

Ändring 2 av del av Detaljplan för Verksamheter söder om Gårdstensvägen (II-5150),

Standardförfarande

Tillägg till planbeskrivning



Antagandehandling
april 2020

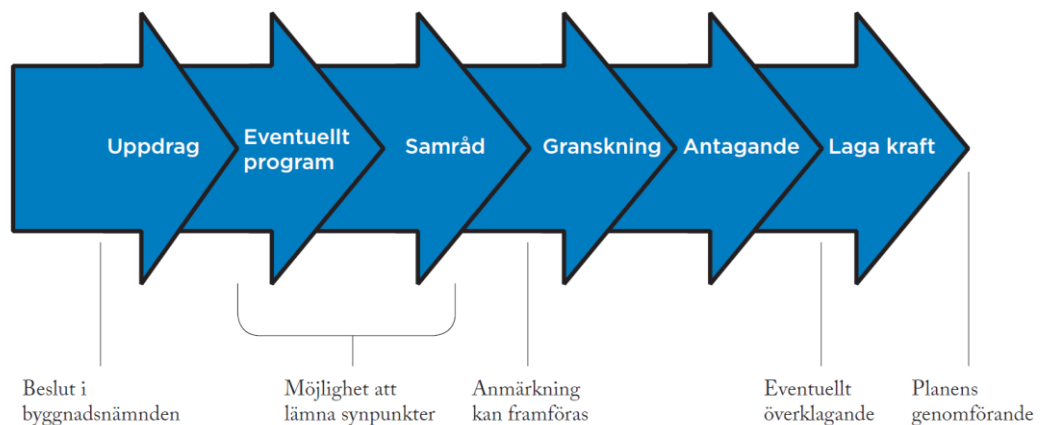


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

Planarbetet startade 2017-08-29.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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



Planhandling

Datum: 2019-10-22, rev 2020-04-24

Aktbeteckning: 2 -5531

Diarienummer SBK: 0196/17

Handläggare SBK

Pauline Sandberg

Tel: 031-368 16 46

pauline.sandberg@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:

Handläggare FK

Malin Eriksson

Tel: 070-7740064

malin.eriksson@fastighet.goteborg.se

Ändring 2 av del av detaljplan för verksamheter söder om Gårdstensvägen (II-5150), inom stadsdelen Gårdsten i Göteborg

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

Tillägg till Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Tillägg till Planbeskrivning (denna handling)
- Tillägg till Plankarta med bestämmelser

Tillägget till planbeskrivning och plankarta ska läsas tillsammans med underliggande detaljplan II-5150. Tillägget ersätter planändringen II-5293 som därmed upphävs för planområdet.

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- Bullerutredning, 2019-06-12, Sweco
- Dagvatten- och skyfallsutredning, 2019-04-18, Kretslopp och vatten
- Trafikutredning, 2018-05-02, Tyréns
- Detaljerad riskbedömning avseende farligt gods, 2011-10-05, WSP

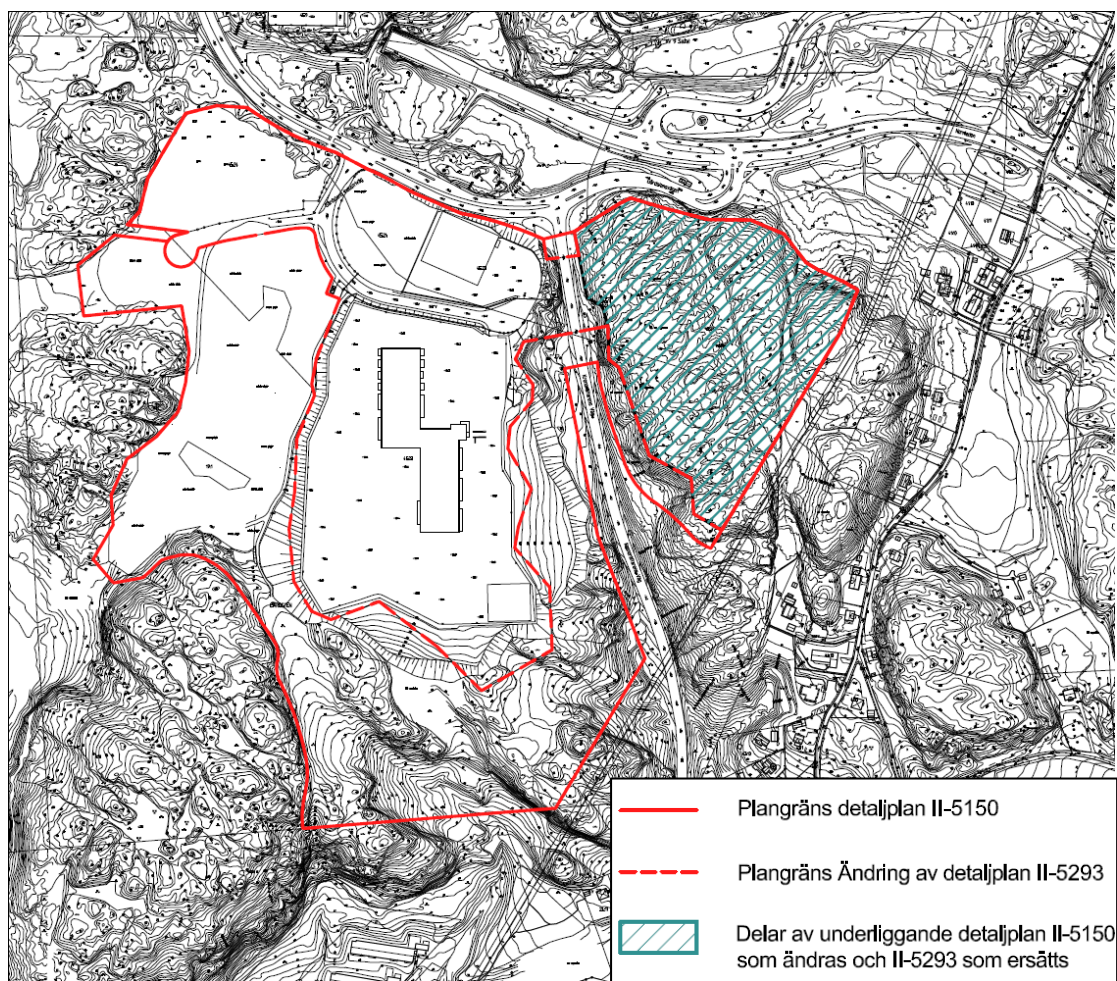
Innehåll

ÄNDRING 2 AV DEL AV DETALJPLAN FÖR VERKSAMHETER SÖDER OM GÅRDSTENSVÄGEN (II-5150),	1
<i>Planprocessen</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL.....	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planändringens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planändringens innebörd och genomförande.....</i>	<i>6</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>6</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen.....</i>	<i>6</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden.....</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden.....</i>	<i>7</i>
<i>Mark, vegetation och fauna.....</i>	<i>8</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse.....</i>	<i>8</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service.....</i>	<i>9</i>
<i>Teknik.....</i>	<i>9</i>
<i>Störningar</i>	<i>9</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	10
<i>Bebyggelse</i>	<i>12</i>
<i>Trafik och parkering</i>	<i>14</i>
<i>Friytor.....</i>	<i>14</i>
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	<i>14</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>15</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>17</i>
<i>Fastighetsindelning.....</i>	<i>19</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	<i>19</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>20</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>21</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>22</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>22</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	22
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>22</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>22</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>23</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	<i>25</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	25

Sammanfattning

Planändringen omfattar del av detaljplan II-5150 och del av ändringen av den detaljplanen II-5293. Nu aktuell planändring är ett tillägg till detaljplan II-5150 (Detaljplan för Verksamheter söder om Gårdstensvägen). Planändringen ersätter del av tillägget II-5293 (Ändring av Detaljplan för Verksamheter söder om Gårdstensvägen) som därmed upphävs för planområdet.

Nedan redovisas det som är relevant med avseende på föreslagen ändring. Denna planbeskrivning ska därför läsas tillsammans med underliggande detaljplan II-5150 (Detaljplan för Verksamheter söder om Gårdstensvägen).



Översiktskarta

Planändringens syfte och förutsättningar

Syftet med ändringen är att möjliggöra nybyggnation av en buss- eller lastbilsdepå. Depån kommer att användas för uppställning av fordon, och den föreslås även inrymma verkstad, kontor och personalutrymmen.

Ändringsplanen II-5293 innebar inga ändringar på plankartan för nu aktuellt planområde och för ökad tydlighet ersätts (upphävs) den därmed för planområdet i samband med att en ny ändringsplan görs. Tillägg till planbeskrivningen har i relevanta delar lyfts in i denna planbeskrivning.

Planändringens innebörd och genomförande

Planändringen innebär att en buss- eller lastbilsdepå möjliggörs inom planområdet och därmed görs tillägget T – trafikändamål på plankartan.

Planområdet innefattar även ett tidigare E-område (del av Gårdsten 45:1) och medger en mer flexibel placering av Teknisk anläggning (E) inom hela planområdet, dock med en begränsning av byggnadsarea.

Om verksamheten innebär bullernivåer som överskrider riktvärden för bostäder i närområdet behöver bullerskyddsåtgärder vidtas. Planbestämmelse har därför införts för ändamålen industri (J) och trafik (T) att bullerskydd måste uppföras mot bostäderna.

För att möjliggöra uppställningsplatser med skärmtak inom tidigare prickmark har planbestämmelse för detta ändrats för del av området.

Markbearbetning, släntmark och dagvattenfördröjning ska ske inom kvartersmarken. Hänsyn ska tas till omgivande naturmark. För att minska negativ påverkan på fåglar bör ljussättning planeras på ett sätt som ger så liten ljusspridning utanför planområdet som möjligt.

Överväganden och konsekvenser

Planändringen innebär enbart mindre konsekvenser jämfört med gällande detaljplan för industri- och kontorsverksamhet. En förbättring sker av bullersituationen genom att bullerskyddsåtgärder krävs även för industriverksamhet. Planändringen kan innebära en trafikökning.

Avvikelser från översiktsplanen

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra nybyggnation av en buss- eller lastbilsdepå och därmed bredda användningsområdet av marken. Depån kommer att användas för uppställning av fordon, och den föreslås även inrymma verkstad, kontor och personalutrymmen.

Läge, areal och markägoförhållanden



Den röda markeringen visar utbredningen av planområdet.

Planändringsområdet omfattar del av fastigheterna Gårdsten 45:24 och 45:1, som ligger öster om Kronorättarens väg, cirka 10 kilometer nordost om Göteborgs centrum, inom stadsdelen Gårdsten. Området är idag obebyggt och har uppvuxen skog.

Planområdet omfattar cirka 4,7 hektar och ägs av Gårdstens Projektutveckling AB och Göteborgs kommun.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun (2009) anger området som utbyggnadsområde för verksamheter som kan vara störande för omgivningen. Föreslagen förändring bedöms överensstämma med översiktsplanen antagen 2009.



Utdrag ur gällande detaljplan från år 2012. Området för nu aktuell ändring av detaljplanen är markerat med rött. Gällande detaljplaner finns på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt

För området gäller detaljplan II-5150 som vann laga kraft år 2012 samt ändring av detaljplan II-5293 som vann laga kraft år 2015. Genomförandetiden går ut 2020-05-19 respektive 2022-11-05. Gällande detaljplaner anger Industri och Kontor (JK) för huvuddelen av området och Teknisk anläggning (E) för den mindre fastigheten Gårdsten 45:1. Fastigheterna omfattas av både en detaljplan och en ändring av detaljplan och planerna ska därför läsas tillsammans.

Till grund för detaljplanen ligger ett program som godkändes i Byggnadsnämnden den 28 september 2008.

Delar av planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Göta älv.

Mark, vegetation och fauna

Området är idag ett naturområde med kuperad och skogsbeklädd terräng, beläget på en höjdplatå ovanför Götaälvdalen. Det är en relativt brant sluttning i väster ner mot Kronorättarens väg som ligger i en dalgång med höjdparter på båda sidor. Väster om Kronorättarens väg har det planlagda industriområdet till stor del byggts ut.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen och vid ingrepp krävs tillstånd från Länsstyrelsen.

Sociala förutsättningar

Syftet med underliggande detaljplan var att skapa nya verksamhetsytor och att skapa förutsättningar för företagsetablering i en del av Göteborg som huvudsakligen utgörs av bostäder. Det skulle innebära fler arbetsplatser i området.

Lokal service finns i Gårdstens centrum, ca 800 meter norr om planområdet, och mer omfattande service i Angereds centrum, ca 1 km öster om planområdet.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området planeras att nås med fordonstrafik från Gårdstens Industriväg som löper genom industriområdet i väster, delvis som kvartersgata (servitut), och ansluter Gårdstensvägen. En bro planeras över Kronorättarens Väg på grund av de stora höjdskillnaderna i området, och möjliggör att planområdet kan anslutas till Gårdstens Industriväg. Gång- och cykelväg finns längs Gårdstens Industriväg. Parkering löses inom fastigheten.

Gårdstensgatan trafikeras av lokalbussar. Närmaste kollektivtrafikhållplatser är belägna på Gårdstensliden och Peppargatan, ungefär 800 meters promenad från planområdet.

Teknik

För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan avledning till recipienten, allmänt dagvattendike eller dagvattenledning. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt. Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 149 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Ledningsnätets kapacitet medger ej uttag till sprinklers.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Göta Älv.

Gällande detaljplan medger en ny nätstation inom planområdet för elförsörjning av området.

Störningar

Buller

En bullerutredning har upprättats. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Utredningen sammanfattas i kapitlet *Detaljplanens innebörd och genomförande*.

Gällande detaljplan medger industriverksamhet med en planbestämmelse om att störande verksamhet som kräver skyddsavstånd upp till 100 meter kan tillåtas. Det är inte specificerat för hur mycket buller ändamålen industri och kontor får generera.

Vattenskyddsområde för Göta älv

Planområdet ligger inom skyddsområde för Göta Älv. Det innebär att tillstånd krävs för exempelvis permanent uppställningsplats för fordon, större schakt- och dikningsarbeten samt upplag för schaktmassor. Skyddsföreskrifter enligt 2 kap 3 § miljöbalken gäller enligt länsstyrelsens beslut 2004-05-19.

Natur

Längs Kronorättarens väg finns höga bergsbranter och block. På den västra sidan om vägen finns en bäckravin med utströmningsområde. I närområdet finns kraftiga bergsmassiv och vattenmiljöer. Dessa miljöer är ovanliga i landskapet och är värdefulla för både växt- och djurlivet (nyckelbiotoper). Utefter branter finns lövskogspartier som bl.a. har betydande värden inte minst för fågellivet. Branter och raviner har också en mängd småbiotoper och skyddsmiljöer som är värdefulla.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Planändringen medger ändrad användning för planområdet så att förutom Industri och Kontor som medges i gällande plan, medges även Trafikändamål (T) och Teknisk anläggning (E) för planområdet.

Området är ännu inte utbyggt och nu möjliggörs en större flexibilitet i användningen av området och vilken verksamhet som kan etableras där. Planändringen möjliggör för en buss- eller lastbilsdepå.

Det finns ett behov av ny bussdepå för kollektivtrafiken i nordöstra delen av Göteborg, i närheten av Angereds centrum, med möjlighet till kompletterande personalbyggnader och verkstad. Flera av de befintliga bussdepåerna i Göteborg, Mölndal och Partille planeras att avvecklas. Planområdet är ett av flera möjliga alternativ för lokalisering av en ny bussdepå i nordöstra Göteborg.

En nybyggd bussdepå med utrymme för verkstad, kontor och personalutrymmen skulle bli mer ändamålsenlig än idag. Den skulle underlätta underhåll av fordon och ge bättre förutsättningar för en god arbetsmiljö. En bussdepå i nordöstra Göteborg med fler uppställningsplatser än idag skulle även innebära minskade oönskade tomkörningar till och från trafikområdet. I förlängningen kan det leda till minskade kostnader, trafik samt miljöbelastning.

Planändringen innebär ett tillägg till gällande plan så att markanvändningen i underliggande plan fortsatt medges. De flesta planbestämmelser i underliggande detaljplan gäller fortsatt, men några utgår eller ändras vilket framgår av plankartan. I underliggande plan finns ett utmarkerat området på 64 m² för en transformatorstation (del av fastigheten Gårdsten 45:1). Denna utgår genom planändringen och istället kan anläggningen vid behov placeras på annan lämplig plats inom planområdet. Byggnadsarea för E-ändamålet har begränsats till 70 m² för att enbart omfatta tekniska anläggningar, såsom transformatorstation, för områdets behov och ingen större anläggning.

Om verksamheten innebär bullernivåer som överskrider gällande riktvärden för bostäder i närområdet behöver bullerskyddsåtgärder vidtas, se rubriken Buller. Planändringen ställer krav på att bullerskydd uppförs mot bostäderna i öster/sydost

för markanvändningen industri (J) eller trafik (T). För kontor (K) krävs inte bullerskydd. Bullerskyddet får anordnas inom tidigare prickmark, som ändrats till korsmark, och kan utformas som plank eller vall.

För en effektiv markanvändning har en stor del av tidigare prickmark i sydost planändrats till så kallad korsmark för att möjliggöra att skärmtak kan uppföras vid uppställningsplats för bussar eller lastbilar. Öster om planområdet finns en kraftledningsgata (130 kV). I underliggande detaljplan anges att av säkerhetsskäl placeras inga byggnader närmare kraftledningen än 50 meter. Genom planändringen tillåts komplementbyggnader där människor inte stadigvarande vistas inom 50-meterszonen. Ändringen möjliggör för skärmtak och andra anordningar som behövs vid uppställningsplatserna, men även anläggningar såsom dagvattendamm och bullerskydd möjliggörs inom området. Säkerhetsavståndet på 20 meter till kraftledningen ska följas. Planen anger inom denna zon prickmark där byggnader och bullerplank inte får uppföras.



Exempel på skärmtak. Bild: Serneke

Markbearbetning, släntmark och dagvattenfördröjning ska ske inom kvartersmarken. Hänsyn ska tas till omgivande naturmark. För att minska negativ påverkan på fåglar bör ljussättning planeras på ett sätt som ger så liten ljusspridning utanför planområdet som möjligt.

Det finns ingen allmän plats inom planområdet. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

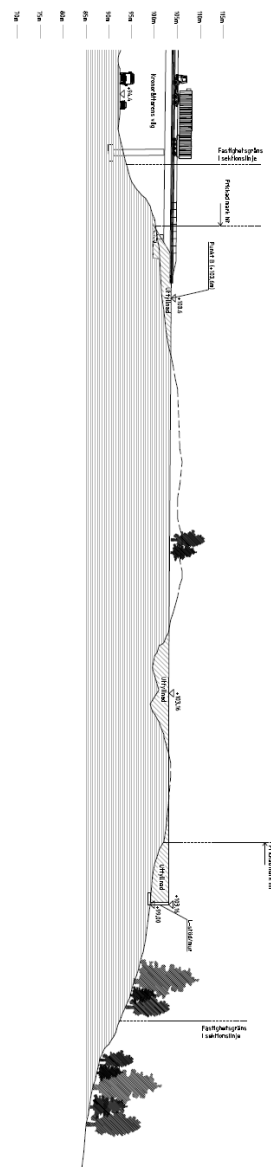
Bebyggelse

Nedan visas ett exempel på utformning av en bussdepå inom planområdet. Området angörs via en ny bro västerifrån, över Kronorättarens väg.

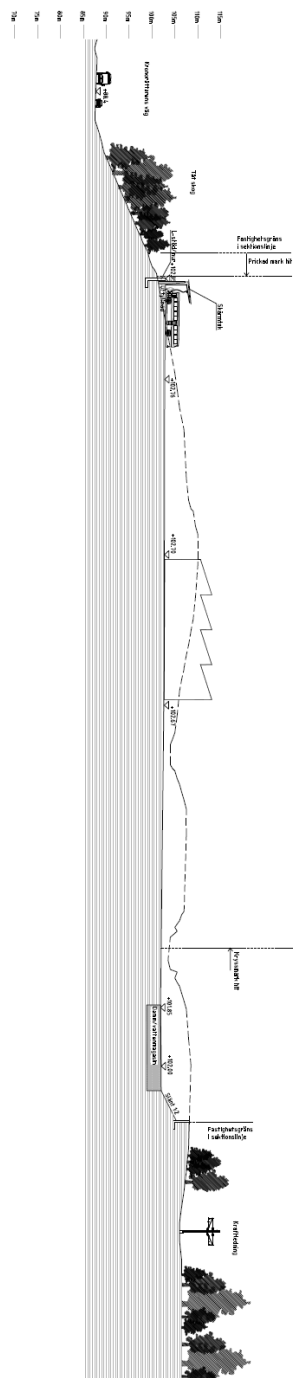


Planskiss (från exploatören Serneke. White arkitekter, 2020-02-25) som visar exempel på utformning av bussdepå. Planskissen och sektioner stämmer inte helt överens med plankartans bestämmelser avseende prickmark.

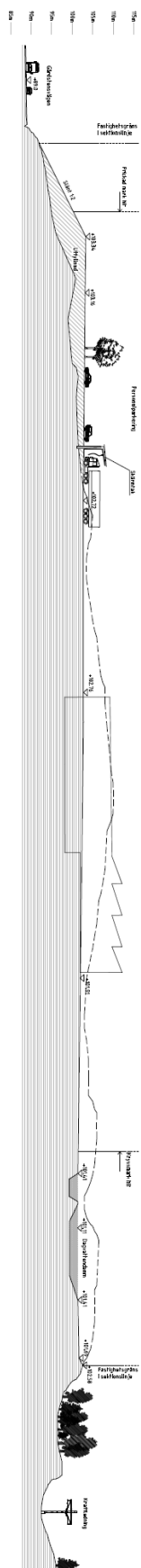
Sektion A



Sektion B



Sektion C



Sektioner genom planområdet (från exploitören Serneke. White arkitekter, 2020-02-25). Sektionerna visar att markutjämning kommer ske och att murar samt slänter kommer anläggas inom kvartersmarken. Planskiss och sektioner stämmer inte helt överens med plankartans bestämmelser avseende prickmark.

Trafik och parkering

Tyréns har gjort en trafikutredning (2018-05-02) som syftar till att bedöma vad ändringen av detaljplanen innebär med avseende på planområdets trafikallsträng och hur denna trafik ansluter till och fördelar sig på det omgivande vägnätet.

Resultatet av utredningen är att det i dagsläget inte kommer uppstå några framkomlighetsproblem i anslutningen till Norrleden till följd av utbyggnaden med en depå inom östra delen av planområdet. Till år 2040 beräknas emellertid kapaciteten i anslutningen vara överskriden med utbyggnad till lastbilsdepå, vars maxtimma i större utsträckning sammanfaller med den övergripande trafikens maxtimma. Kapacitetsöverskridandet är dock inte en direkt följd av den studerade utbyggnaden, utan snarare en följd av den allmänna trafikutvecklingen, i enlighet med Trafikverkets uppräknings-tal, på framför allt det statliga vägnätet.

Gator, GC-vägar

Området planeras att nås med fordonstrafik från Gårdstens Industriväg som löper genom industriområdet i väster. En bro planeras över Kronorättarens Väg på grund av de stora höjdskillnaderna i området, och möjliggör att planområdet kan anslutas till Gårdstens Industriväg. Gång- och cykelväg finns inte.

Parkering / cykelparkering

Parkering löses inom fastigheten.

Friytor

Naturmiljö

I den underliggande detaljplanen ingår ett större område varav en del ingår i ett större område av vikt för fågellivet där etableringen kan innebära en viss påverkan på fågelhabitat. Bedömningen gjordes då att de ytor som lämnas orörda, delvis planlagda som naturmark, bör vara tillräckliga för att närområdet även fortsättningsvis ska kunna göra hemvist åt ett antal fågelarter. Planändringen innebär inte att någon ny mark tas i anspråk då aktuellt område redan är planlagt för industri.

En ökad trafik kan innebära en viss ökad påverkan på närliggande naturområde med fåglar och annan fauna, jämfört med gällande detaljplaner. Huvudsakligen buller- och luftrelaterat. I det tillägg som görs till gällande detaljplan kommer inga ytterligare ytor att tas i anspråk.

För att minska negativ påverkan på fåglar bör ljussättning av depån planeras på ett sätt som ger så liten ljusspridning utanför planområdet som möjligt.

Sociala aspekter och åtgärder

Planändringen innebär ökade möjligheter till verksamhetsetablering i en stadsdel som domineras av bostäder, genom att möjliggöra en större flexibilitet i markanvändningen av området.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Kommunens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan avledning till recipienten, allmänt dagvattendike eller dagvattenledning. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt. Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten.

För att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta behöver fördröjning göras inom planområdet. En dagvattendamm planeras att anläggas i södra delen av området, inom kvartersmark.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för planen av Kretslopp och vatten 2019-04-18 och sammanfattas nedan. Planområdet utgörs idag av tre delområden med olika utloppspunkter, där den norra delen avvattnas till en annan recipient före exploateringen. Efter exploateringen avvattnas troligtvis alla tre delområden till samma utloppspunkt sydväst om planområdet, till dike längs Kronorättarens väg. Det totala dagvattenflödet från det södra delområde som idag avvattnas dit är idag 60 l/s med en rinntid på 10 minuter och 2 års statistisk återkomsttid. Om planen genomförs skulle flödet öka till 587 l/s vid samma regn och med alla delområden inkluderade. Efter exploatering med fördröjning skulle flödet reduceras till ca 84 l/s. Ökningen beror även på en tillagd klimatfaktor på 25 %. Dagvattnet från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag.

En fördröjningsdamm bör placeras nedströms alla parkeringsplatserna där störst andel föroreningar förekommer. Höjdsättning av området bör ske så att ytlig avledning kan ske till avsatta ytor som placeras i lågpunkt. Marken från byggnaderna bör luta mot de föreslagna dagvattenåtgärderna med ca 2 - 5 %. Vid eventuella skyfall och då kapaciteten på anläggningarna är fulla bör marken runt dagvattenanläggningen vara höjdsatt och utformad så att en översvämningssyta finns tillgänglig. En detaljerad höjdsättning behöver därför tas fram i ett senare skede. Lägsta golvnivån rekommenderas att placeras minst 20 cm över planerad marknivå för att inte riskera översvämning vid skyfall. Med de åtgärder som föreslås så klarar planen stadens riktlinjer för skyfallshantering.

Beräkningar i Stormtac visar att föroreningshalterna ökar efter exploatering. Med rening genom dagvattendammen uppnås angivna rikt- och målvärden på kvartersmarken, bortsatt från ökning av fosfor (P), Kväve (N), Koppar (Cu), Zink (Zn) och Totalt organiskt kol (TOC) som anses vara försumbara då värdena endast är något förhöjda samt att dessa specifika föroreningar inte är kritiska för recipienten. Detta innebär att planområdet inte bör försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten och belastningen på recipienten Göta älv – förgrening med Nordre älv till Säveåns mynning. Värt att beakta är att recipienten ingår i ett vattenskyddsområde vilket innebär att verksamheter som får bedrivas inom området är striktare och kräver tillstånd eller anmälan innan de uppförs. För att reningseffekten ska uppnås som beräknat bör dammen vara avlångt konstruerad.

Oljeavskiljare är nödvändiga inom skyddsområdet för Göta älv, som är Göteborgs vattentäkt. För olja gäller riktvärden 100µg/l inom vattenskyddsområdet, vilket inte framgår i dagvattenutredningen där utgångspunkten varit det generella riktvärdet

1000µg/l. Reningen enligt dagvattenutredningen är inte tillräcklig för att nå riktvärdet 100µg/l. Eftersom utsläpp sker till dike förutsätts dock att ytterligare rening kommer att ske där. Fler genomsläppliga ytor, så som gräs/grusarmerade parkeringsplatser inom planområdet, kan bidra till att sänka oljenivån i dagvattnet då oljan stannar i marken istället för att föras vidare.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvatten.

För dagvattenutredningen har en utgångspunkt varit att det nya området kan jämföras med en medelbelastad yta och att dagvattnet därmed behöver renas innan det når recipient. Kretslopp och vatten har gjort bedömningen att planområdet inte kommer att nå upp till den trafik på över 8000 ÅDT eller motsvarande som krävs för att höja upp belastningsbedömningen som innebär krav på omfattande rening i enlighet med Miljöförvaltningens riktlinjer. Beroende av vilken verksamhet som anläggs inom planområdet kan bedömningen behöva ändras vid bygglov/tillståndsprövning.

Vatten och avlopp

Kapacitet på befintliga ledningar behöver utredas.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 149 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Ledningsnätets kapacitet medger ej uttag till sprinklers.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från Va-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten" på Göteborg stads hemsida.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp B:2; (VAV publikation P 83).

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

El och tele

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

Nuvarande detaljplan medger en ny nätstation inom planområdet för elförsörjning av området. Planändringen möjliggör en mer flexibel placering av denna.

Vattenfall har en 130 kV högspänningsluftledning öster om planområdet. För denna gäller ett säkerhetsavstånd på 20 meter där inga byggnader, skärmtak eller dylikt får uppföras. Inom delar av planområdet gäller dessutom att byggnader och komplementbyggnader (inklusive skärmtak) måste vara skyddsjordade enligt Vattenfalls riktlinjer

med hänvisning till Telestörningsnämnden (TSN). För mer information och avstånd se TSN meddelande nummer 21.

Avfall

Goda råd och riktlinjer finns i skriften *Gör rum för miljön* samt i det avfallsstrategiska programmet som också hittas på stadens hemsida.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Geoteknisk utredning har utförts i underliggande detaljplan.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen och vid ingrepp krävs tillstånd från Länsstyrelsen.

Buller

Bullerutredning (Sweco, 2019-06-12) har upprättats med anledning av befintliga bostäder i närområdet. Utredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller, och sammanfattas nedan.

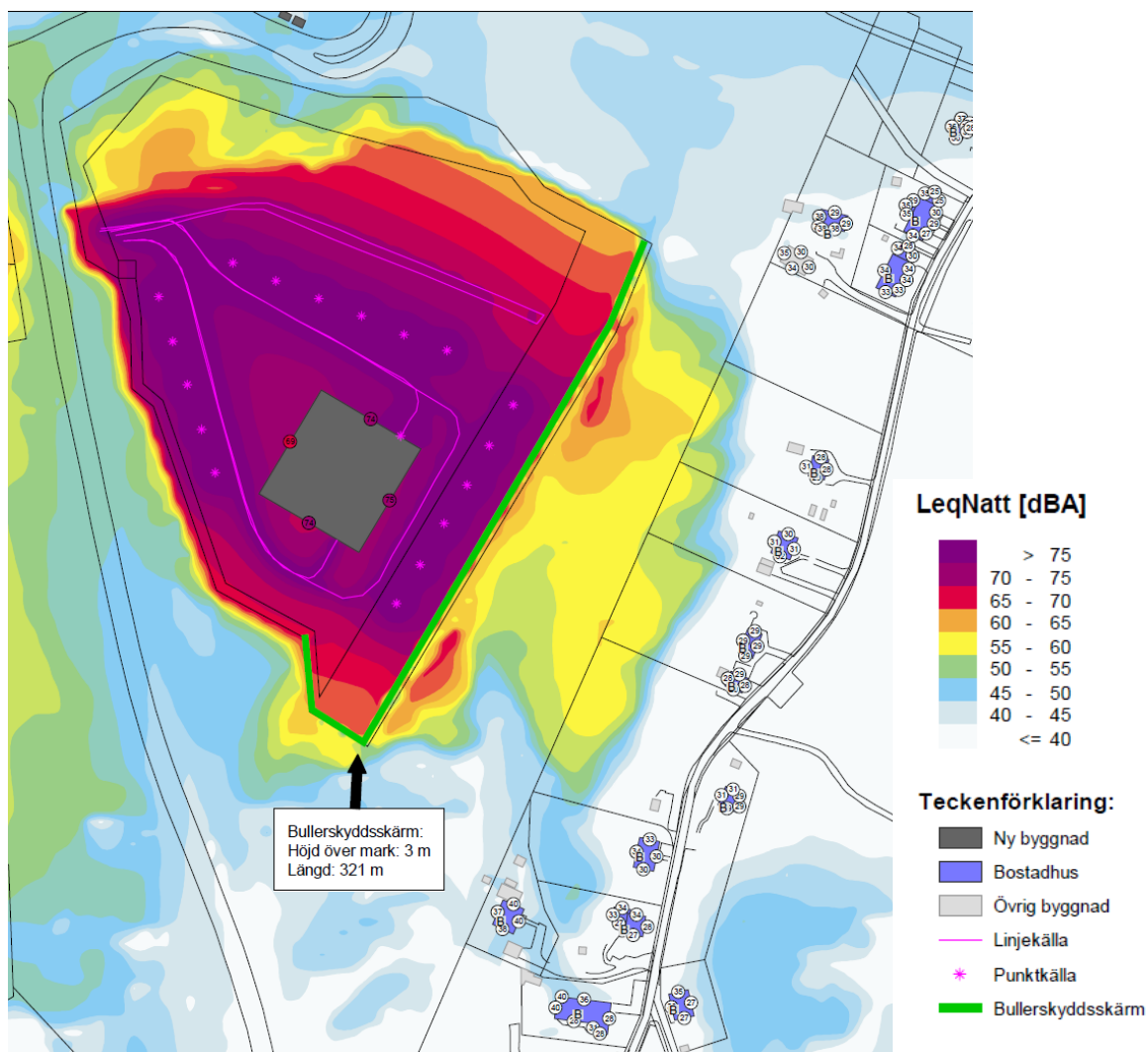
Utredningen har utförts genom upprättandet av en beräkningsmodell som baseras på Stockholms läns landstings instruktion för beräkning av buller från bussdepåer. Utredningen utvärderar bedömning av framtida påverkan från trafikbuller från Gårdstenvägen år 2025, samt industri- och annat verksamhetsbuller från planerad bussdepå. Utredningen redovisar, men inkluderar inte, påverkan från befintligt vindkraftverk. Verksamhetsbuller och annat industribuller utvärderas enligt Naturvårdsverkets rapport 6538. Trafikbuller bedöms enligt riktvärden från Infrastrukturpropositionen 1996/97:53.

Beräkningsresultat visar att riktvärde 40 dBA för ekvivalent ljudnivå för natt 22–06 överskrids vid fem bostadsbyggnader i fasad. Riktvärde för maximala ljudnivåer under samma period innehålls. Maxnivåer överskrider alltså inte 55 dBA under natt 22–06. Beräkning av ett åtgärdsförslag i form av en bullerskyddsskärm visar att det är möjligt att skapa en ljudmiljö där riktvärden innehålls för samtliga beräknade bostadsbyggnader.

Ett åtgärdsförslag i form av en 3,5 meter hög och 320 m lång bullerskyddsskärm har testats i bullerutredningen för att se om det är möjligt att begränsa bullerpåverkan från buss- och lastbilsdepån till de bostäder där riktvärden överskrids. Beräkningar har utförts för den bullrigaste timmen under nattperioden och visar att de mest närliggande bostadsbyggnaderna kan klara riktvärdena om bullerskärm uppförs.

I underliggande detaljplan finns inga planbestämmelser för hur mycket buller ändamålen industri och kontor får generera. Planändringen innebär att bullerskyddsåtgärder får göras inom den tidigare prickmark som planändras till korsmark, så att ett plank eller en vall kan uppföras mot omgivande bostäder i öster och söder. Plank får dock inte uppföras inom prickmarksområdet i söder och öster vilket regleras på plankartan. Detta på grund av säkerhetsavstånd till kraftledningen samt att inte påverka intilliggande naturmark.

Ett skärmtak vid uppställningsplats för bussar skulle kunna utformas som en del av bullerskyddet. Planbestämmelse har införts på plankartan för trafik- (T) eller industri-ändamål (J) att bullerskydd, som är minst 3,5 meter högt, ska uppföras mot bostäderna i söder och öster. För att säkerställa detta har en bestämmelse införts på plankartan om att byggnad eller annan anläggning för ändamålen J och T inte får tas i bruk förrän erforderligt bullerskydd uppförts. Det innebär att bullerskyddet kan anläggas samtidigt som övrig markbearbetning och byggnation sker, men att bullerskyddet ska vara på plats innan t.ex. industriverksamhet eller bussdepå börjar bedrivas. Planen medger även kontor (K) och för kontorsändamål ställs inte krav på bullerskydd mot bostäder. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för att erforderliga skyddsåtgärder vidtas inom fastigheten.



Ekvivalent ljudnivå natt värsta timmen, med bullerskyddsskärm (utsnitt från bullerutredning bilaga 6, Sweco 2019-06-12)

Risk

En detaljerad riskbedömning avseende farligt gods (WSP, 2011-10-05) gjordes i samband med tidigare planarbete. Planbestämmelser har införts på plankartan utifrån rapportens rekommendationer som sammanfattas nedan:

- Friskluftsintag på byggnader närmast Gårdstensliden/Norrleden placeras på motsatt sida vägens sträckning. Ventilationen ska även förses med möjlighet till central avstängning i anslutning till någon av entréerna.
- Terrasser och uteplatser för de byggnader som ligger närmst Gårdstensliden/Norrleden ska placeras in mot planområdet. Terrasser och uteplatser får inte placeras ut mot vägsträckningen.
- Utrymningsmöjligheter från byggnaderna in mot planområdet ska upprättas eftersom utrymning ska kunna ske bort från riskkällan (Gårdstensliden/Norrleden).

Kompensationsåtgärd

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

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har inte gjorts då planändringen innebär ett tillägg till en gällande detaljplan för industriändamål och ingen ny mark tas i anspråk genom planändringen.

Fastighetsindelning

Fastigheten Gårdsten 45:24 är bildad i enlighet med gällande detaljplan II-5150. Då E nu gäller inom hela planområdet ska del av kommunens fastighet Gårdsten 45:1 genom fastighetsreglering överföras till Gårdsten 45:24.

Gårdsten 45:24 kan delas in i flera fastigheter.

Fastighetsindelningen mm, framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av kommunen.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

För att kunna angöra fastigheten Gårdsten 45:24 inom planområdet ska en bro anläggas över Kronorättarens väg. Det östra brofästet kommer att vara beläget inom planområdet.

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnaden av bron.

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av sina anläggningar för kvartersmarken inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Samråd har skett med lantmäteriet.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Det finns ingen allmän plats inom planområdet. Kommunen är huvudman för allmän plats i angränsande detaljplaner.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Fastighetsreglering för att föra över del av kommunens fastighet Gårdsten 45:1 till exploatörens fastighet Gårdsten 45:24 kan ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov skall erforderlig fastighetsbildning vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Gårdsten 45:24 kan delas upp i flera fastigheter inom planområdet. Om ytterligare fastigheter tillkommer kan det bli aktuellt att bilda en gemensamhetsanläggning för den blivande bron över Kronorättarens väg för att samtliga fastigheter ska få rättighet att angöra sin fastighet.

Servitut

Servitut för uppförande av bro kommer bildas till förmån för Gårdsten 45:24 inom fastigheten Gårdsten 45:1 för att kunna angöra fastigheten Gårdsten 45:24 inom planområdet.

Ledningsrätt

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

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

Inom hela planområdet tillåts E, teknisk anläggning, med en maximal byggnadsarea om 70 kvm. Dessa anläggningar ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för den eventuella fastighetsregleringen av det markområde som ska överföras från kommunens fastighet Gårdsten 45:1 till exploatörens fastighet Gårdsten 45:24 regleras i överenskommelse om fastighetsbildning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Gårdsten 45:1		64 kvm	JKTE
Gårdsten 45:24	64 kvm		JKTE

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Det finns inga befintliga avtal som berörs av ändring av detaljplan.

Avtal mellan kommun och exploatör

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

Genom genomförandavtalet regleras bl a utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Genomförandavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartermark respektive allmän plats. För exploatören innebär genomförandavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Genomförandavtal har tecknats inom gällande detaljplan för verksamheter söder om Gårdstensvägen, akt 1480K-II-5150. Tidigare tecknat genomförandavtal skall fortsätta gälla.

Eventuellt avtal om fastighetsbildning för överföring av det markområde som ska överföras från kommunens fastighet Gårdsten 45:1 till exploatörens fastighet Gårdsten 45:24.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Tidplan

Samråd: 2 kvartalet 2018

Granskning: 4 kvartalet 2019

Antagande: 2 kvartalet 2020

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

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2020

Färdigställande: 1 kvartalet 2022

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 planändringen vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Nollalternativet

Om planändringen inte upprättas gäller fortsatt den underliggande detaljplanen och dess ändringsplan som innebär att området byggs ut för industri- och kontorsändamål.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Planändringen innebär ökade möjligheter till verksamhetsetablering i en stadsdel som domineras av bostäder, genom att möjliggöra en större flexibilitet i markanvändningen av området. En buss-/lastbilsdepå på en stor del av verksamhetsområde kan dock innebära att ytan upplevs som en barriär om det inte är möjligt att röra sig genom området.

Samspel

Området innebär inga nya offentliga platser.

Vardagsliv

För de som kommer arbeta inom planområdet finns möjlighet att ta sig dit med bil, kollektivtrafik eller cykel. Att gå till/från busshållplatserna kan upplevas otryggt vissa tider på dygnet.

Identitet

Området kommer få en annan karaktär om det blir en buss-/lastbilsdepå jämfört med naturområdet som det är i dag och även jämfört med industri-/kontorsområde som det sedan tidigare är planlagt för. En buss-/lastbilsdepå kan upplevas mer storskaligt.

Hälsa och säkerhet

Det finns gång- och cykelväg längs Gårdstens Industriväg och om den byggs ut längs den framtida vägen fram till planområdet går det att ta sig trafiksäkert dit till fots eller med cykel. Dock saknas gång- och cykelväg på en del anslutningsvägar vilket kan innebära minskad trafiksäkerhet och otrygghet för att ta sig med cykel eller från busshållplatser.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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.

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. Planändringen medger ytterligare en användning inom ett redan planlagt område för industri och kontor. 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.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 2 mars 2018. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Eftersom gällande plan medger industri bedöms inte planändringen med trafikändamål innebära så stora skillnader på påverkan av miljömålen.

Beroende av vilken verksamhet som etableras i området kan miljömålen komma att påverkas olika. Om det blir en bussdepå för kollektivtrafikens bussar så kan kollektivtrafiken gynnas och därmed minska biltransporter och även minska bussars tomgångskörning. Då kan miljömålen *Begränsad miljöverkan* och *Frisk luft* påverkas positivt. Om det istället blir en lastbilsdepå för en transportintensiv verksamhet med fossila bränslen kan miljömålen *Begränsad miljöverkan* och *Frisk luft* istället påverkas negativt. Även miljömålen *Bara naturlig försurning* och *Ingen övergödning* kan påverkas genom utsläpp av kväveoxider till luft genom transportintensiv verksamhet.

Ett rikt växt- och djurliv kan komma att påverkas beroende på vilken typ av verksamhet som anläggs och om det då innebär störningar för omgivande naturområde.

Naturmiljö

Bedöms inte vara nämnvärt större påverkan jämfört med nu gällande detaljplan som medger industriverksamhet. Förbättring av planen sker genom att bullerskyddsåtgärder krävs för industri- och trafikändamål mot omgivande bostäder och därmed även mot del av naturmarken.

Kulturmiljö

Berörs ej. Inga kända fornlämningar.

Påverkan på luft

Bedöms inte vara nämnvärt större påverkan jämfört med nu gällande detaljplan som medger industriverksamhet.

Påverkan på vatten

Dagvatten ska fördröjas och renas innan avledning till recipient. Med rening genom dagvattendamm uppnås angivna rikt- och målvärden på kvartersmarken, bortsatt från ökning av fosfor (P), Kväve (N), Koppar (Cu), Zink (Zn) och Totalt organiskt kol (TOC) som anses vara försumbara då värdena endast är något förhöjda samt att dessa specifika föroreningar inte är kritiska för recipienten. Detta innebär att planområdet inte bör försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna MKN för vatten och belastningen på recipienten Göta älv – förgrening med Nordre älv till Sävås mynning. Eftersom recipienten ingår i ett vattenskyddsområde innebär det att verksamheter som får bedrivas inom området är striktare och kräver tillstånd eller anmälan innan de uppförs. För olja har riktvärdet sänkts inom vattenskyddsområdet. Reningen enligt dagvattenutredningen är inte tillräcklig för att nå riktvärdet 100µg/l. Eftersom utsläpp sker till dike förutsätts dock att ytterligare rening kommer att ske där. Fler genomsläppliga ytor, så som gräs/grusarmerade parkeringsplatser inom planområdet, kan bidra till att sänka oljenivån i dagvattnet då oljan stannar i marken istället för att föras vidare.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får eventuellt inkomster från försäljning av del av Gårdsten 45:1.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter i samband med utbyggnaden inom planområdet samt utgifter för utbyggnad av va-ledningar i Kronorättarens väg.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av nya va-ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för utbyggnad inom kvartersmark, bygglovsavgift, anslutningskostnader samt eventuellt förvärv av del av Gårdsten 45:1 m.m.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Åsa Lindborg
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

Pauline Sandberg
Planarkitekt, Ramboll

För Fastighetskontoret

Stefan Unger
Enhetschef exploateringsavdelningen

Malin Eriksson
Exploateringsingenjör