



Antal	=	10/11 2009
§	525	AC
L		14 12 09. 197

Planhandling

Datum: 2008-10-31, rev. 2009-11-10 /197
Diarienummer: 0319/07 (EIIa 5019)

Distrikt Norr, plangruppen

Sirpa Antti-Hilli
Telefon: 031-368 16 09
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

**Detaljplan för handel vid Lafingatan, Gamlestaden 61:6,
inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg**

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planen innebär att nuvarande markanvändning i gällande plan ändras, från industri-ändamål till handel. Inom fastigheten Gamlestaden 61:6 har handel bedrivits med tillfälligt bygglov sedan hösten 2004. Nuvarande bygglov gäller t.o.m. 2009-03-01. Den för fastigheten gällande detaljplanen ändrades i övrigt (för kringliggande fastigheter) i detaljplan från 2004 för utökad handel vid Alekärrsgatan. Vid den tidpunkten var det inte aktuellt med handel inom det nu aktuella planområdet, varför det undantogs ur detaljplanen. Göteborgs Orienthus AB startade sin verksamhet år 1993 på annan fastighet i Gamlestaden.

Handlingar

Planhandlingar:

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

och övriga handlingar:

- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Förteckning över samrådsrets
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget vid Alekärrsgatan öster om Gamlestadsvägen, ca 1 km norr om Gamlestaden.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 5 500 m² och ägs av Göteborgs kommun. Tomträttshavare är Orienthuset Gamlestaden AB.

Planförhållanden

Översiktsplan/detaljerad översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger att planområdet ligger inom ett område utlagt för blandad stadsbebyggelse, där en blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Detaljplanen ligger därmed i linje med gällande översiktsplan.

Planområdet ingår även i den fördjupade översiktsplanen för förorenade områden antagen i februari 2006, därför kan det finnas risk för förorenad mark kan finnas.

Detaljplan

För området gäller detaljplan F 3754 (laga kraft 1990-02-07), vars genomförandetid gick ut 2005-02-07. För intilliggande handelsområde gäller detaljplan F 4743 (laga kraft 2004-05-17), vars genomförandetid löper t.o.m. 2014-05-17.

Program

Program för detaljplanen för utvidgad handel vid Alekärrsgatan godkändes 2002-04-02. Nu aktuellt planområde undantogs från ovan nämnda detaljplan på grund av att det då inte var aktuellt med handel på den fastigheten.

Nytt program för det nu aktuella planområdet kommer inte att upprättas eftersom detaljplanens syfte ligger i linje med översiktsplanen.

Mark och vegetation

Planområdet består av ett förhållandevis plant markområde som i öster gränsar till bergbundna skogar av främst lövträd, i väster parkeringsytor för Göfabs handelsområde vars sydligaste del angränsar planområdet i norr. I söder finns ett område planlagt för miljövänlig småindustri. Marken är till största delen bebyggd eller utgörs av hårdgjorda ytor.

I den norra och västra delen av området ansluter fastigheten ned till angränsande hårdgjorda ytor med en ca 2,5 m hög slänt. Nivåskillnaden inom planområdet ovan slänten är ca 0,7 m.

Geotekniska förhållanden

Jordlagren inom planområdet utgörs till största delen av lera med ca 8-10 m mäktighet i öster och 15-20 m inom den västra delen. Ovan leran finns fyllnadsmassor med 1-3 m tjocklek och leran vilar på ett fast lager friktionsjord ovan berget. Enligt undersökningar

är leran högsensitiv och kvick, vilket innebär att den är känslig för störning. Leran i området är sättningskänslig på grund av de uppfyllnader som tidigare gjorts.

Totalstabiliteten i området är betryggande och för obelastad mark är säkerheten i såväl odränerad som kombinerad analys => 2-faldig.

Markradon

Naturliga jordlager klassas som lågriskmark avseende radon på grund av de stora lerdjupen. Radonhalten i fyllnadsmassorna är okända.

Fornlämningar och kulturhistoria

Inom planområdet finns inte några kända registrerade fornlämningar.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag bebyggelse som tidigare utgjorde industrilokaler med tillverkningsinriktning, och som idag rymmer Göteborgs Orienthus försäljningslokaler.

Verksamheten bedrivs sedan några år tillbaka på tillfälligt bygglov. Nuvarande bebyggelse på fastigheten omfattar ca 2 350 m² bruttoarea (BTA).



Interiörbild från butiken



Entréområdet med parkering

Service

Planområdet utgör en del av ett större område med inriktning mot handel med livsmedel och sällanköpsvaror. Bland annat har Överskottsbolaget och Willys försäljning i området. I området finns även en zoobutik och småindustriverksamheter.

Orienthuset saluför främst ett specialsortiment med inriktning på orientaliska livsmedel som inte ingår i sortimentet i kringliggande butiker i stadsdelen, men som har en stor kundkrets i främst nordöstra Göteborg.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att Göteborgs Orienthus AB:s verksamhet får en långsiktig lokalisering vid Lafingatan.

Bebyggelseområden

Livsmedelsbutik och övrig bebyggelse

Planförslaget medger en byggrätt om högst 50 % av fastighetsarean. Detta är samma byggrätt som gällande detaljplan medger. Då fastigheten omfattar ca 5 525 m² innebär detta att man får bebygga maximalt ca 2 700 m².

Idag är ca 2 350 m² av fastigheten bebyggd, vilket innebär att det finns en kvarvarande utbyggnadsmöjlighet om ca 350 m².

På fastigheten söder om planområdet ligger Orienthusets lagerbyggnad, vilket utgörs av den stora byggnaden. Här sker även viss försäljning till grossistledet. Varor mellanlagras här innan de flyttas med el-truck till försäljningsbyggnaden i planområdet. Inlastning sker via byggnadens bakre norra del.

Service/handel

Planförslaget innebär att nuvarande markanvändning för småindustri utökas till att även omfatta handel med dagligvaror. Göteborgs Orienthus AB driver sedan 1993 verksamhet som omfattar försäljning av importerade matvaror inom segment som kompletterar utbudet inom konventionell dagligvaruhandel i omgivningen och vid de lokala torgen i nordöstra Göteborg.

Friytor

Lek och rekreation

Några lekplatser eller andra ytor för lek och rekreation finns inte inom planområdet.

Naturmiljö

Planområdet innehåller inga naturmiljöer och har därför heller ingen påverkan på dessa.

Trafik

Biltrafik

Trafiken på Gamlestadsvägen är förhållandevis lite då de flesta transporter sker på väg E 45, vilken nu byggs om till motorvägsstandard delen Göteborg-Trollhättan. Gamlestadsvägens kapacitet har i tidigare planeringsfall (detaljplan för utökad handel vid Alekärrsgatan från 2004) för området beräknats till ca 16 000 fordon/dygn.

Gamlestadsvägen hade år 2000 en trafikbelastning om ca 12 900 fordon per dygn mellan Gamlestadstorget och Nylösegratan, 12 600 fordon per dygn mellan Nylösegratan och Alekärrsgatan och 9 100 fordon per dygn norr om Gamlestadsvägen. Detaljplanen för utökad handel vid Alekärrsgatan bedömdes medföra ett ökat trafikarbete om i storleksordningen 300 fordon per dygn på Gamlestadsvägen.

Planförslaget bedöms ha en ringa påverkan på biltrafikflödena jämfört med nuläget eftersom ingen utökad byggrätt medges utöver vad som tillåts i gällande detaljplan från 1990. Den mycket ringa ökningen som den kvarvarande och outnyttjade byggrätten på

fastigheten skulle kunna medföra bedöms med god marginal kunna rymmas inom Gamlestadsgatans kapacitet.

Parkering

Enligt Göteborgs Stads parkeringsnorm är planeringsnormen drygt 40 p-platser för handel med livsmedel per 1 000 m² bruttoarea (C-, D-, och E-centrum). Med en försäljningsyta på maximalt 2 700 m² skulle parkeringsnormen innebära ett p-platsbehov på ca 110-115 platser för verksamhetens nuvarande omfattning.

Inom planområdet finns idag ett 50-tal parkeringsplatser. Resterande behov av parkeringsplatser (cirka 65 platser) avses säkras genom servitut på grannfastigheten, Gamlestaden 76:1, främst genom anläggandet av ett parkeringsdäck mellan lagerbyggnaden och presentboden i fastighetens norra del, samt även på dess södra del vid platsen genom omorganisation och rivning av det avlånga skjulet.

Som en alternativ lösning av resterande parkeringsplatser har även utretts möjligheten att ingå i gemensamhetsanläggningen omedelbart väster om planområdet, Gamlestaden G:a 16, belägen på fastigheten Gamlestaden 61:7. Då det varit svårt att nå markägaren i detta ärende har dock den förstnämnda lösningen valts som huvudalternativ.

Kollektivtrafik

Planområdet trafikeras av busslinje 78, som i grunden har en tur i timmen kompletterat med halvtimmestrafik under vardagar.

Det är möjligt att resa till Alekärrsgatan både direkt med buss 78 samt med en kombination av spårväg (linje 4 eller 11) och buss 78 med byte vid Gamlestadstorget.

När detaljplanen för utökad handel vid Alekärrsgatan upprättades (2004) utreddes även möjligheten att bygga en spårväghållplats vid Alekärrsgatan. Sammanfattningsvis resulterade utredningen i slutsatsen att en ny hållplats i detta läge dels skulle förlänga restiden för mycket på nämnda sträckor, och dels innebära för höga investeringskostnader. Förslaget till ny hållplats genomfördes därför inte.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp samt dagvatten

Planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Planområdets möjligheter att omhänderta dagvattnet lokalt är mycket små eftersom de delar av markytan som inte är bebyggda istället är hårdgjorda genom främst asfaltering. Ett alternativ för att minska dagvattenbildningen skulle vara att anlägga ett sedumtak på byggnaden. Till dess det blir aktuellt att med sådana förändringar måste dagvattnet avledas till det kommunala ledningsnätet.

Värme

I dagsläget är fjärrvärmenätet inte utbyggt i området. Såvida intresse finns bland fastighetsägarna i området kan Göteborg Energi AB beräkna kostnaderna för en eventuell framdragningsledning av ledningsnät för fjärrvärme.

Anläggning för värmeåtervinning från inomhusluften genom värmeväxling finns utbyggd.

El och tele

Planområdet är anslutet till el- och teleledningsnätet. En kraftledning löper i planområdets östra kant. I planområdets nordöstra del finns därför ett område som skall vara tillgängligt för allmänna luftledningar (I-område).

Avfall

Avfallet från verksamheten inom planområdet tas om hand och sorteras inom fastigheten i ett antal fraktioner.

Grundläggning

För att säkerställa stabiliteten begränsas tillåten medel belastning på marken utgående från befintliga marknivåer inom hela planområdet till maximalt 10 kPa. Det motsvarar 0,5 m uppfyllnad **eller** lastbilstransporter och innebär att säkerheter om minst $F_c=1,7$ resp. $F_{komb}=1,6$ uppnås. Detta förutsätter även att marknivåerna väster om detaljplaneområdet inte sänks.

Förändrade förutsättningar innebär att kompletterande stabilitetsutredning ska utföras enligt Skredkommissionens Rapport 3:95 för lägst detaljerad utredning. Vid alla markarbeten och grundläggning ska kontrollprogram upprättas där mätningar och åtgärder utförs i den omfattning som behövs för att inte säkerheten ska sjunka under de i Skredkommissionens Rapport 3:95 angivna.

Med hänsyn till att jordlagren är sättningskänsliga behöver byggnader preliminärt grundförstärkas. Kompletterande geoteknisk undersökning ska utföras vid bygglov/marklov för att klarlägga förutsättningarna i detalj.

Konsekvensbeskrivning

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 mm.

Planen har mycket liten omfattning och medger ingen ny byggrätt utan endast utökning av markens användningsområden från miljövänlig småindustri till att även omfatta handel. Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att föreslagen användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens gällande översiktsplan, antagen 2009-02-26.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte innebär betydande påverkan på miljön enligt Plan- och bygglagen 5:18. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen i ett tidigt samråd.

Påverkan på luft

Utökningen av markens användningsområden från enbart småindustri till att även omfatta handel kan innebära en viss del ökad trafik då handel anses ge större transportarbete än småindustri, men eftersom byggnadsytan är så begränsad bedöms trafikpåverkan ändå bli ringa.

Planen bedöms inte ge någon påverkan på luftkvaliteten i förhållande till nu befintliga förhållanden. Luftpåverkan bedöms främst ske från transportarbetet till och från Orienthuset i den mån det sker med fordon drivna av fossila bränslen. Någon utökning av byggnadsytan jämfört med vad gällande detaljplan medger föreslås inte, varför planen inte bedöms ge någon utökning av föroreningsmängderna.

Eftersom Orienthusets verksamhet har en stabil kundkrets skulle en annan lokalisering av verksamheten troligtvis innebära samma påverkan på luften, men att denna sker på annan plats i staden.

Buller

Områdets läge utmed Gamlestadsvägen anses lämpligt ur bullersynpunkt, planläggningen väntas inte leda till att några nya fastigheter blir bullerstörda.

Markföroreningar

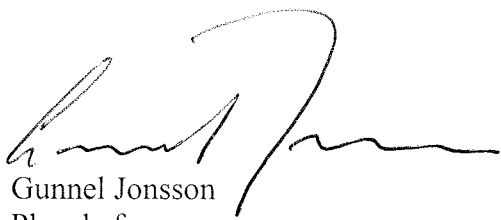
Området ingår i ett område som enligt fördjupad översiktsplan för förorenad mark kan vara förorenat. Under planarbetet har en översiktlig markteknisk undersökning genomförts vilken visar att förorenade massor förekommer inom området. Anmälan till Miljöförvaltningen skall ske i god tid innan eventuella markarbeten påbörjas.

Nollalternativ

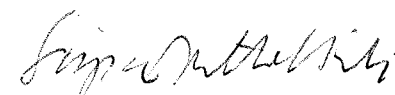
Om ingen ändring görs av detaljplanen betyder det troligtvis att Orienthusets verksamhet måste söka lokalisering på annan plats i staden.

Genomförandetid

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



Gunnel Jonsson
Planchef



Sirpa Antti-Hilli
Planarkitekt



Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

525 AC 10/11 20 09
14 12 09. 197

Planhandling

2009-08-25
Rev: 2009-11-10
FN Diarienummer: 0728/08
Plannummer: (FIIa 5019)

Exploateringsavdelningen

Pär-Anders Karlsson
Telefon: 031-368 10 67
E-post: par-anders.karlsson@fastighet.goteborg.se

**Detaljplan för Handel vid Lafingatan, Gamlestaden 61:6,
inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg**

Genomförandebeskrivning

Inledning

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

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

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	4 kv. 2008
Utställning	3 kv. 2009
Antagande	4 kv. 2009
Laga kraft	4 kv. 2009

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

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

Markägoförhållanden m.m.

Planområdet utgörs av fastigheten Gamlestaden 61:6. Fastigheten ägs av Göteborgs kommun och är upplåten med tomträtt.

Huvudmannaskap, allmän plats

I planförslaget ingår ingen allmän plats.

Omgivande allmän plats utgörs av gata och natur med kommunalt huvudmannaskap.

Anläggningar utanför planområdet

Uppfyllandet av kommunens parkeringsnorm kan inte ske på aktuell fastighet Gamlestaden 61:6. Cirka 65 parkeringsplatser skall anläggas på intilliggande fastighet Gamlestaden 76:1.

Anläggningar inom kvartersmark

Detaljplanen ger ytterliggare byggrätt om cirka 350 kvadratmeter. Tomträttshavaren ansvarar för utbyggnaden av byggrätten.

Avtal

Fastigheten är upplåten med tomträtt grundat på nuvarande markanvändning industriändamål. Planförslaget innebär ändrad markanvändning till handelsändamål vilket medför en omskrivning av tomträttsavtalet med avseende på avgälden.

Tomträttshavaren kommer i samband med att detaljplanen vinner laga kraft att erbjudas att friköpa fastigheten.

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut

Servitut för cirka 65 bilparkeringsplatser ska inrättas på intilliggande fastighet Gamlestaden 76:1 så att kommunens parkeringsnorm för parkering för handel uppfylls.

Servitutet upprättas som ett avtalsservitut som skrivs in på respektive fastighet hos inskrivningsmyndigheten.

Vid ett eventuellt friköpande av fastigheten kan parkeringsfrågan lösas med ett officialservitut.

Kommunen ansöker om förrättning för officialservitut alternativt för inskrivning av avtalsservitut.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till området sker från Gamlestadsvägen via Lafingatan alternativt via Alekärrsgatan.

Parkering

Inom planområdet finns det utrymme för cirka 50 stycken parkeringsplatser. Enligt Göteborgs kommuns parkeringsnorm ska det finnas 115 parkeringsplatser. Resterande behov av parkeringsplatser, cirka 65 stycken, säkerställs på den intilliggande fastigheten Gamlestaden 76:1.

Möjlighet till anläggandet av 6 stycken parkeringsplatser för funktionshindrade ska tillgodoses inom planområdet i nära anslutning till byggnadens entré.

Tillgänglighet

Planområdet ska utformas i enlighet med regler om enkelt avhjälpna hinder.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala ledningsnätet för vatten, avlopp och dagvatten.

Uppvärmning

Befintlig byggnad har ett system med frånluftsåtervinning.

El- och teleledningar

Ledningsnät för el- och teleledningar finns utbyggda inom planområdet.

Fjärrvärmeledningar

Ledningsnät för fjärrvärme är ej utbyggt i området.

Markmiljö

Inom planområdet kan det finnas förorenad mark. Vid utbyggnad av verksamheten ska kontakt tas med miljömyndigheten. Miljömyndigheten ska informeras senast sex veckor innan mark- och schaktningsarbetena påbörjas. Hantering av massor för återfyllnad samt hantering av överskottsmassor sker i enlighet med miljömyndighetens direktiv.

Luft och buller

Planförslaget bedöms få en ringa påverkan på luftkvaliteten samt bullersituationen i området.

Geoteknik och grundläggning

De geotekniska förhållandena samt riktlinjer för grundläggning vid utbyggnad av verksamheten finns beskrivet i planbeskrivningen.

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter

Planförslaget medför inga utgifter för kommunen.

Intäkter

Den ändrade markanvändningen innebär en omskrivning av tomträttsavtalet med avseende på tomträttsavgäldens storlek. Ändringen av avgälden uteblir vid ett eventuellt friköpande av fastigheten.

Inkomster

Kommunen får en inkomst vid ett eventuellt friköpande av fastigheten.

Ekonomiska konsekvenser för exploitören

Utgifter

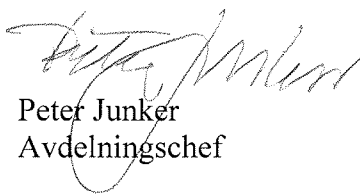
Planen innebär att nuvarande markanvändning, ändamål småindustri, utökas till att även omfatta handel vilket föranleder en omskrivning av tomträttsavtalet avseende avgälden.

Ett eventuellt friköpande av fastigheten innebär en utgift för tomträttshavaren.


Åtgärder för säkerställandet av parkering på intilliggande fastighet, Gamlestaden 76:1, bekostas av tomträttshavaren.

Utgifter förenade med utbyggnad av verksamheten bekostas av tomträttshavaren.

Tomträttshavaren står för de utgifter som är förenade med upprättandet av servitut.


Peter Junker
Avdelningschef


Elisabet Gondinger
Distriktschef


Pär-Anders Karlsson
Handläggare