
Detaljplan för industri i Alelyckan inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg



Innehåll

INLEDNING	3
ÄRENDEINFORMATION	3
SAMMANFATTNING	4
HANDLINGAR	4
DETALJPLANENS SYFTE	5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
PLANOMRÅDETS LÄGE, AVGRÄNSNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
HUVUDMANNASKAP	6
GENOMFÖRANDETID	6
PLANFÖRSLAGETS HUVUDDRAG	6
ÖVERVÄGANDEN SOM LIGGER TILL GRUND FÖR DETALJPLANENS UTFORMNING	10
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	12
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	14
BESTÄMMELSER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	15
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	15
SAMMANFATTNING AV INNEHålLET I PLANERINGSUNDERLAGEN	17
KONSEKVENSER	29
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	29
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	30
PÅVERKAN PÅ MILJÖMÅLEN	31
PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSEN	31
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	31
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	31
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	32
TEKNISKA FRÅGOR	34
EKONOMISKA FRÅGOR	36
ORGANISATORISKA FRÅGOR	37
KULTURVÅRDEN	39
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING I GENOMFÖRANDET	39
PLANERINGSUNDERLAG	40

Inledning



Bild. 3D-modell över föreslagen byggnation. Provexa Teknologi.

Ärendeinformation

Planbeskrivning upprättad: 2026-02-19

Aktbeteckning:

Detaljplanens namn: Detaljplan för industri i Alelyckan inom stadsdelen Gamlestaden

Kommunens namn: Göteborgs Stad

Planstart: 2025-05-20

Beslut om antagande:

Laga kraft:

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

Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2025-00459

Handläggare SBF: Anton Agnefeldt

Tel: 031-368 17 86

anton.agnefeldt@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer Exploateringsförvaltningen: EXF-2025-00887

Handläggare EXF: Elin Källman

Tel: 031-368 12 24

elin.kallman@exploatering.goteborg.se

Sammanfattning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av befintlig industri- och verksamhetsmark med kompletterande kontorsverksamhet. I förslaget föreslås en högre höjd på bebyggelse, en utökning av byggrätt för att tillåta mer bebyggelse inom fastigheten och möjlighet till att uppföra staket.

Detaljplan syftar även till att säkerställa en trafiksäker anslutning av trafik till planområdet och en befintlig transformatorstation.

Planområdets läge

Planområdet är beläget i Alelyckan, cirka 7 kilometer norr om Göteborgs centrum.

Planförslagets huvuddrag

Detaljplanen medger en utbyggnad av en befintlig industriverksamhet och planläggning av verksamhetsmark och kontor. I planen planläggs även en befintlig transformatorstation. I förslaget föreslås industribyggnationen få en högre höjd och en utökad byggrätt jämfört mot gällande detaljplan. Inom området som planläggs som verksamheter och kontor finns en befintlig byggnad och ett naturområde som idag är planlagt med allmän plats. Den övergår till kvartersmark men kommer fortsatt ha funktion som naturmark.

För att möjliggöra intern trafik och transporter inom området skapas en gemensamhetsanläggning. En infart i norr och en utfart i söder säkerställs i planen som allmän plats gata för att tillskapa en mer trafiksäker anslutning till och från fastigheten.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

Planen överensstämmer med översiktsplanen.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Planeringsunderlag

Sist i handlingen finns en referenslista med samtliga utredningar och andra planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

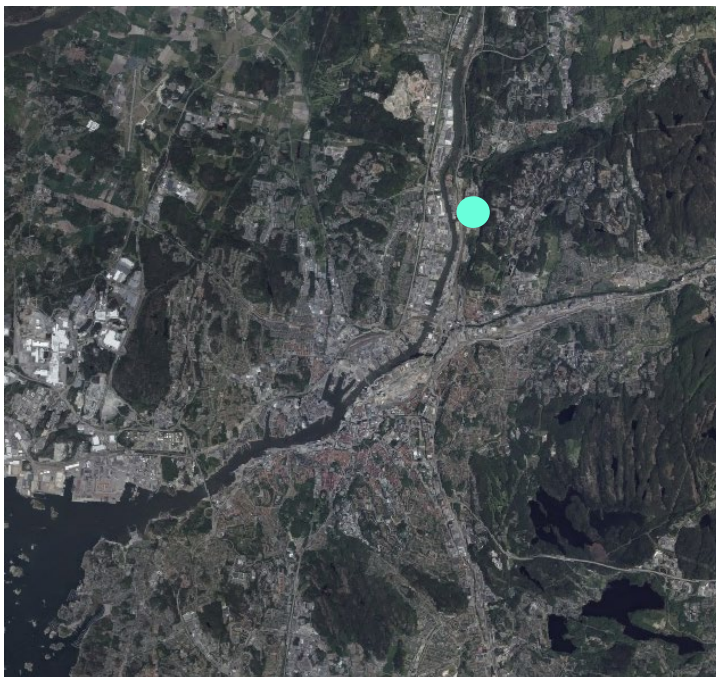
Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av befintlig industri- och verksamhetsmark med kompletterande kontorsverksamhet. I förslaget föreslås en högre höjd på bebyggelse, en utökning av byggrätt för att tillåta mer bebyggelse inom fastigheten och möjlighet till att uppföra staket.

Detaljplan syftar även till att säkerställa en trafiksäker anslutning av trafik till planområdet och en befintlig transformatorstation.

Beskrivning av detaljplanen

Planområdets läge, avgränsning och markägoförhållanden



Karta. Planområdets läge i Göteborg. Lantmäteriet

Planområdet är beläget vid Alelyckan, cirka 7 kilometer norr om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 3 hektar och ägs av Göteborgs stad och Elmagstaden 64:6 AB. Göteborgs stad äger fastigheterna Gamlestaden 740:163, Gamlestaden 740:12 och Gamlestaden 64:5. Gamlestaden 64:5 är upplåten med tomträtt. Elmagstaden 64:6 AB äger fastigheten Gamlestaden 64:6.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Ett undantag är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Ett annat undantag är införande av fastighetsindelningsbestämmelser.

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan, ändrar eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planförslagets huvuddrag

Detaljplanen medger en utbyggnad av en befintlig industriverksamhet och planläggning av verksamhetsmark och kontor. I planen planläggs även en befintlig transformatorstation. I förslaget föreslås industribyggnationen få en högre höjd och en utökad byggrätt jämfört mot gällande detaljplan. Inom området som planläggs som verksamheter och kontor finns en befintlig byggnad och ett naturområde som idag är planlagt med allmän plats. Den övergår till kvartersmark men kommer fortsatt ha funktion som naturmark.

För att möjliggöra transporter skapas en gemensamhetsanläggning. En infart i norr och en utfart i söder säkerställs i planen som allmän plats gata för att tillskapa en mer trafiksäker anslutning till och från fastigheten.

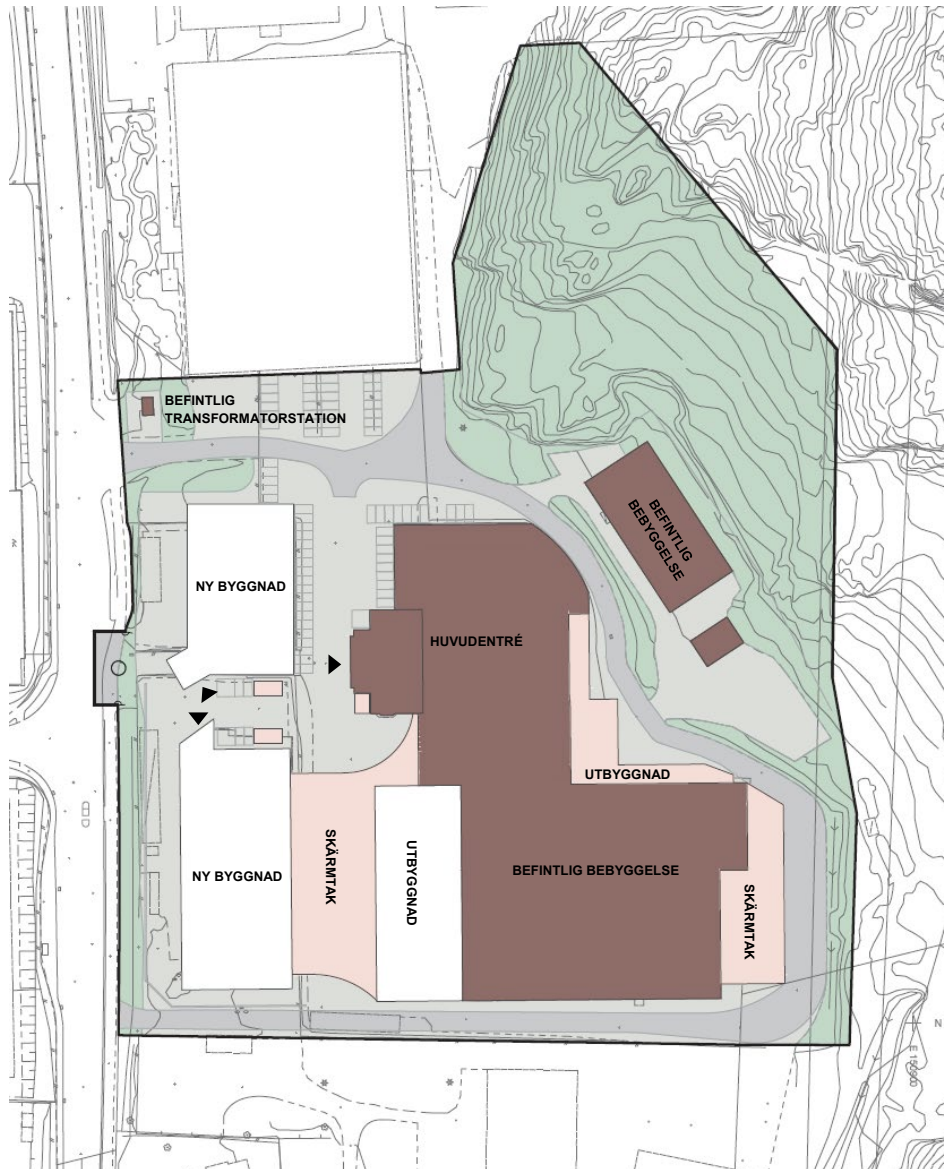


Bild. Tänkt utbyggnad inom planområdet.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet föreslås vara av industrikaraktär.

Höjden begränsas till 20,5 meter över angivet nollplan som medger en högsta höjd på ca 13 meter. Byggrätten begränsas till att marken får bebyggas upp 70 % av fastigheten inom egenskapsområdet, det medger den utbyggnad som är föreslagen.

Inom verksamhetsområdet finns två befintliga byggnader. Huvudbyggnaden är i plan skyddad med q-bestämmelse och beläggs i planen med en uppdaterad q-bestämmelse. Den andra byggnaden är en befintlig förrådsbyggnad som ges byggrätt.



Bild. 3D-modell över föreslagen bebyggelse. Provexa Teknologi.

Bevarande, rivning

Inom Gamlestaden 740:163 finns en byggnad som i befintlig plan är skyddad i plan. I detaljplanen föreslås byggnaden får ett fortsatt skydd. Det innebär att skyddsbestämmelser införs för byggnaden. Det delar som är viktiga att bevara är fasadens material och färgsättning, fönsterindelning och fönsterkarmar samt takets form, material och färg.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, gång- och cykelvägar

I förslaget ändras in- och utfarter till fastigheten för att skapa en säkrare trafikmiljö inne på området och mot Gamlestadsvägen. Trafiken föreslås bli enkelriktad inne på området. I norr finns en befintlig infart/utfart som görs om till enbart infart. I södra delen anläggs en ny utfart mot Gamlestadsvägen.

Vid både infarten och utfarten planläggs det för allmän plats för att staden ska ha rådighet att tillskapa hastighetsdämpande åtgärder innan möte med pendelcykelbanan. I mitten av området finns tre befintliga in- och utfarter som tas bort, vilket leder till färre korsningspunkter med pendelcykelbanan. Borttagande av in/utfarterna höjer säkerheten då de är placerade intill en busshållplats.

In- och utfarterna utformas så att större fordonståg (dispenstransporter) samt lastbilar med släp (25 m) ska kunna trafikera området. Detsamma gäller för gatorna på kvartermark. Infartsgrinden till området placeras på ett sådant avstånd från Gamlestadsvägen så att fordonstågen kan få plats mellan pendelcykelvägen och grinden.

SAMRÅDS-/GRANSKNINGSHANDLING

Vid in- och utfarten ska fri sikt tillgodoses samt maxlutningar innan mötet med pendelcykelbanan ej överskridas, i enlighet med Göteborgs stads riktlinjer.

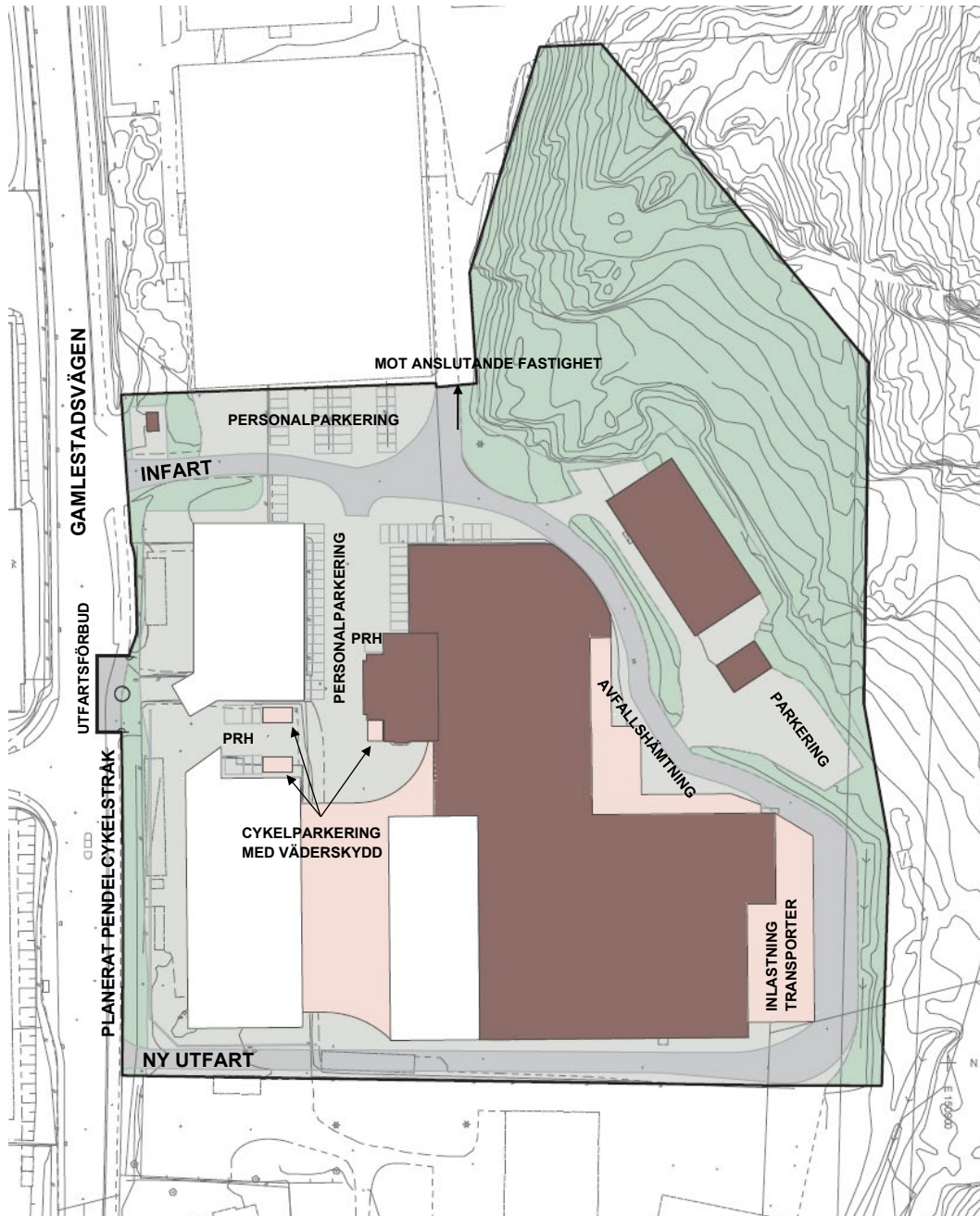


Bild. Trafikföring inom området.

Parkering / cykelparkering

Inom planområdet planeras det för ca 84 parkeringsplatser, varav 73 är befintliga. 3 PRH planeras och är placerade vid entréerna till byggnaderna. Det utgör ett större behov än vad mobilitets- och parkeringsutredning visar. Inom planområdet finns det idag 12 cykelparkeringar i väderskyddat cykelhus. Behovet efter utbyggnad kommer vara 34 cykelparkeringar och planeras tillkomma nära entréerna och ska förses med väderskydd.

Kollektivtrafik

I samband med att det byggs en pendelcykelbana längs Gamlestadsvägen görs utformning på hållplatsen i anslutning till planområdet om. Detaljplanen påverkar ej utformningen på busshållplatsen.

Tillgänglighet

Vid byggnadernas entréer säkerställs tillgänglighet med 3 PRH platser.

Friytor och naturmiljö

Naturmiljö

I nordost planläggs ett befintligt naturområde som kvartersmark för att möjliggöra att uppföra staket inom området. Marken ska ha kvar sin naturkaraktär och får därför inte bebyggas, hårdgöras eller ändras i höjd.

Sociala aspekter och åtgärder

Planens sociala komplexitetsnivå har bedömts vara nivå ett (1) då den inte innehåller några bostäder eller viktiga samhällsfunktioner så som skola, äldreboende, dagligvaruhandel eller liknande. Planen innehåller inte heller målkonflikter eller frågor av mer strukturell karaktär.

Verksamheterna får i och med utbyggnaden en chans att vara kvar i samma område. Om en expanderings av verksamheten inte hade kunnat ske hade verksamheten behövt flytta till en annan del av Göteborg. Många av de anställda bor i nordöstra Göteborg. Förslaget innebär att de fortsatt har arbetsplatsen i närområdet och att pendlingsstider inte blir längre. Utbyggnaden innebär även att verksamheten kan växa och anställa fler.

Detaljplanen innebär att allmän plats för parkmark tas i anspråk för verksamhetsområde. Den allmänna platsen är otillgänglig p.g.a. att den skiljs av industri- och verksamhetsmark på privat mark samt en kraftledning. Det finns även omfattande terrängskillnader i naturområdet som gör att det inte är tillgängligt att röra sig i området.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

Detaljplan intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs Kommun, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Planområdet ligger inom område som anger företagsområde och övrigt grönområde. Grönområdet tas i anspråk för att kunna uppföra ett staket och ska i övrigt behållas som naturytor. Detta säkerställs med bestämmelser i plankartan. Inom planområdet planläggs för industri och tillåter en större omgivningspåverkan. I den befintliga verksamheten finns det risker med kemikaliehantering främst gasutsläpp och brandrisk. Verksamheten ligger på avstånd från Gamlestadsvägen och i ett område med få boenden. De närmast boenden ligger på ett avstånd på 300 meter och där terrängen även avskärmar de boende mot verksamheten.

SAMRÅDS-/GRANSKNINGSHANDLING

Riskerna bedöms vara acceptabla. Avståndet är så pass långt att markanvändning Industri bedöms som lämplig.

Befintligt verksamhetsområde utökas på redan ianspråktagen mark och bedöms inte påverka riksintresset för dricksvattenförsörjning negativt.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanen.

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Planområdet ligger inom riksintresse för dricksvattenförsörjning och bedöms inte påverka riksintresset. Området är utpekade i kommunens bevarandeprogram och bedöms inte påverka bevarandeprogrammet. En byggnad skyddas i planen. Förvaltningen bedömer i samrådsskedet att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. En slutgiltig bedömning görs inför granskning.

Prövning enligt annan lagstiftning under planprocessen

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6 § har genomförts under planprocessen och redovisas i avsnittet Konsekvenser.

Reglering av fastighetsindelning och rättigheter

I planen införs bestämmelse om markreservat för luftledning och markreservat för underjordiska ledningar. Motivet till detta är att skydda befintliga ledningar och skapa utrymme för nya ledningar.

I planen införs bestämmelse om en gemensamhetsanläggning. Motivet till detta är att säkerställa den interna trafiklösningen och att båda fastigheterna har tillgång till Gamlestadsvägen.

Om en fastighetsindelningsbestämmelse inte genomförs under genomförandetiden blir en konsekvens att lantmäterimyndigheten inte längre är bunden av kommunens bedömningar, vilket kan leda till att det som bestämmelserna reglerar inte blir genomfört.

En beskrivning av vad fastighetsindelningsbestämmelserna innebär för planens genomförande finns i avsnittet Genomförande.

Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen med samma motiv eller med olika motiv. Redovisningen är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och gäller detaljplaner som påbörjas efter den 31 december 2021.

Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
GATA	Gata	Användning syftar till att säkerställa stadens åtkomst och utbyggnad av pendelcykelbanans möte med utfart / infart.	Motivet gäller samtliga förekomster.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
J	Industri	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra industriverksamhet.	Motivet gäller samtliga förekomster.
V	Verksamheter	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra verksamheter i form av t.ex. verkstad som inte har en stor omgivningspåverkan.	Motivet gäller samtliga förekomster.
K	Kontor	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra kontor som komplement till verksamheter.	Motivet gäller samtliga förekomster.
E ₁	Transformatorstation	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en transformatorstation.	Motivet gäller samtliga förekomster.

Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
	Utfartsförbud	Bestämmelsen syftar till att förhindra framtida utfarter vid anslutning till busshållplats och att begränsa korsningspunkter vid pendelcykelbana.	Motivet gäller samtliga förekomster.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
b₁	Tillbyggnader får endast utföras som öppen eller oisolerad byggnadsdel och utgöra väderskydd för lastning, lossning eller lagring.	Bestämmelsen syftar till att tillåta en utbyggnad med väggar och tak, men att byggnationen inte får ha ett klimatskal.	Motivet gäller samtliga förekomster.
e₁	Största byggnadsarea är 70 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen	Motivet gäller samtliga förekomster.
h₁	Högsta nockhöjd är 20.5 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen.	Motivet gäller samtliga förekomster.
n₁	Markens höjd får inte ändras.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att begränsa byggnation och markbearbetning inom området och att säkerställa att naturmark och grönska ska ha kvar sin karaktär.	Motivet gäller samtliga förekomster.
n₂	Marken får inte hårdgöras.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att begränsa byggnation och markbearbetning inom området och att säkerställa att naturmark och grönska ska ha kvar sin karaktär.	Motivet gäller samtliga förekomster.

n₃	Markens naturkaraktär ska bibehållas	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att begränsa byggnation och markbearbetning inom området och att säkerställa att naturmark och grönska ska ha kvar sin karaktär.	Motivet gäller samtliga förekomster.
u₁	Markreservat för allmännyttig underjordiska ledningar (begränsas av sekundär egenskapsgräns)	Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillgång till allmännyttiga underjordiska ledningar	Motivet gäller samtliga förekomster.
l₁	Markreservat för allmännyttiga luftledningar (begränsas av sekundär egenskapsgräns)	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att luftledningar inte påverkas	Motivet gäller samtliga förekomster.
g₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning	Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillgång till fastigheterna och en mer trafiksäker lösning via att en gemensamhetsanläggning för väg skapas.	Motivet gäller samtliga förekomster.
q₁	Byggnad får inte förvanskas. Fasadens material och färgsättning ska bevaras. Fönsterindelning och fönsterkarmar ska bevaras. Takets och takfotens form, material och färgsättning ska bevaras.	Bestämmelsen syftar till att skydda byggnadens kulturhistoriska värden.	Motivet gäller samtliga förekomster.

Planeringsförutsättningar

Planeringsförutsättningarna är de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.

Med planeringsunderlag avses faktabetonat material som kommunen använder som underlag i detaljplaneringen. Det kan vara olika former av inventeringar, uppgifter om mark- och grundförhållanden, trafikförhållanden, VA-försörjning, ägostruktur, befintliga planförhållanden eller statistiska uppgifter.

I det här avsnittet redovisas en sammanfattning av innehållet i planeringsunderlaget och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Bestämmelser och tidigare ställningstaganden

Planförhållanden

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger företagsområde, och övriga grönområden.

För största delen av området gäller detaljplanen akt 1480K-II-3678 som vann laga kraft 1988-12-13 och anger småindustri. För området gäller även detaljplanen akt 1480K-II-3271 som vann laga kraft 1973-04-07 och anger användning för allmänt ändamål, och allmän plats – park. Genomförandetiden har gått ut för båda detaljplanerna.

Positivt planbesked för den aktuella detaljplanen har beslutats av stadsbyggnadsnämnden 2023-10-10.

Riksintressen och andra skyddade områden

Riksintresset för anläggningar för dricksvattenförsörjning

Planområdet ligger inom området - riksintresse för anläggningar för vattenförsörjningen. Området är utpekad för att det nyttjas av många människor, har stor kapacitet och god kvalitet, en liten risk att påverkas av klimatförändringar och att det behövs som reserv eller för framtida användning. Området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjande av anläggningarna.

Befintliga förhållanden

Mark, vegetation och fauna

Området avgränsas av Gamlestadsvägen i väster och en höjd i öster. Inom verksamhetsområdet är marken flack och marken är till stora delar hårdgjord. Det finns enstaka grönytor och buskage inom verksamhetsområdet. Mot öster går en höjd med relativt branta slänter. Marken består av trädbevuxen naturmark och berg i dagen. Längst i öster går en kraftledning.

Marken inom verksamhetsområdet består av ett övre lager av fyllning och omgrävd jord, som består av lera med varierande halter av mulljord, sand och silt. Närmast under körytorna förekommer sand och grus. Se mer "Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlaget – geoteknisk utredning sida xx".

Grundvatten

Grundvattennivåerna inom planområdet ligger 0,5 meter till 1,0 meter under markytan. Planområdet ligger inom Linnarhults grundvattentäkt som har miljökvalitetsnormer. Den har en God kemisk status och en God kvantitativ status.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Inom planområdet finns det befintliga industribyggnader som kommer vara kvar. En byggnad är q-märkt i den äldre detaljplanen och har haft som funktion som mätarverkstad.

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger inom primärområdet Gamlestaden. Inom primärområdet bor det ca 12 000 människor. De flesta bor i det sydöstra delen av primärområdet. Planområdet ligger i ett industriområde i det nordvästra delen och på ett relativt långt avstånd från var befolkningen bor. Det är närmare avstånd till bostäder i de omgivande primärområdena Hjällbo och norra Kortedala.

I primärområdet var antalet förvärvsarbetande med arbetsplats i området (dagbefolkning i åldern 16–74 år) 20 221 år 2021. I Gamlestaden är arbetslösheten 5,7 %.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Gamlestadsvägen där även G/C väg finns. Idag finns fyra in-/utfarter till området. En av dessa går till Gamlestaden 64:5 medan de tre andra går till Gamlestaden 64:6. Vid den norra infarten används även till infart för byggnationen vid Alelyckan vattenverk. Inom planområdet är det blandtrafik mellan persontrafik, lastbilstrafik och gång/cykel.

I den norra delen av planområdet finns det befintliga parkeringar för personbilar.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Gamlestadsvägen mindre än 100 m från planområdet. Tillgängligheten anses god.

Service

Planområdet ligger i Alelyckan som är ett verksamhetsområde. Det finns ingen samhällsservice i området.

Teknisk försörjning

Dricks, spillvatten- och dagvattenledningar finns utbyggda. Spillvatten- och dagvattenledning är placerade öster om planområdet och en befintlig dricksvattenledning ligger inom planområdet. Dricksvattenledningen planeras flyttas ut till Gamlestadsvägen i samband med utbyggnad av pendelcykelbanan. I samband med flytten behöver servisleddningar ses över till fastigheterna.

Inom området finns tele, gas och el utbyggt. I samband med genomförande av detaljplanen behöver anslutningar ses över och eventuellt flyttas.

Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen

Sammanfattning av Dagvatten- och skyfallsutredning

Förutsättningar

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds via det allmänna dagvattennätet till Göta älv söder om råvattenintaget. Från hårdgjorda ytor inom planområdet avleds dagvatten via rännstensbrunnar och internt ledningsnät till två anslutningspunkter (gäller för de befintliga privata fastigheterna). En av anslutningarna är en gemensamhetsanläggning (GA) för Gamlestaden 64:5 och Gamlestaden 64:6.

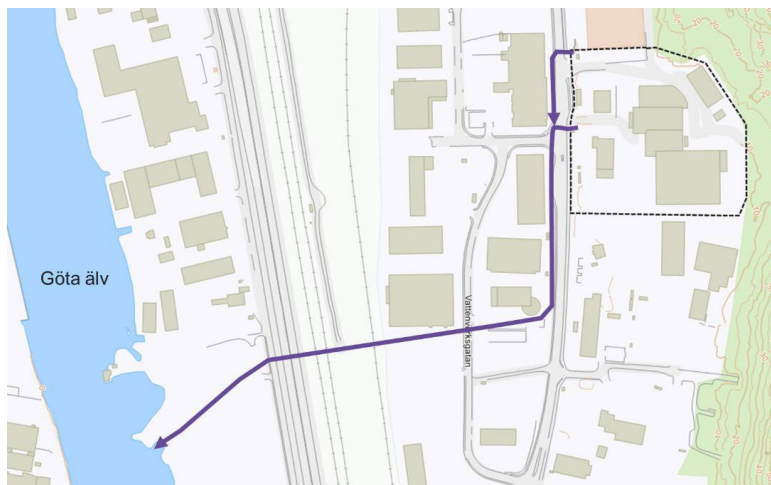


Bild. Anslutningspunkter från planområdet. Göteborgs Stad.

I norra delen avleds dagvattnet ytligt mot Gamlestadsvägen där det dels kan rinna in på gräs- och grusytor. Det finns en andra förbindelsepunkt till det allmänna nätet på bebyggelsens östra sida, i gräns mellan Gamlestaden 64:6 och Kortedala 740:163. Där avleds dagvatten från Kortedala 740:163 samt det naturvatten som avleds i dike längs planens östra gräns.

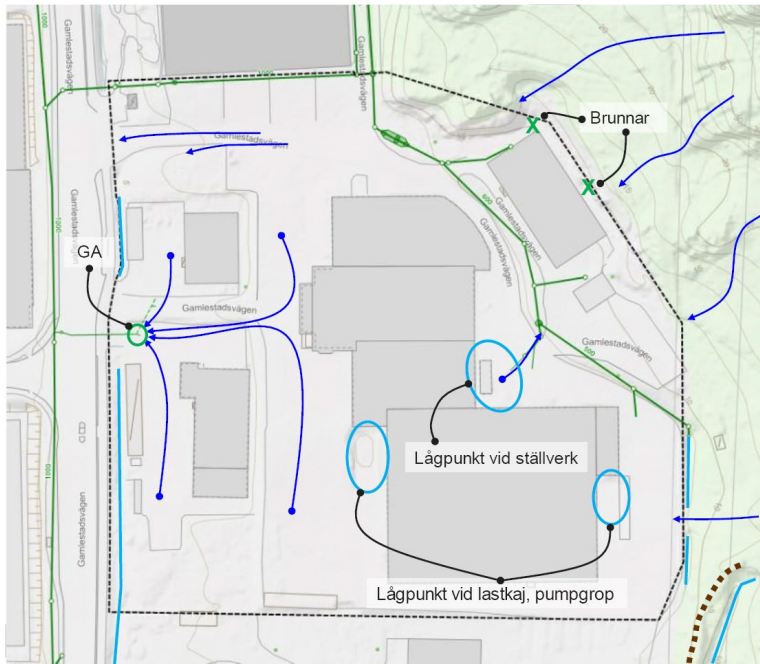


Bild. Översiktlig beskrivning av dagvattenhantering inom planområdet. Göteborgs Stad

Göteborgs stad ställer krav på att dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta. Den reducerade ytan motsvarar ungefär hårdgjorda ytor inom planområdet och är den yta som bidrar till att generera dagvatten vid en regnhändelse. Kravet gäller för den delen av fastigheten som genomgår en större förändring av markanvändning och/eller om markarbeten ska göras. Kravet gäller inte för direkt avledning till Göta älv eller havet.

Utöver fördröjningen på kvartersmark kan staden behöva dimensionera upp ledningsnätet eller fördröja på allmänplatsmark på grund av kapaciteten i ledningsnätet. Inom planområdet finns ingen allmän platsmark som har kapacitet att ta hand om fördröjningen.

Modellerad kapacitet i ledningsnätet nedströms planområdet och fram till recipient Göta älv är begränsad med risk för marköversvämning vid ett dimensionerande 20-årsregn

Recipienten är "Göta älv - förgreningen med Nordre älv till Säveåns mynning" (WA33908756) och den är klassad enligt miljö kvalitetsnormer (MKN). Ny exploatering ska inte försämra möjligheterna att uppnå MKN. Det innebär att rening av dagvatten ska bidra till att bibehålla eller förbättra vattnets status, vilket ofta innebär att minska tillförsel av näringsämnen kväve och fosfor samt metaller och organiska föroreningar.

Göteborgs stad tagit fram särskilda riktlinjer och riktvärden för utsläpp av förorenat vatten och dagvatten för att minska dagvattnets miljöpåverkan. Det finns även framtaget en vägledning för reningskrav för dagvatten. Där bland annat styrande målvärden och riktvärden anges beroende av recipientens känslighet. Varje fastighet ska kunna visa att riktvärden/målvärden uppnås samt att föroreningsmängderna från planområdet inte ökar. Nivå av rening som krävs enligt Göteborgs stad beror på vilken känslighet recipienten har och föroreningsgrad på ytan som avvattnas. *Göta älv - söder om intaget* räknas som en mindre känslig recipient.

Skyfall

Skyfall är ett regn vars höga intensitet överstiger belastningen som dagvattensystemet är dimensionerat för och vad som är VA-huvudmans ansvar. Regnens storlek beskrivs bäst med begreppet "Återkomsttid" (Svenskt vatten, 2018) som avspeglar hur ofta en händelse inträffat statistiskt. Enligt Göteborgs Stads riktlinjer ska ny bebyggelse anpassas efter ett klimatanpassat 100-årsregn, d.v.s. ett regn med 100 års återkomsttid år 2100.

Kommunen är enligt Plan- och bygglagen (PBL) ansvarig för att bebyggelse anläggs på mark lämplig för ändamålet, och därmed ska översvänningsrisker beaktas vid nyplanering. För befintlig bebyggelse är det fastighetsägare och verksamhetsutövare som har ansvaret att skydda sin egendom.

Det tematiska tillägget för översvänningsrisker (TTÖP) presenterar förslag till mål och övergripande strategier för hur staden ska bemöta dagens och framtidens översvänningsrisker i sin planering. För planområdet gäller planeringsnivån att det behövs en marginal på minst 0,2 m över högsta vattennivå till vital del för byggnadsfunktion och att maximalt vattendjup för framkomlighet är 0,2 m.

Befintlig skyfallssituation har utretts utifrån både Göteborg Stads Strukturplansmodell samt Scalgo DynamicFlood.

Vatten ansamlas längs med byggnadernas östra sida, i en lågpunkt vid lastkajen samt i diken vid fastighetsgräns intill gatan. Utöver vattendjupen vid lastkajer (som djupast 1,5–1,7 m) är de största vattendjupen intill byggnadens östra sida cirka 0,8–1 m beroende på modell. Marknivån vid hörnet på byggnaden ligger lägre än omgivande mark och bildar ett instängt område. Vid skyfall fylls lågpunkten upp och det vatten som når över en viss marknivå (cirka +7,6 m) kan flöda vidare, antingen norr- eller söderut. Volymen i lågpunkten är beroende av dagvattensystemet för avtappning



Bild. Maximalt vattendjup vid befintlig skyfallssituation vid 100-årsregn med klimatfaktor. Planområdesgräns visas med svart streckad linje. Strukturplan KoV till vänster och Scalgo DynamicFlood till höger. Göteborgs Stad

Volymen i lågpunkten är beroende av dagvattensystemet för avtappning. Ingen av modellerna tar hänsyn till att det finns pumpar i nedsänkta lastkajer och det är inte klargjort vilken effekt de kan ha på ansamlade volymer vid ett skyfall. Den totala volymen som står inom hela planområdet vid ett skyfall uppskattas till cirka 3000 m³ enligt KoVs strukturplansmodell och volymen i lågpunkterna inom planområdet uppskattas till cirka 1700 m³ enligt Scalgo.

SAMRÅDS-/GRANSKNINGSHANDLING

Beräknad varaktighet vid en skyfallssituation har studerats. Rödmarkerade ytor vid lågpunkter (nedsänkta lastkajer, lågpunkt vid ställverk och östra sidan av mätarverkstaden) visar att vatten med ett djup på över 0,2 m står på platserna med en varaktighet på upp emot 12 timmar. Eftersom det finns pumpar vid lastkajerna bör varaktigheten för översvämning vara lägre där i verkligheten.

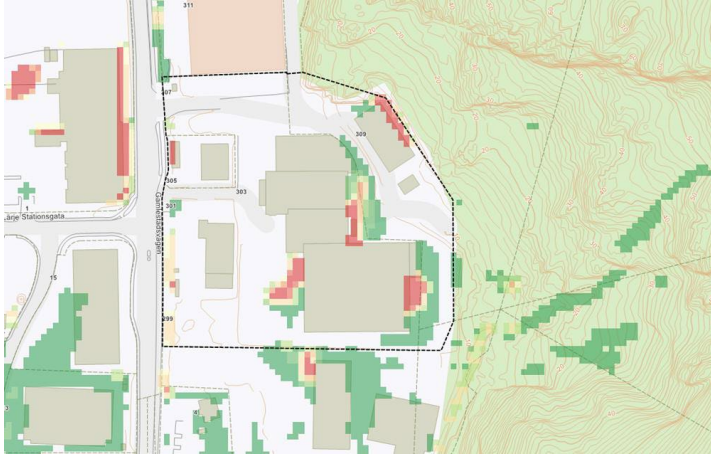


Bild. Beräknad varaktighet (timmar) av översvämning vid befintlig skyfallssituation där tröskelvärdet på 0,2 meter överskrids. Göteborgs Stad

Båda modeller visar generellt liknande flödesvägar i västlig riktning. I Scalgo DynamicFlood fångas fler flödesvägar i naturmarken upp på grund av den högre upplösningen i modellen. Ytvattenflöden som avleds söder om planområdets byggnader rinner in på angränsande fastighet söderut som ligger lägre och sedan vidare västerut. Gamlestadvägen är en prioriterad väg. Det finns framkomlighet på vägen både norrut och söderut från planområdet.

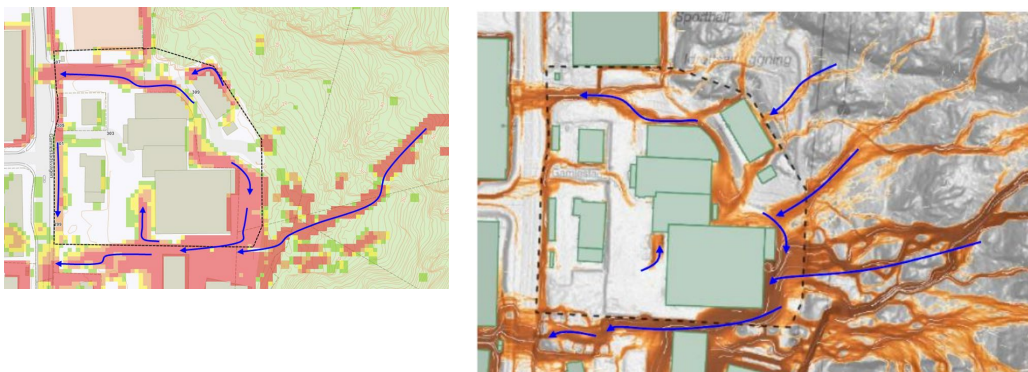


Bild. Till vänstra flödesvägar från Strukturplan KoV och till höger från Scalgo Dynamic Flood. Göteborgs Stad

Strukturplanerna pekar ut lågpunkter och öppna platser i landskapet som är lämpliga för skyfallshantering. Det finns inte strukturplansåtgärder utpekade inom planområdet men det finns en utpekad skyfallsled längs planområdets södra gräns (se bild nedan).

I bilden nedan illustreras också skillnaden i vattendjup om strukturplansåtgärder skulle genomföras. Det visar att vattendjupet inom en lågpunkt i mitten av planområdet skulle minska (men inte försvinna helt). Om lågpunkten däremot enbart vattenfylls av lokal

SAMRÅDS-/GRANSKNINGSHANDLING

tillrinning, som modellen i Scalgo DynamicFlood visar, skulle inte genomförande av strukturplansåtgärden påverka volymen i lågpunkten. Genomförande av skyfallsleden så som den är föreslagen i strukturplansmodeller skulle inte innebära någon påverkan på övriga vattensamlingar längs byggnadernas östra sida upp mot naturmarken.

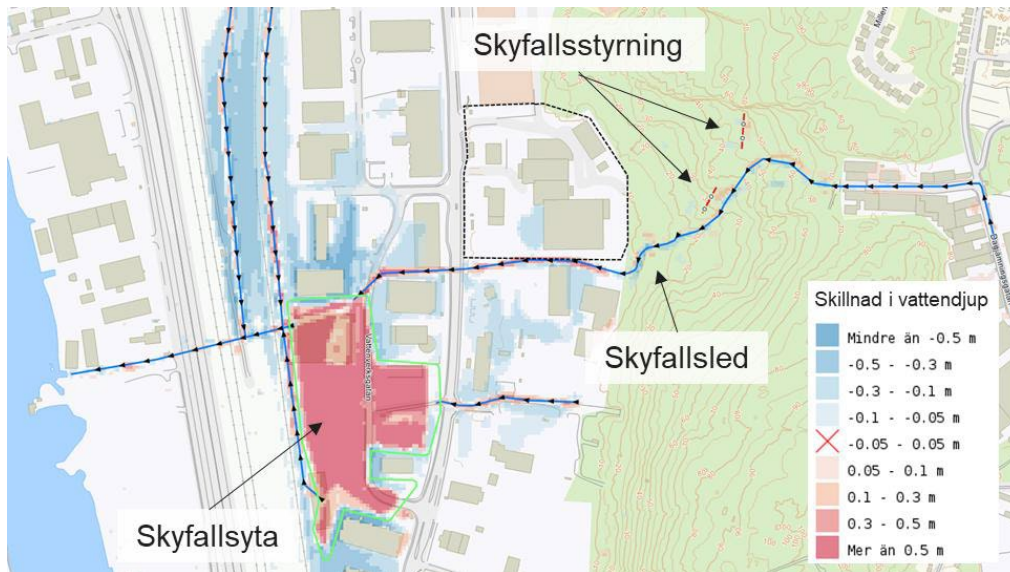


Bild. Utpekade strukturplansåtgärder i närheten av planområdet. Blå linje med pilar visar skyfallsled, grön polygon visar skyfallsyta, röd linje med cirklar visar styrning. Detaljplaneområdet i svart streckad linje. Göteborgs Stad.

Analys

Dagvatten

Före utbyggnad antas området till största del bestå av hårdgjorda ytor i form av asfalt och takytor. Naturmark, vissa grönytor och grusparkering finns inom området. Efter exploatering bedöms områdets markanvändning vara liknande men med en ökad andel hårdgjord yta vilket innebär att den reducerade arean ökar (från cirka 23 380 m² till 26 000 m² för hela planområdet). Det innebär en erforderlig fördröjningsvolym om cirka 106 m³

Det finns ingen allmän plats inom planområdet. Ledningsnätet nedströms planområdet till recipient Göta älv har i dagsläget begränsad kapacitet och det finns risk för marköversvämning. Det innebär att det inte finns kapacitet för tillkommande flöden utan att ytterligare öka riskerna för marköversvämning. En ökad reducerad area som planförslaget visar innebär ökade flöden.

Beräkning av befintligt dagvattenflöde har i utredning valts till återkomsttiden 20 år. Dimensionerande regnvaraktighet är 10 min. Beräknad ökning efter exploatering utan klimatfaktor är 75 l/s och med klimatfaktor 267 l/s jämfört med befintligt läge.

	Reducerad Area	Dimensionerande flöde (l/s)	Ökning (l/s)
Före exploatering	2,41	691	-
Efter exploatering, ej KF	2,67	766	75
Efter exploatering, KF	2,67	958	267

Tabell. Dimensionerande dagvattenflöde för hela planområdet (befintliga förutsättningar och planerad utbyggnad). KF= Klimatfaktor

Enligt rekommendationerna i Reningskrav för dagvatten (Kretslopp och vatten, 2021) ska dagvatten som avleds från hårt belastad yta till mindre känslig recipient renas med hjälp av sedimentation och infiltration/filtrering för att kunna uppnå rätt reningsnivå. För de privata fastigheter där markarbeten kommer genomföras i och med exploateringen finns goda förutsättningar för att anlägga rening och fördröjning av dagvatten. De kommunala fastigheterna påverkas till viss del av utbyggnaden från privata fastigheter men det kommer inte genomföras större markförändringar vilket begränsar förutsättningarna för att implementera dagvattenanläggningar som kan förbättra utgående dagvattenkvalitet.

Föroreningsberäkningar har genomförts i StormTac. Halten efter exploatering för hela planområdet överstiger målvärden för fosfor, koppar, zink, kadmium, krom, suspenderade ämnen och olja. Efter rening i regnbädd samt översilningsyta uppnås alla målvärden utom zink som överstiger målvärde och fosfor ligger precis på gränsen.

Skyfall

Skyfallssituationen enligt dagens förutsättningar är redan problematisk, då delar av den befintliga byggnaden på Gamlestaden 64:6 riskerar att översvämmas och skadas. Detsamma gäller för mätarverkstaden på Kortedala 740:163. Vid exploatering enligt planförslaget kommer dessa problem fortsatt vara aktuella och, om inga åtgärder genomförs, riskerar också exploateringen att förvärra för nedströms fastigheter då planförslaget innebär att lågpunkter byggs bort.

Utbyggnad västerut på befintlig byggnad innebär att befintlig lågpunkt om cirka 360 m³ byggs bort. Det kan innebära risk för att översvämningssituationen inom och utanför planen försämras för att flöden ut från planen ökar. Som utgångspunkt ska minst samma volymer som fördröjs innan planering fördröjas efter exploatering.

Befintlig skyfallsproblematik med vattensamlingar mot fasad kvarstår för mätarverkstaden (Kortedala 740:163) samt vid lastkaj och truckgång på östra sidan där skärmtak (med och utan väggar) ska byggas. Eftersom det är befintliga byggnader appliceras inte riktlinjer i TTÖP om minst 20 cm marginal till högsta vattennivå men åtgärder föreslås för att förbättra situationen och minska risken att byggnader skadas vid ett eventuellt skyfall. Om dessa lågpunkter skulle bebyggas skulle det innebära att ytterligare volym behöver kompenseras för i planen och avledas på ett säkert sätt för att inte öka översvämningrisk för nedströms fastigheter.

Utifrån befintlig skyfallssituation görs bedömningen att det finns framkomlighet till samtliga byggnader inom planområdet (alla entréer behöver inte vara framkomliga så länge det finns möjlighet för evakuering inom byggnaden till andra entréer).

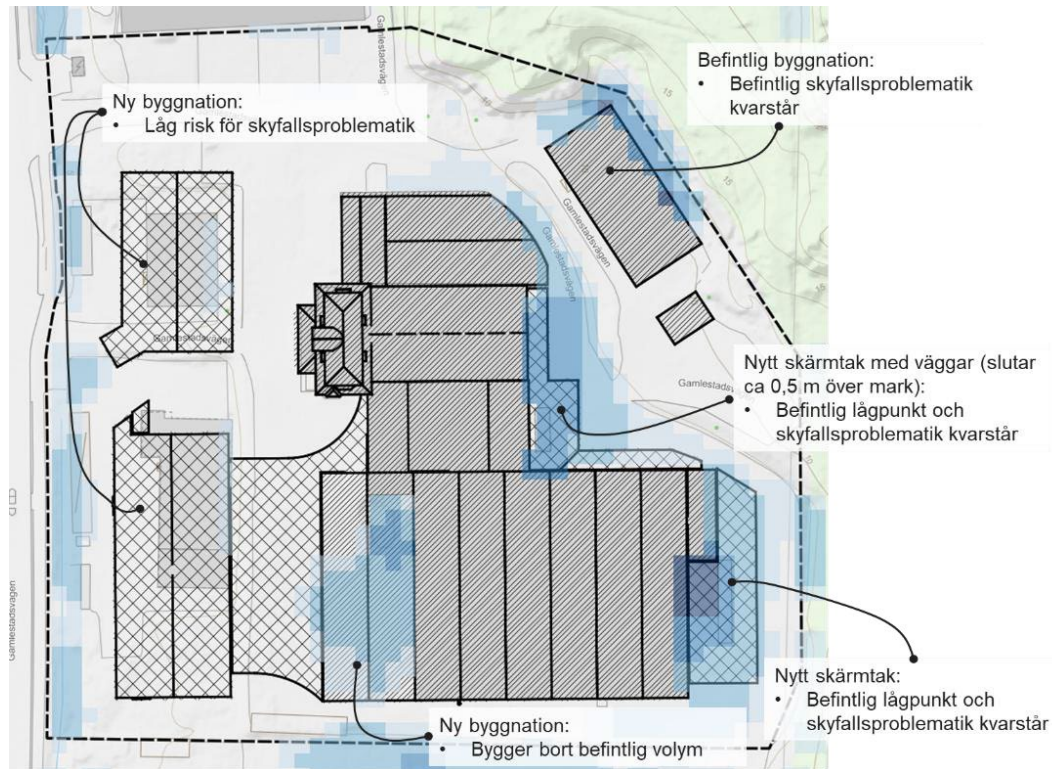


Bild. Planförslag med maximalt vattendjup vid befintlig skyfallssituation (100 års-regn med klimatfaktor)

Åtgärder

För att detaljplanen ska vara lämplig för bebyggelse behöver regnvatten tas om hand om på olika sätt. Dagvattenanläggningarnas huvudfunktion är att fördröja och rena dagvatten. Det finns redan befintliga dagvattenledningar men krävs delvis nya för att avleda dagvatten och skyfall på ett säkert sätt. Placering, utformning och gestaltning av anläggningarna kan ske på flera olika sätt så länge funktionen är tillgodosedd.

Dagvatten

Dagvatten från byggnader och övriga hårdgjorda ytor föreslås fördröjas och renas innan förbindelsepunkt vid befintlig gemensamhetsanläggning intill Gamlestadsvägen.

Om möjlighet finns för ytlig hantering (beror på höjder på befintligt nät inom planen samt övriga anspråk på yta lämplig för dagvattenhantering) föreslås totalt en yta om 620 m² för nedsänkt regnbädd med tillgänglig total fördröjningsvolym 440 m³ för att uppnå reningskrav. Ytan kan också delas upp på flera anläggningar. I nedsänkt regnbädd sker rening genom infiltration genom regnbädds filtermaterial. Reningskravet är dimensionerande för regnbädden och erforderlig fördröjningsvolym om 105 m³ kan fördröjas på anläggningens yta. Regnbädden kan utformas för att även hantera en del av den skyfallsvolym som behöver hanteras i fastigheten.

SAMRÅDS-/GRANSKNINGSHANDLING

Anläggningar för dagvattenhantering bör vara täta och inte öppna mot omkringliggande mark med hänsyn till risk för läckage av föroreningar vid olycka.

Eftersom det inte planeras några större markförändringar inom de två kommunala fastigheterna innebär det att fördröjningskravet inte appliceras men åtgärder rekommenderas för att förbättra dagvattenhantering, både gällande rening och minskade flöden b.la. avskärande diken längs plangräns mot naturmark.

Skyfall

I och med föreslagen exploatering i lågpunkter byggs cirka 360 m³ lågpunkter bort. Dessa behöver kompenseras för att inte riskera att försämra översvämningssituationen i nedströms fastigheter.

I föreslagen nedsänkt regnbädd kan en del av den skyfallsvolym som byggs bort hanteras. Om föreslagen nedsänkt regnbädd är cirka 300 m² och med ett djup på cirka 1,2 m kan den skyfallsvolym som byggs bort hanteras i regnbädd. Ytterligare alternativ att se över för hantering av skyfall är att utöka kapacitet i diken längs med Gamlestadsvägen. I båda fall är det viktigt att nya tak och markytor vid bortbyggd lågpunkt avvattnas dit så att inte ökade skyfallsvolymer avleds mot angränsande fastighet

Byggnation av truckgång på husets östra sida innebär att det kommer stå vatten mot fasaden vid skyfall. Om inget markarbete genomförs för att leda bort vatten behövs en vattentät fasad vilket innebär ett avsteg från TTÖP. Ytterligare alternativ att se över för hantering av skyfall är att utöka kapacitet i diken längs med gatan och att skyfall i så fall ska kunna avledas dit.

Skyfallsproblematik vid befintlig byggnation på verksamhetens östra sida bör även åtgärder analyseras för att minska risken för skador vid översvämning. En typ av åtgärd kan vara att delvis anordna en vattentät fasad anpassad efter högsta vattennivåer vid skyfall. Kapacitet i befintligt dike längs gräns mot naturmark skulle kunna utökas, men då diket avvattnas genom ledningsnätet är den avledande förmågan begränsad då ledningsnätet går fullt vid så stora regn. Om befintlig parkering intill mätarverkstaden i framtiden inte ska användas i samma syfte kan ytan omorganiseras för ytterligare hantering av skyfallsflöden från naturmarken.

Sammanfattning av ”Släckvattenutredning”

Verksamheten inom planområdet innebär ytbehandlingstjänster för industrin i form av kemisk och elektrolytisk ytbehandling och pulverlackering. Verksamhetens art medför att det förekommer brandfarliga varor & miljöfarliga ämnen i laboratoriemiljö – bl. a. ingående komponenter i processbad, till rengöringsarbete och underhåll, samt lagerföring. De miljöfarliga ämnena riskerar att bidra till negativa konsekvenser på dag- och grundvatten samt miljön vid eventuella läckage.

Släckvattnet vid en brand kommer att bli kontaminerat av de kompositprodukter och de kemikalier som förvaras i utrymmet som berörs av branden. För att kunna begränsa släckvattnet inom byggnaden (och invallningar vid lastkajer) är det viktigt att räddningstjänsten vägleder släckvattnet till invallningarna som finns inom byggnaden. Detta kan göras, om det är möjligt, genom att leda släckvattnet till andra rökcellers

SAMRÅDS-/GRANSKNINGSHANDLING

invallningar. Detta förutsätter att räddningstjänsten har kontroll över branden och att brandspridningen inom byggnaden inte förväntas förvärras.

Den första åtgärden för att undvika kontaminerat släckvatten är att förhindra att en brand uppstår inom verksamheten. Det finns separata riskutredningar framtagna sen tidigare avseende dammexplosion, hantering av brandfarlig vara (med klassningsritningar) & riskanalys-spridningsrisk för vätecyanid. I släckvattenutredningen förutsätts att verksamheten har tagit höjd mot de största riskerna och att verksamheten har anpassats utifrån de förhöjda skyddsåtgärderna föreslagna i ovan utredningar.

Den största risken för uppkomst av brand bedöms vara felfungerande truckar, elektrisk utrustning, ugnar, truckladdningsplats, öppna flammor inom produktion, alternativt mänskliga faktorn.

Då de kemiska ämnena är fördelade på flera olika brand-/rökceller bedöms en annan viktig åtgärd vara att begränsa brandspridning mellan dessa - att de brandcellerna är tätade och uppfyller de tänkta kraven.

Generellt har verksamheten goda förutsättningar att inte få någon stor brandyta för respektive lokal. Detta till följd av exempelvis öppna ytor och hög takhöjd. De områden som kan förväntas ge en relativt snabb brandspridning är lagerdelarna där brännbart material förvaras tätt. I lagret förvaras till största del metallprodukter men det ligger i lådor och lastpallar av brännbart material.

Om brand uppstår inom anläggningen är det viktigt att se till att det kontaminerade släckvattnet inte sprider sig i dag- och grundvattnet eller rinner hela vägen ner till Göta älv.

I första hand bör släckvattnet hållas kvar inom byggnaden och i den mån det går leda släckvattnet mot invallningarna. För att undkomma att släckvatten rinner ut från byggnaden ska öppningarna, till den del av byggnaden som kräver släckinsats, blockeras med länsar eller sandsäckar eller liknande metoder. På så sätt rinner släckvattnet inte ut i miljön och kan därefter sugas upp med hjälp av en slamsugare på ett säkert sätt för att sedan transporteras till destruktion.

Utifrån analysen och beräkningarna kommer dock länsar inte räcka till för att samla allt släckvatten inom byggnaden. Det kommer behövas åtgärder för att täta dagvattenbrunnarna på den asfalterade ytan utanför byggnaderna.

De två ny byggnaderna kommer vara en kontorsbyggnad och en teknologi-byggnad nya byggnaderna ska kontor och laboratorier inhysas. Inom kontorsbyggnaden förväntas det generellt inga farliga ämnen, utan endast enstaka mindre behållare med kemikalier för diverse service och rengöring. En brand i kontorsbyggnad bedöms kunna ha ett brandförlopp som ej ge någon förhöjd risk av oönskat läckage av några farliga ämnen till följd av släckvattnet.

Inom byggnaden *teknologi* kommer det förvaras maximalt 10 m³ brandfarlig vätska som även utgör farligt ämne. Denna vätska ska även förses med en lokal invallning i form av en bassäng. Vid en tydlig redogörelse var den brandfarliga vätskan ska förvaras förväntas räddningstjänsten snabbt kunna konstatera var den förvaras (med ex. faropiktogram och insatsplan). Då brandfarlig vätska ej ska släckas med vatten förväntas läckaget av den brandfarliga vätskan stanna inom dess lokala invallning. Byggnaden ska i stora drag ha

labb- och kontorsverksamhet där det planerade brandskyddet till följd av volymen brandfarlig vätska bedöms begränsa risken för hantering av släckvatten.

Sammanfattning av ”Provtagningsrapport - Miljöteknisk markundersökning”

En markmiljöteknisk utredning har tagits fram inom delar av planområdet. Provtagningar inom planområdet har tidigare gjorts 2005 som inte överskrider nivåerna för mindre känslig markanvändning.

Provtagning av mark har utförts vid fem punkter.



Bild. Provpunkter i utredningen. Envigo AB.

Analysresultaten har jämförts mot Naturvårdsverkets senaste version (utgiven oktober 2022) av generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). För KM gäller att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning och de flesta markekosystem samt grundvatten och ytvatten skyddas. Marken kan exempelvis nyttjas för bostäder och lekplatser.

För MKM gäller att markkvaliteten begränsar val av markanvändning. Marken kan exempelvis nyttjas för kontor, industrier eller vägar.

Vid jämförelse med Naturvårdsverkets generella riktvärden överskrider påträffad halt riktvärdet för MKM i ett av de totalt nio analyserade proverna. Halten bly överskrider MKM i samlingsprovet GAM25-4 (0–1 m). Uppmätt halt i aktuellt samlingsprov är 230 mg/kg TS, vilket kan jämföras med riktvärdet för MKM på 180 mg/kg TS. Överskridandet är därför att betrakta som relativt marginellt. Vid analys av samlingsprovets ingående delprover ligger blyhalten på 81 respektive 53 mg/kg TS, vilket är långt under riktvärdet för MKM. Vid analys av djupare prover (1–2 m under markyta) inom samma provpunkt ligger blyhalten under riktvärdet för känslig markanvändning – KM.

Det kan därför konstateras att påträffad blyförening är av sådan ringa omfattning att inga åtgärder eller fortsatta undersökningar kan motiveras, vare sig hälso-, miljömässigt eller ekonomiskt. Planerade arbeten och byggnation inom fastigheten Gamlestaden 64:6 bedöms utifrån risken för negativa effekter på miljö och hälsa kunna genomföras som planerat, utan restriktioner.

Sammanfattning av ”Geoteknisk utredning”

En geoteknisk utredning har tagits fram som beskriver planens geotekniska förutsättningar och åtgärder. Marken består av ett övre lager av fyllning och omgrävd jord, som består av lera med varierande halter av mulljord, sand och silt. Lagret har en tjocklek på ca en meter. Fyllningen är sättningkänslig. Närmast under körytorna förekommer sand och grus.

Under lagret med fyllning och omgrävd jord utgörs lagerföljden av lera som antingen vilar på friktionsjord ovan berggrunden eller direkt på berggrunden. Lerans mäktighet har ej kunnat bestämmas då sonderingarna utförts till dess att ytterligare neddrivning ej var möjlig, ca 43 respektive 48 meter ner i leran. Prover har gjorts på lerans känslighet för sättningar och den bedöms vara sättningkänslig.

Fria vattenytor registrerades 0,5–0,6 meter i två provtagningshål. En portrycksmätare installerades även i borrhål 1 på 6 respektive 17 meters djup. Vid 6 meters djup uppmättes trycknivå till +4,1 meter vilket motsvarar 1,0 meter under markytan och vid 17 meter djup uppmättes trycknivå till +4,38 meter vilket motsvarar 0,7 meter under markytan.

På grund av förekomsten av sättningkänslig fyllning och lera rekommenderas att byggnaden utförs på pålar. Förekommande siltig jord är även erosionskänslig och flytbenägen i vattenmättat tillstånd. Det innebär att det vid schaktning eller andra markarbeten finns risk för ytuppmjukning och utflytning. Beroende på grundvattenytans läge kan en lokal temporär avsänkning krävas innan markarbeten påbörjas.

Vid pålnings- och markarbeten kan markrörelser uppstå som kan orsaka skador i närliggande byggnader eller installationer. Markrörelser i form av vibrationer kan även medföra störningar av eventuell känslig utrustning och verksamhet i närområdet.

Stabilitet

Stabiliteten har beräknats i en sektion som bedömts vara dimensionerande för området. Beräkningarna har utförts med planerad marknivå. Det innebär att marknivån höjs till nivån +7,0 meter men släntas av ned mot väst 1,0 meter utanför den planerade fasaden.

Beräkningarna har utförts med högsta uppmätta nivåer med hydrostatiskt grundvattentryck från markytan ner till 5 meters djup. Där under ökar portrycket så att ett övertryck på 5 kPa erhålls på 10 meters djup och ett övertryck på 10 kPa erhålls på 20 meters djup. En känslighetsanalys har utförts med avseende på portrycket.

Resultaten visar att stabiliteten beräkningsmässigt är tillfredsställande vid färdig byggnation med planerade nivåer. Även vid känslighetsanalysen erhålls tillfredsställande säkerhetsfaktorer. Känslighetsanalysen visar också att förändrade portryck har en ringa påverkan på stabiliteten.

Radon

Mätning av markradon har utförts i 3 punkter utspridda över området. I två av punkterna uppmättes värden som är lågriskvärden. I en tredje punkt uppmättes värden som är ett högriskvärde.

Området klassas i sitt naturliga tillstånd som ett lågriskområde med avseende på radonhalten. Dock förekommer fyllning/byggnadsrester inom området som klassas som högrisk. All fyllning som tillkommer i samband med planerad byggnation och markarbeten ska vara kontrollerade med avseende på radonhalten.

Sammanfattning av ”Mobilitets- och parkeringsutredning – Särskild utredning”

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram för planområdet.

Planområdet nås från Gamlestadvägen och angränsar till befintlig bebyggelse. Det finns befintlig bebyggelse, körbanor och parkeringsytor inom planområdet och i direkt anslutning till planområdet finns en busshållplats. Området har god tillgänglighet till kollektivtrafik. Gamlestadvägen trafikeras av linje 78 (Eriksbo-Hjällbo-Gamlestads Torg) med förbindelser till Gamlestadens resecentrum, som ligger 3 kilometer från planområdet. Från resecentrumet finns det tillgång till buss-, spårvagn och tågförbindelser mot bland annat Göteborgs C och Vänersborg C. Hållplatsen trafikeras även av linje 173 (Heden-Gårdsten-Heden).

Gång- och cykelvägar finns utbyggda och sträcker sig genom hela industriområdet Alelyckan, från Hjällbo längs med Gamlestadvägen ner mot Gamlestaden, vilket leds in i resten av cykelvägnätet. Inom planområdet finns befintliga cykelparkeringar.

Totalt har verksamheten idag cirka 120 anställda fördelade på tre skift, vid framtida utökning så förväntas det vara totalt 170 anställda. Verksamhetens skiftgång påverkar hur många personer som vistas på området samtidigt. Den dimensionerande samtida bemanningen idag uppskattas till cirka 96 personer och i framtiden uppskattas det till cirka 136 personer. Skiftbytena innebär tydliga toppar i det totala antalet personer på området samtidigt.

En särskild utredning har gjorts för verksamheten utifrån planområdets förutsättningar b.la. verksamhetens plats och skiftarbetet. Färdmedelsandelarna föreslås justeras uppåt för anställda med en uppskattad andel som tar sig till arbetet med bil till 40 % och cyklar 25 %.

Resultatet av antal fordon har gjorts utifrån det dimensionerade antalet anställda och besökare vid full bemanning, totalt 136 anställda och inga besökare (då det är vid skiftbyte). Utredningen har utgått från stadsdelen Kortedals startvärden för färdmedelsfördelning, med hänsyn taget till verksamhetens karaktär och skiftarbete. Resultatet visar att parkeringsbehovet för verksamhetens anställda då är 45 bilplatser och 34 cykelplatser. Det finns även ett behov av två parkeringsplatser för rörelsehindrade, fem parkeringar för besökande och tio bilpools-parkeringar.

Parkeringsbehovet för bil och cykel bedöms kunna tillgodoses helt inom planområdet och det kommer inte finnas behov av parkering utanför planområdet. Sammanlagt har det

redovisats 82 bilplatser inom planområdet, som täcker behovet och mer därtill. Parkeringsbehovet på 34 cykelplatser (blå markering) väntas tillgodoses som utomhusparkering på hårdgjord yta inom planområdet och förses med väderskydd.

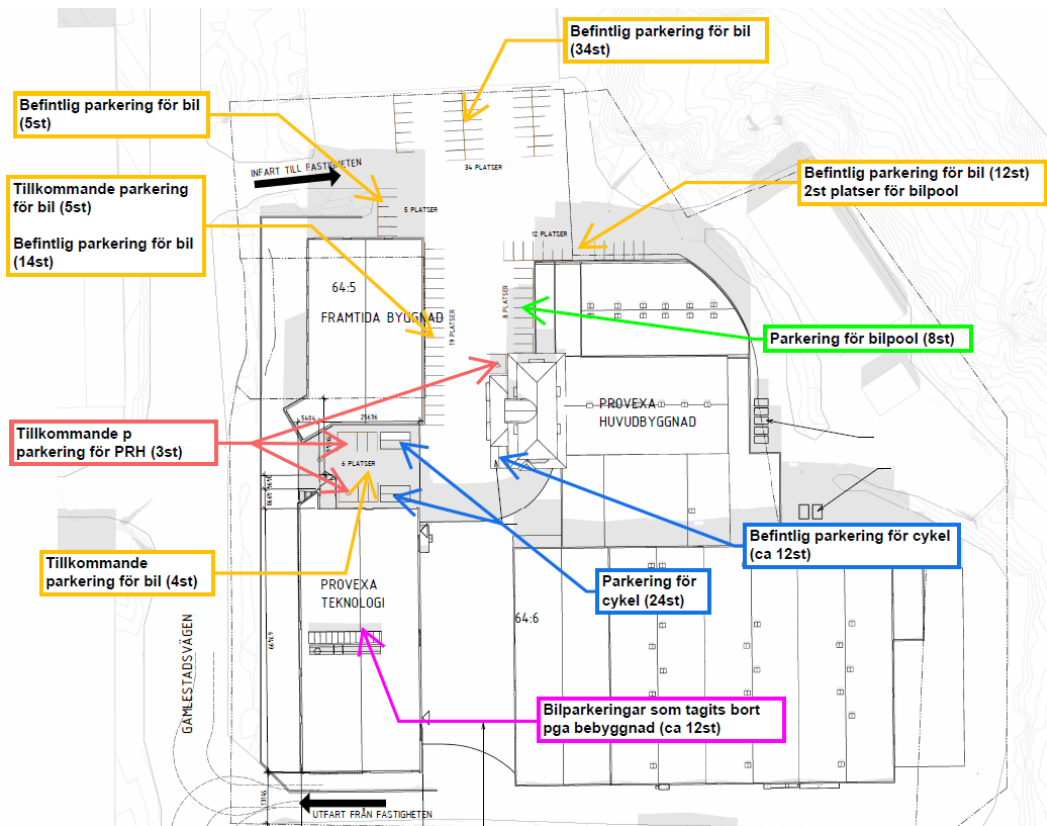


Bild. Uppvisade parkeringar i illustration.

Konsekvenser

Avsnittet samlar de vanligaste och mest omfattande konsekvensbeskrivningarna. Beskrivningar av detaljplanens konsekvenser finns även i andra avsnitt.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har preliminärt bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger endast en komplettering av en befintlig verksamhet i en befintlig sammanhållen bebyggelse. Området är utpekad som ett företagsområde och utgörs av mindre känslig markanvändning med avstånd till bostäder och andra mer känsliga markanvändningar.

SAMRÅDS-/GRANSKNINGSHANDLING

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- 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 till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- 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.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

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. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen september 2025. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft

Enligt översiktliga beräkningar från 2019 av kvävedioxidhalterna i Göteborg så klaras miljökvalitetsnormer för kvävedioxid inom planområdet, både för timme, dygn och år. Detaljplanen kan påverka målet negativt då fastigheten ligger i ett halvcentralt läge. Vilket innebär en risk för ett större bilberoende. Kollektivtrafiken är dock god i området. Påverkan bedöms som relativt liten. Verksamheterna som är tilltänkta bedöms inte bidra till några större utsläpp.

Vatten

Planområdet utgörs till största del av industri och verksamhetsmark. Dagvattnet förväntas öka inom planområdet efter utbyggnaden och även föroreningarna förväntas ökas. I planen föreslås åtgärder i form av en utökning av fördröjning och rening vid befintligt utlopp. Med åtgärder som t.ex. rening i regnbädd samt översilningsyta uppnås alla målvärden utom zink som överstiger målvärde och fosfor ligger precis på gränsen. Det bedöms att MKN inte påverkas av detaljplanen.

Dagvattenutloppet bör vara stängt för att hantera släckvatten. Verksamheten har tagit fram en plan för att hantera släckvatten och att i första hand behålla vattnet inom byggnaden, uppsugning och transport till deponi. Utredningen kommer dock fram till att

det även behövs åtgärder i form av att täta dagvattenbrunnar för att inte riskera att det rinner till dagvattennätet och recipient.

Påverkan på miljömålen

Planens påverkan på miljömålen bedöms som små då planen endast innebär en komplettering av nuvarande verksamhet.

Göteborg har en hög biologisk mångfald: Markanvändningen kommer vara relativt sett oförändrad. Naturområdet ska fortsatt ha naturkaraktär och begränsas i detaljplanen att det inte får hårdgöras, det får inte bebyggas och markhöjden får inte ändras. Dagvatten förväntas ökas i och med exploateringen. Inom fastigheten ska dagvattnet fördröjas och renas innan avledning till det allmänna ledningsnätet.

Göteborgs klimatavtryck är nära noll: Det förväntas en något ökad trafik till området och då området ligger en bit bort från bostäder så kan utsläppen förväntas öka. Åtgärder i form av en ny pendlingscykelbana och närhet till kollektivtrafik ger förutsättningar för att minska negativ påverkan. Verksamheten förväntas inte bidra till något större utsläpp.

Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö: Verksamheten förväntas inte bidra till några större utsläpp. Det finns risker i form av utsläpp av föroreningar av kemikalier till mark och vatten. Området är hårdgjort och beredningsplaner finns från verksamheten för att minska riskerna med utsläpp. Utbyggnaden möjliggör utbyggnad av verksamhetens forskning som b.la. innefattar hur verksamheten ska minska sin kemikalieanvändning.

Påverkan på riksintressen

Riksintresset för dricksvattenförsörjning bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Det kommunala huvudmannaskapet innebär att kommunen har skyldighet att lösa in allmän plats på fastighetsägarens begäran. Kommunen har också rättighet att lösa in allmän plats. Skyldigheterna och rättigheterna kvarstår efter det att detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Detaljplanen innebär att tillskottsmark som är utlagd som kvartersmark med industriändamål regleras från den kommunala fastigheten Gamlestaden 740:163 till exploatörens fastighet Gamlestaden 64:6.

Detaljplanen möjliggör att mark som är utlagd som kvartersmark med verksamhet- och kontorsändamål kan avstyckas till en ny fastighet från de kommunala fastigheterna Gamlestaden 740:163 och 740:12. Avsikten är att kommunen fortsatt ska äga fastigheten.

Berörda fastigheter framgår under förändrad fastighetsindelning nedan.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Se tabell nedan. Angiven areal är ungefärlig och avgörs slutligt i en lantmäteriförrättning.

Fastighetsbeteckning	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Gamlestaden 64:6	Ca 784 kvm	Ca 145 kvm	Erhåller mark för industriändamål. Avstår mark för allmän plats.
Gamlestaden 740:163	Ca 145 kvm	Ca 17 728 kvm	Avstår mark för verksamhet- och kontorsändamål samt industriändamål. Erhåller mark för allmän plats.
Gamlestaden 740:12		Ca 554 kvm	Avstår mark för verksamhet- och kontorsändamål.
Nybildad fastighet	17 498 kvm		Erhåller mark för verksamhet- och kontorsändamål.

Gemensamhetsanläggningar

Ny gemensamhetsanläggning kan bildas inom område markerat med g på plankartan för att möjliggöra en gemensam in- och utfart för berörda fastighetsägare.

Ny gemensamhetsanläggning avses att bildas för att möjliggöra ett gemensamt staket för berörda fastighetsägare.

I det fall en gemensamhetsanläggning bildas blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskilt bildad samfällighetsförening.

Servitut

Det finns tre befintliga servitut inom planområdet.

Servitut 1480K-1999F167.1 som är till förmån för Gamlestaden 740:163 och belastar Gamlestaden 64:1 och 64:6 ger rätt att underhålla och ersätta befintlig gång och cykelbana. I anslutning till detaljplanen pågår ett projekt som avser utbyggnad av pendeicykelbana som kommunen, genom stadsmiljöförvaltningen, ansvarar för. I

SAMRÅDS-/GRANSKNINGSHANDLING

samband med projektering och utbyggnad av pendelcykelbanan konstateras att servitutet inte är nödvändigt och ska därför upphävas.

Servitut 1480K-2019F92.1 som är till förmån för Gamlestaden 740:163 och belastar Gamlestaden 64:6 ger rätt att bibehålla, underhålla och förnya befintlig väg. Detaljplanen möjliggör att bilda gemensamhetsanläggning för vägen vilket innebär att servitutet kan upphävas.

Servitut 1480K-2010F106.5 som är till förmån för Gamlestaden 64:8 och belastar Gamlestaden 64:6 ger rätt att beträda område för skötsel av husfasad m.m. Servitutet påverkas inte av detaljplanen.

Ledningsrätt

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

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandevalet att exploitören 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.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u och l på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Det finns sex ledningsrätter inom planområdet.

Ledningsrätt 1480K-2010F106.3 för tele är till förmån för Göteborg Energi Gothnet AB och belastar Gamlestaden 64:6 och Gamlestaden 740:163. Ledningsrätt 1480K-2010F106.4 för gasledning är till förmån för Göteborg Energi Gasnät AB och belastar Gamlestaden 64:6 och Gamlestaden 740:163. Dessa ledningsrätter kommer behöva flyttas på grund av byggrätt.

Ledningsrätt 1490K-2024F224.1 för vattenledningar är till förmån för Göteborgs kommun och belastar Gamlestaden 64:6. Ledningsrätten upphävs på grund av att ledningen flyttas till allmän plats utanför planområdet.

Ledningsrätt 1480K-2007F211.1 för starkström är till förmån för Göteborgs Energi Nät AB och belastar Gamlestaden 64:6. Ledningsrätt 1480K-2021F78.1 för spill- och vattenledningar är till förmån för Göteborgs kommun och belastar Gamlestaden 64:6. Ledningsrätt 1480K-1985F147.1 för avlopp är till förmån för Gamlestaden 64:5 och belastar Gamlestaden 64:6. Dessa ledningsrätter kan komma att påverkas av föreslagen detaljplan.

Markavvattningsföretag

Det finns inga markavvattningsföretag som berörs av föreslagen detaljplan.

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 övriga åtgärder regleras i exploateringsavtal och/eller i övriga avtal gällande fastighetsbildning.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

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

Trafikeringen inom området föreslås bli enkelriktat med en infart i norr och en utfart i söder mot Gamlestadsvägen. När dessa in- och utfarter tillskapas kan tre befintliga in- och utfarter mitt på området stängas, vilket gör att antalet korsningspunkter över pendelcykelstråket blir färre.

Infarten utformas enligt Göteborgs stads Tekniska handbok som en cykelöverfart och regleras därefter. Infartsgrinden till området placeras på ett sådant avstånd att ett långt fordonståg (ca 36 m) kan stå mellan grinden och pendelcykelbanan. Infarten ingår i utbyggnaden av pendelcykelbanan och färdigställs och bekostas i det projektet. Utfarten utformas genom att låta gång- och cykelvägen bli genomgående. Hastighetsdämpande farthinder i form av ramper skapas innan möte med cykelbanan vid både in- och utfarten. Sikttrianglar och korrekta lutningar intill pendelcykelbanan ska tillgodoses enligt kraven i Teknisk handbok. In- och utfarterna dimensioneras och utformas så att längre fordonståg (dispensfordon) samt lastbil med släp (ca 25 m) kan trafikera området. Detsamma gäller för utformningen för kvartersgatorna.

Utbyggnad vatten och avlopp

Inom planområdet flyttas en dricksvattenledning ut från läge inom planområdet till allmän plats utanför planområdet. Ledningen flyttas i samband med ombyggnationen av cykelbanan. En anslutningspunkt finns i nordväst och kommer påverkas av ledningsomläggningen.

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

Tekniska åtgärder

Dagvatten

För att detaljplanen ska vara lämplig för bebyggelse behöver regnvatten tas om hand om på olika sätt inom fastigheten. Göteborgs stad ställer krav på att dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta. I planen föreslås dagvattenanläggningar som har som huvudfunktion att fördröja och rena dagvatten. Alla anläggningar för rening av dagvatten ska anmälas till miljöförvaltningen. Det finns befintliga dagvattenledningar men krävs delvis nya för att avleda dagvatten och skyfall på ett säkert sätt.

Placering, utformning och gestaltning av anläggningarna kan ske på flera olika sätt så länge funktionen är tillgodosedd.

Dagvatten från byggnader och övriga hårdgjorda ytor föreslås fördröjas och renas innan förbindelsepunkt intill Gamlestadvägen. En nedsänkt regnbädd föreslås för att uppnå renings- och fördröjningskrav. I regnbädden sker rening genom infiltration. Regnbädden dimensioneras för att ta hand om skyfall.

Genom rening och fördröjning av dagvattnet bedöms MKN för vatten inte påverkas negativt.

Värme

Planen medför inte att några nya ledningar krävs.

El och tele

I planområdet finns det fiberledningar som kommer påverkas av byggnationen. Planförslaget möjliggör byggrätt över ledningen. Vid en exploatering behöver ledningarna flyttas. Exploatör ansvarar för att ta kontakt med Göteborg Energi GothNet AB.

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.

Övriga ledningar

Inom planområdet finns det gasledningar som behöver beaktas. Planförslaget möjliggör byggrätt över ledningen. Vid en exploatering behöver ledningarna flyttas. Exploatör ansvarar för att ta kontakt med Göteborg Energi gas.

Avfall

Avfallshämtning planeras för att hämtas på den östra sidan av byggnaden längs den interna vägen.

Geotekniska åtgärder

Geoteknisk undersökning rekommenderar grundläggning med pålar för att inte belasta marken. Marken är sättningssärlig.

Markmiljö

Utifrån genomförda utredningar bedöms att inga åtgärder behövs. Om föroreningar upptäcks är fastighetsägaren skyldig att avhjälpa föroreningen.

Buller

Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas. Skälen motiveras i avsnittet Planeringsförutsättningar.

Kompensation för ekosystemtjänster

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojektet. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder kommer göras efter samråd tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

Ekonomiska frågor

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsnämndens projekt netto bedöms sammantaget bli ett nollresultat eller ett svagt positivt resultat.

För staden kommer projektet totalt sett generera mer utgifter än inkomster, främst beroende av kretslopp- och vattennämndens eventuella utgift för överföring av mark.

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får inkomst för försäljning av kvartersmark (tillskottsmark) och exploateringsbidrag. Exploateringsnämnden får eventuellt en inkomst avseende marköverföring till kretslopp- och vattennämnden.

Exploateringsnämnden får utgifter för inlösen av allmän plats, utbyggnad av allmän plats, förrätningskostnader, projektledningstid, markmiljöåtgärder, kostnader i samband med eventuella dispenser enligt miljöbalken m.m.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av ny ledning.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören/ägaren av fastigheten Gamlestaden 64:6 får utgifter för planläggning, utbyggnad av allmän plats, markförvärv, marksanering, skyfallsåtgärder, förrättningskostnader, ledningsomläggning, byggnation och övriga åtgärder inom kvartersmark samt utgifter kopplade till gemensamhetsanläggningarna (såsom väg och staket) m.m.

Kretslopp- och vattennämnden i egenskap av exploatör får utgifter för planläggning, eventuell kostnad för marköverföring och kompensationsåtgärder, förrättningskostnader samt utgifter kopplade till gemensamhetsanläggningarna (såsom väg och staket).

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Gamlestaden 64:5

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Fastighetsägaren har för avsikt att sälja tomträtten till ägaren av Gamlestaden 64:6. Det innebär en inkomst för tomträttsinnehavaren av Gamlestaden 64:5.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen 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.

Avtal mellan kommunen och exploatören till fastigheten Gamlestaden 64:6

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatör angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Överenskommelse om fastighetsreglering kommer att upprättas för tillskottsmarken som exploatören förvärvar av kommunen samt den kvartersmark som kommer att lösas in för allmän plats. Mark som behövs för ny allmän plats ska överlåtas till kommunen utan ersättning.

Överenskommelse om upphävande av ledningsrätt kommer att upprättas mellan exploatören och ledningsägaren.

SAMRÅDS-/GRANSKNINGSHANDLING

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelse q₁ införs för fastigheten ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Gamlestaden 64:6 innan detaljplanen antas.

Andra genomförandeavtal

Avtal mellan exploateringsnämnden och kretslopp- och vattennämnden

Exploateringsnämnden och kretslopp- och vattennämnden avses teckna genomförandeavtal gällande detaljplanens genomförande. Avtalet kommer bland annat att reglera eventuell marköverlåtelse av del av Gamlestaden 740:163 och kompensationsåtgärder.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens 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.

Befintliga avtal som berörs

Inom planområdet finns en fastighet upplåten med tomträtt, Gamlestaden 64:5. Föreslagen detaljplan möjliggör utökad byggrätt för fastigheten. Exploatören, ägaren till Gamlestaden 64:6, har för avsikt att förvärva tomträtten av nuvarande ägare och friköpa tomträtten från kommunen.

Tidplan SBF/EXF

Samråd: 1 kvartalet 2026

Granskning: 2 kvartalet 2026

Antagande: 3 kvartalet 2026

Tidplanen ovan är ungefärlig och kan komma att ändras under planprocessen. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2026

Färdigställande: 2030/2031

Tidplanen för genomförandet är en tidig uppskattning baserad på tillgängliga uppgifter i planeringsskedet. Tidplanen kan komma att påverkas av strategiska beslut hos inblandade aktörer, nya omständigheter som framkommer i projekteringsfasen samt omvärldsfaktorer som inte går att förutsäga under planarbetet.

Kulturvärden

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser införs för byggnad inom fastigheten Gamlestaden 740:163. Detta kan innebära att fastighetsägaren får rätt till ekonomisk ersättning för del av den värdeminskning som bestämmelserna medför för fastigheten. Det är kommunen, genom antingen exploateringsnämnden eller samhällsbyggnadsnämnden, som är ansvarig för sådan ersättning.

Prövning enligt annan lagstiftning i genomförandet

Fastighetsrätt, anläggningsrätt och ledningsrätt

Marköverföringar mellan fastigheter och bildande av nya fastigheter innebär prövning enligt fastighetsbildningslagen. Om planens genomförande kräver att gemensamhetsanläggningar inrättas eller att ledningsrätter bildas blir även prövningar enligt anläggningslagen eller ledningsrättslagen aktuella.

Dispenser och tillstånd

Behov av dispenser från biotopskydd eller artskydd, tillstånd för arkeologisk undersökning eller anmälan om vattenverksamhet bedöms inte föreligga för genomförandet av detaljplanen.

Åtgärder som innebär bortledning av grundvatten är en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig och samråd ska ske med Länsstyrelsen.

Planeringsunderlag

Följande planeringsunderlag har legat till grund för detaljplanens utformning och omfattning. När planprocessen är avslutad förvaras underlagen i kommunens e-arkiv.

Dagvatten- och skyfallsutredning Göteborgs Stad, Kretslopp och Vatten, 2026-02-10, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

Provtagningsrapport Miljöteknisk Markundersökning Envigo AB, 556790–8768, 2025-11-04, beställd av Provexa Teknologi

Geoteknisk utredning GEO-gruppen AB, 556709–7141, 2025-12-01, beställd av Provexa Teknologi

Mobilitets- och parkeringsutredning Tengbomgruppen AB, 556329–9113, 2025-12-04, beställd av Provexa Teknologi

Släckvattenutredning Brandingenjör Ola Håkansson AB, 559015–2244, 2025-12-04, beställd av Provexa Teknologi.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Björn Fallström
Enhetschef detaljplan Nordost

Anton Agnefeldt
Planeringsarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Stefan Unger
Enhetschef Projektledning Nordost

Elin Källman
Projektledare