas till anslutande omkringliggande allmän plats PARK.

Ytterligare markanläggningar kan anordnas utomhus för en idrotts- och sportanläggning.

Grönytefaktor och eventuella åtgärder för detta är frivilligt att genomföra inom den egna fastigheten. För industrimark finns en målnivå GYF 0,15. Utifrån exemplet i dagvattenutredningen med principlösning för dagvattenhanteringen med biofilter samt anläggning av grönytor och planteringar finns möjlighet att nå målnivån 0,15 inom planområdet. Se exempel på ytor och planteringar i schematisk bild för dagvattenhantering på sidan 26.

Sociala aspekter och åtgärder

I markanvändningen idrotts- och sportanläggning ingår verksamheter för rekreation och sport.

Idrotts- och sportanläggningar är i sig själva sociala verksamheter. Några särskilda åtgärder planeras inte i planskedet.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Den framtagna dagvatten- och skyfallsutredningen föreslår åtgärder för markanvändningen industri, då industri är den mest belastande markanvändningen med föroreningar till dagvattnet. Industri räknas som hård belastad yta och därför krävs rening av dagvattnet, enligt Göteborgs stads reningskrav.

Flödet för dagvattnet, främst från planområdets takytor och hårdgjorda markytor, ökar med 13 gånger efter exploatering.

Föreslagen dagvattenhantering för industrimark, se schematisk bild nedan, innebär avledning av dagvatten från tak och hårdgjorda ytor till planteringar utformade som biofilter. (Biofilter är en anläggning som renar dagvattnet med hjälp av organiskt material ovanpå sand och makadam.) Förutom biofilter föreslås även en dagvattenränna inom planområdet.

För att tillräcklig rening ska uppnås behöver dagvattnet sedan ledas vidare till en befintlig dagvattendamm nordväst om planområdet. Dammen tar emot dagvatten från industriområdet norr om planområdet och har tillräcklig kapacitet för att hantera mer dagvatten. Dagvattnet som renas i dammen leds vidare till Osbäcken.

Föroreningsberäkningar i beräkningsmodellen StormTac visar att föroreningshalter och föroreningsmängder kommer att öka efter exploatering. Genom fördröjning och rening av dagvattnet via biofilter, inom planområdet, samt ytterligare rening via befintlig dagvattendamm nordväst om planområdet, kan dagvattnet renas så pass att kvalitén motsvarar situationen för det oexploaterade planområdet. Miljöförvaltningens riktvärden för rening av dagvatten kan därför uppnås.

Recipienten Osbäcken klassas enligt Göteborgs stads matris för dagvattenrening som känslig recipient. Osbäcken har, utifrån Europaparlamentets Vattendirektiv, måttlig ekologisk status på grund av höga fosforhalter och uppnår ej god kemisk status. Målet är att Osbäcken ska uppnå god ekologisk status till år 2027 och god kemisk status.

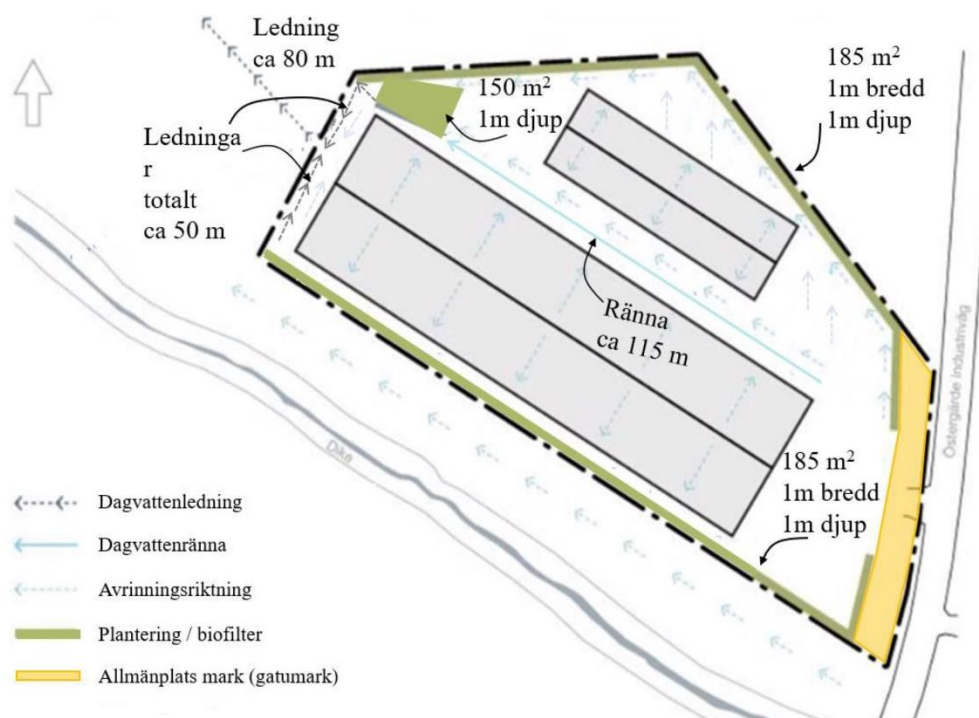
För god ekologisk status kontrolleras fosforhalten. För god kemisk status är kontroll av bly (Pb) och bens(a)pyren (BaP) aktuell i utredningen. För andra ämnen är underlaget bristfälligt och det finns för stora osäkerheter för att resultatet ska kunna ses som tillförlitligt.

Med föreslagen dagvattenhantering förblir mängderna för fosfor och bly oförändrade jämfört med det oexploaterade planområdet, enligt dagvattenutredningens resultat. Likadant gäller för BaP, där mängderna förblir oförändrade avrundat på promillenivå samt att det finns viss osäkerhet. Någon påvisbar ökning av BaP kan därmed inte konstateras.

Planförslaget bedöms inte påverka Osbäckens möjligheter att uppnå fastställda miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten med föreslagen dagvattenhantering.

Alternativa förslag på rening av dagvattnet måste uppnå samma reningseffekt som dagvattenutredningens principlösning för ett värsta scenario med markanvändningen industri, detta för att klara kraven för MKN vatten. Utifrån dagens kunskapsläge innebär det att renat dagvatten från planområdet behöver ledas vidare till dagvattendammen i nordost för ytterligare rening, innan vattnet kan släppas till Osbäcken.

Leriga jordarter har begränsad infiltrationskapacitet vilket innebär att förutsättningarna för lokal infiltration av dagvatten är begränsade inom planområdet.



Schematisk bild från dagvatten- och skyfallsutredningen som visar ett exempel på hur dagvattnet kan hanteras inom planområdet och vidare till dagvattendammen nordväst om planområdet. Reningskrav för MKN vatten ska klaras så att god ekologisk status och god kemisk status ska kunna uppnås i Osbäcken, som är recipient för dagvattnet från planområdet.

Det befintliga diket, mot Östergärde Industriväg, i sydöstra delen av planområdet, har analyserats ytligt. Till diket rinner dagvatten från Östergärde Industriväg (allmän plats GATA). Slutsatsen är att diket ska vara kvar. Om diket skulle tas bort måste det säkerställas att vatten från vägen kan avvattas och renas. Det finns ett befintligt dike på andra sidan av Östergärde Industriväg. Dagvattnet från vägen kan ledas över dit genom rännstensbrunnar och ledningar, för fördröjning och rening.

Dagvattenanläggningarna ska anmälas till miljöförvaltningen då planområdet bedöms som hårt belastat och Osbäcken klassas som en känslig recipient.

Skyfall och översvämning

Inga instängda områden finns inom planområdet. En ökad hårdgöringsgrad medför troligen ett något högre maximalt vattendjup i lågpunkten norr om planområdet vid skyfall men bedöms inte påverka någon bebyggelse nedströms eller framkomlighet till planområdet.

På grund av markutfyllnader inom och utanför planområdet behöver markhöjder mätas in igen. Marken i den nordvästra delen av planområdet behöver höjdsättas så att bedömt skyfall inte blir stående här inom samt kan passera utanför planområdet, se bild nedan.



Skyfallsmodellering av befintlig situation för yttlig avrinning vid regn med 100 års återkomsttid. Pilarna i kartbilden illustrerar ytavrinningen i området. Blå områden visar var det samlas vatten vid skyfall i området, mörkare blå färg innebär större vattendjup. Planområdet markerat med röd heldragen linje. Markhöjden i den västra/nordvästra delen av planområdet behöver anpassas så att skyfallet leds på sidan om planområdet, ifall byggnader ska uppföras i denna del.

Vatten och avlopp

Allmänna vatten- och spillvattenledningar finns att ansluta till vid Östergärde Industriväg, vid nordöstra delen av planområdet. Kapaciteten är tillräcklig i befintligt allmänt ledningsnät.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp B1 (VAV publikation P 83). Vattenledningen är dubbelmatad och uppfyller planens krav på brandvatten på 10 l/s.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 71 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Det är osäkert om ledningsnätets kapacitet medger uttag till sprinkleranläggning. Särskild utredning måste göras om sprinkler önskas.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutning till de kommunala ledningarna.

El och tele

Befintliga ledningar går i ett ledningsstråk inom allmän plats GATA inom och i anslutning planområdet, utmed Östergärde Industriväg. Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborgs Energi Nät AB samt Skanova i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborgs Energi Nät AB:s respektive Skanovas anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Övriga ledningar och anläggningar

Befintliga och nya ledningsnät samt befintliga anläggningar invid och inom planområdet behöver beaktas vid markarbeten nära fastighetsgräns samt särskilt vid anläggningar av ny in- och utfart till planområdet samt trafik- och parkeringsytor i de östra delarna av planområdet.

Trafikkontoret har dagvattenbrunnar i nära anslutning till samt inom planområdet, mot Östergärde Industriväg. Befintligt dike mot vägen används för hantering av dagvatten för Östergärde Industriväg. Brunnarna har setts över ytligt och deras fullständiga funktion är fortfarande oklar, dock är bedömningen att de inte ska påverkas eller påverka genomförandet av planen.

Kretslopp och vatten planerar att anlägga ett nytt ledningstråk i den östra delen av planområdet. Ett markområde inom kvartersmark planläggs därför med egenskaperna prickmark och u-område så att de allmänna underjordiska ledningarna kan förvaltas och enkelt nås av ledningsägaren.

Avfall

Avfallshantering ordnas inom planområdet. Tillräckliga vändytor för avfallsfordonen behöver fortsatt bevakas vid bygglovskedet.

Störningar

Det finns inga kända störningar på grund av detaljplanen i dagsläget.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

För aktuell detaljplan finns framtagna geoteknisk utredning ”PM Geoteknik”, 2020-09-04, rev. 2021-04-22.

Stabilitetsförhållanden

Stabiliteten bedöms som tillfredsställande inom hela planområdet, både för befintliga och planerade förhållanden. Lovlig schakt och fyllning (+/- 0,5 m) inom planområdet ger tillfredsställande stabilitet mot Osbäcken. Stabiliteten påverkas inte av val av grundläggning. Byggnation samt trafik enligt planunderlaget ger fortsatt tillfredsställande stabilitet mot Osbäcken.

Grundläggning

Grundläggning av byggnader inom detaljplaneområdet bedöms kunna utföras på spetsbärande pålar alternativt med platta på mark om sättningsdifferenser kan tolereras. Pålängden bedöms variera mellan ca 2 m och 13,5 m.

Innan grundläggning utförs ska bortschaktning av organiska jordlager ske inom byggnadsytor samt inom anslutande hårdgjorda ytor inom planområdet. Drivning av slagna pålar i leran kan försvåras på grund av förekomst av block.

Sättningar

Utifrån de beräkningar som utförts med påförda laster från fyllnadsmaterial och byggnadslast bedöms sättningarna inom planområdet bli små.

Sättningarnas storlek förändras vid förändrade jorddjup och differentialsättningar bedöms kunna uppstå vid grundläggning med platta på mark.

Tillfälliga schakter

Tillfälliga schakter bedöms kunna utföras med släntlutning 1:2 till ett djup om ca 2 m. Maskin får inte arbeta närmare släntkrön än 1 m. Djupare schakter behöver dimensioneras enskilt. Jorden är delvis siltig, vilket innebär att jorden är tjälfarllig och flytbenägen. Vid schaktning i siltig jord finns risk för erosion och skred i schaktslän-ter vid för mycket nederbörd. För att minska risken kan schaktslanten täckas.

Omgivningspåverkan

Med hänsyn till risken för skadliga vibrationer i samband med byggarbeten föreslås att syn och vibrationsövervakning utförs av och inom närliggande byggnader och na-turmark inför, i samband med och efter byggnads- och anläggningsarbete.

Grundvattensänkning får inte ske utan att omgivningspåverkan utretts.

Markradon

Marken klassas som lågriskområde avseende markradon eftersom den utgörs av lera. Vid grundläggning på fyllnadsmaterial bör radonmätning utföras i bygglovsskedet för att verifiera fyllnadsmaterialets radonklassning.

Buller

Uppmätt trafikmängd på Björlandavägen, förbi planområdet, var år 2015 9800 bi-lar/dygn för årsmedelvardagdygnstrafiken (ÅMVD) varav 8% utgör tung trafik.

Uppskattad trafikmängd för själva planområdet är baserad på ett maxalternativ med högsta exploatering, dvs en kombinerad markanvändning av kontor och industri. Högsta antalet p-platser som bör anordnas är 138 p-platser för personbilar.

Antalet p-platser ger ungefär 280 fler fordonsrörelser per vardagsdygn till och från planområdet för personbilar, beräknat utifrån antalet parkeringsplatser. Antagen tra-fikmängd för tung trafik för planområdet är 44 fordonsrörelser per vardagsdygn.

Ökad trafikmängd uppskattas till 3%, där tung trafik ökar med 0,4% av den totala trafikmängden på Björlandavägen. Trafikökningen utgör en låg andel, så pass att den inte påverkar trafikbullernivåerna.

I utdrag från Göteborgs stads webbkarta för trafikbullerutbredning, se ovan under ru-briken ”*Störningar*”, har trafikdata från år 2018 använts. Trafikmängden på Björ-landavägen antas vara den samma år 2015 som år 2018, eller att den har ökat. Utifrån detta antagande kvarstår bedömningen att trafikbullernivåerna inte påverkas av de-taljplanen.

Luft

Se ovan under rubrik ”*Planens syfte och förutsättningar*” under rubriken ”*Stör-ningar*” med underrubrik ”*Luftkvalité*”.

Kompensationsåtgärd

Planen bedöms inte ge upphov till några kompensationsåtgärder. Det är i stort sett enbart kvartersmark planlagd för handel och industri som tas i anspråk.

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.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelning, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, mm, framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Befintlig allmän platsmark GATA, med kommunalt huvudmannaskap, ingår i planområdet. Planen medför inte någon ändring eller utbyggnad inom allmän plats GATA för kommunen.

I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av kommunen.

Anläggningar inom kvartersmark samt drift och förvaltning

Fastighetsägaren ansvarar för anläggningar inom kvartersmark.

Undantag gäller för de allmänna ledningar och anläggningar inom kvartersmark markerad med "u" i plankartan, dessa kan säkras med ledningsrätt till förmån för kommunen. Ledningarna är i huvudsak befintliga. Kommunen genom trafikkontoret respektive Göteborg Energi ansvarar för framtida drift och förvaltning.

Anläggningar utanför planområdet

För att koppla planområdets dagvatten till dammen väster om planområdet behöver en dagvattenledning inom allmän plats anläggas. Kretslopp och vatten ansvarar för investering och drift och underhåll.

Överenskommelse om anläggningen kommer träffas mellan Kretslopp och vatten och fastighetsägaren. Kommunen ansvarar för dagvattenhanteringen och om det kommer krävas särskilda skyddsåtgärder för att dagvattnet inte ska skada byggnader kommer det uttryckas som villkor för att bygglov eller startbesked ska kunna ges.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Ledningsrätt

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. De allmänna ledningarna och anläggningarna finns inom egenskapsområdet markerat med "u" på plankartan.

Överenskommelse om att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare kommer att tecknas.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns inga kända markavvattningsföretag.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om samt bekostnad för lantmäteriförrättning avseende eventuella nödvändiga åtgärder inom kvartersmark åligger fastighetsägaren.

Avtal

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Fastighetskontoret har fullmakt att företräda Kretslopp och vatten i samband med genomförandet. Påverkan på Göteborg Energis och Telia Soneras ledningar är reglerade i befintliga avtal mellan parterna.

Dispenser och tillstånd

Några åtgärder i anslutning till Osbäcken och strandskyddszonen förväntas inte ske i samband med genomförandet av detaljplanen. Åtgärder inom eller som kan påverka strandskyddsområdet kräver dispens och tillståndsansökan hos länsstyrelsen.

Tidplan

Samråd: 1a kvartalet 2020

Granskning: 1a kvartalet 2021

Antagande: 2a kvartalet 2021

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

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 fem år från det datum då planen vunnit laga kraft

Överväganden och konsekvenser

Detaljplanen innebär att nuvarande markanvändning enligt gällande detaljplan ändras från handel och kontor till industri, kontor och idrotts- och sportanläggning.

Volymerna motsvarar delar av befintlig industribebyggelse vid Östergärde Industriväg, i storlek, och de bedöms komplettera bebyggelsemiljön i denna del av Göteborg.

Allmänna markintressen bedöms ej bli påverkade av aktuell plan då marken redan är planlagd som kvartersmark. En smal remsa allmänplats PARK och GATA, närmast Östergärde Industriväg, övergår helt till allmän plats GATA. Markremsan bedöms inte ha något allmänt intresse utifrån särskilda natur- eller rekreativa värden.

Planområdet ligger i närheten av Osbäcken, som går från Klare mosse, västerut till Björlanda Kile. Genomförandet av planen bedöms inte påverka Osbäckens möjligheter att uppnå fastställda miljö kvalitetsnormer för vatten med från planskedet föreslagna dagvattenhantering. Strandskyddsområdet kring Osbäcken bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att gällande plan, som medger markanvändning för handel och kontor, fortsätter att gälla. Planen kan innebära ökade trafikflöden och påverka Östergärde Industriväg och Björlandavägen negativt.

Gällande plan medger högsta byggnadshöjd 6,5 meter vilket begränsar bruttoarean inom planområdet och användningen av redan exploaterad mark.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Sammanhållen stad och samspel

För de som har möjlighet att vistas i idrotts- och sportanläggningen finns möjlighet att se andra sportutövare från exempelvis andra bostadsområden i staden eller arbetsplatserna omkring. Idrotts- och sportanläggningen kan bli en neutral arena som även delas av personer i olika åldrar och med olika bakgrund.

Vardagsliv

Planförslaget innebär att nya arbetstillfällen skapas i stadsdelen. Förutom befintlig golfbana vid Östergärde Industriväg möjliggörs ytterligare sport- och idrottsutövande. Planen medverkar till att fler personer och verksamheter kommer att finnas i området under dag- och kvällstid.

För de som kommer att arbeta inom eller besöka planområdet finns möjlighet att ta sig dit med cykel, kollektivtrafik eller bil.

Identitet

Närområdets identitet i verksamheter och arbetsplatser för industri, logistik och transport kommer att förstärkas. Med möjliggörandet av kontorsverksamhet kan en blandning av verksamheter uppnås.

Idrotts- och sportanläggningen förstärker området med fritidsaktiviteter och sport, tillsammans med befintlig golfbana öster om planområdet.

Hälsa och säkerhet

Separat gång- och cykelväg finns på södra sidan om Björlandavägen. Trafiksäkerheten kan behöva ses över vid Östergärde Industriväg, dvs om det framöver i ett bygglovsked skulle provas verksamhet som vänder sig till barn och ungdomar.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprovning 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.

Detaljplanen innebär att nuvarande markanvändning enligt gällande detaljplan ändras från handel och kontor till industri, kontor och idrotts- och sportanläggning. Redan ianspråktagen mark kan bebyggas och användas i större omfattning jämfört med gällande detaljplan, vilket är yteffektivt och resurseffektivt för samhällets gemensamma investeringar och tillgångar.

Inga riksintressen eller andra områden med 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.

Genomförandet av planen bedöms inte påverka Osbäckens möjligheter att uppnå fastställda miljökvalitetsnormer för vatten med från planskedet föreslagen dagvattenhantering.

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 utökad användning av befintlig planlagd mark. 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 har stämts av med länsstyrelsen 24 januari 2020 och länsstyrelsen delar kommunens ställningstagande. 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, Frisk luft, Bara naturlig försurning, Ingen övergödning: Detaljplanen möjliggör markanvändning för industri, kontor och idrotts- och sportanläggning i ett läge i utkanten av Göteborg, vilket kan leda till ökade transporter och ökade mängder koldioxid. Förhoppningen är att hantering av mobilitet och parkering, utifrån stadens trafikstrategi, ska minska resandet med personbil och fordon som drivs med ej förnyelsebar energi. Gällande plan medger handel och kontor, vilket i dagsläget alstrar mer tyngre transporter jämfört med industri och kontor. Aktuell plan kan bidra till minskade tyngre transporter jämfört med den gällande planen.

Naturmiljö

Planens genomförande påverkar ej omkringliggande naturmarker.

Kulturmiljö

Björlandavägen samt den träddrå som följer Osbäcken delar upp landskapsrummet vid Östergårde Industriväg från bebyggelsen vid Helgereds gårdar. Bebyggelsen inom planområdet bedöms därför inte påverka den äldre bebyggelsemiljön vid Helgereds gårdar negativt.

Påverkan på luft

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna för luftmiljö.

Påverkan på vatten

Planförslaget med föreslagen dagvattenhantering bedöms inte påverka Osbäckens möjligheter att uppnå fastställda miljökvalitetsnormer för vatten, enligt dagvatten- och skyfallsutredningen.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter respektive kostnader för investering, drift och förvaltning för ny dagvattenledning utanför planområdet.

Exploatörens ekonomi

Exploatören ansvarar för och bekostar genomförandet inom kvartersmark.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

Karin Harlin
Plankonsult
Krook & Tjäder

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors
Distriktschef

Lise-Lotte L Bonde
Handläggare