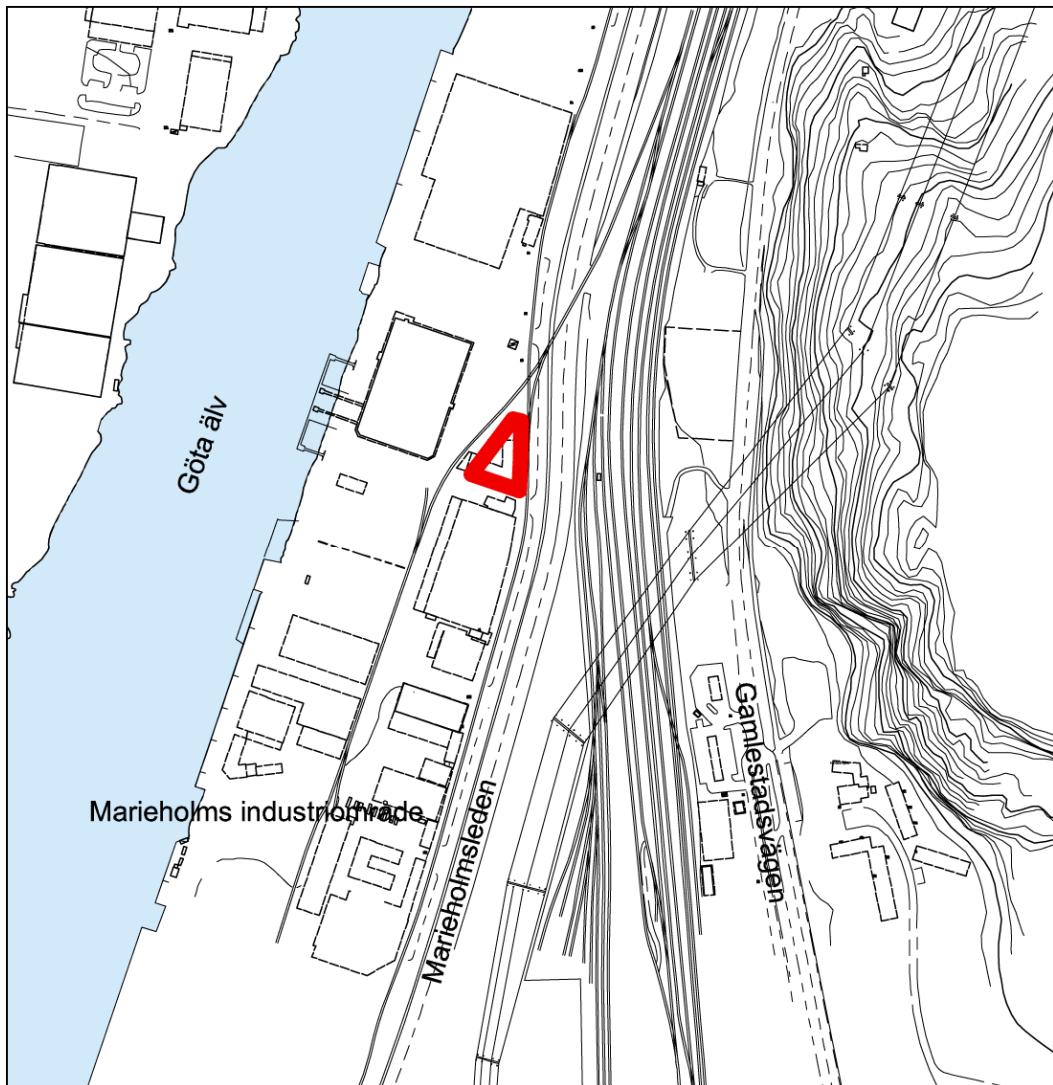


**Detaljplan för
Befintliga verksamheter, Gamlestaden 56:1**



**Förslagshandling
Oktober 2011**



Innehållsförteckning

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Plankarta

Illustrationsritning

Grundkarta

Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

Anna-Karin Jeppson, tfn 031-368 19 41 Stadsbyggnadskontoret

Sirpa Antti-Hilli, tfn 031-368 16 09, Stadsbyggnadskontoret

Johanna Kirudd, tfn 031-368 10 73, Fastighetskontoret.

Betänketid: 5 oktober – 18 oktober 2011



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Datum: 2011-10-04

Diarienummer: 0569/09 (FIIa 5138)

Anna-Karin Jeppson

Telefon: 031-368 19 41

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för befintliga verksamheter, Gamlestaden 56:1, inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med den nya detaljplanen är att tomträttshavaren/brukaren av fastigheten ska kunna få permanent bygglov för den del av befintlig byggnad som idag har tillfälligt bygglov. Tomträttshavaren vill även köpa marken de idag arrenderar.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta

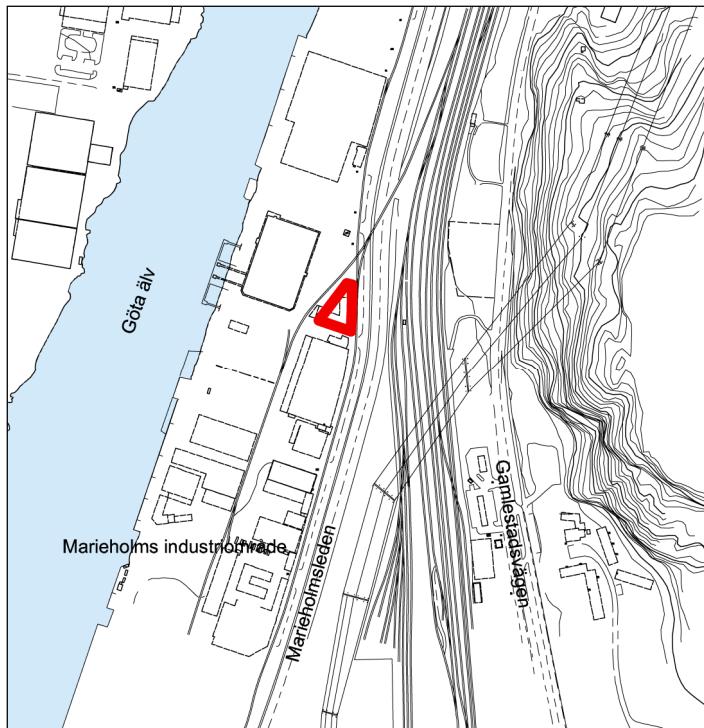
Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget mellan Göta älv och Marieholmsleden , cirka 4 kilometer nordost om Göteborgs centrum.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 1600 m² och ägs av Göteborgs kommun, tomträttshavare är Lindome Ventilation AB.



Planförhållanden

Översiktsplan / fördjupning av översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger området som verksamhetsområde.

Detaljplan

För området gäller detaljplan 1480K-II-2822, som vann laga kraft år 1955. Planens genomförandetid har gått ut.

Program

Program för planområdet upprättas ej då planen handläggs med enkelt planförfarande. Planförslaget ligger i linje med gällande översiktsplan.

Mark och vegetation

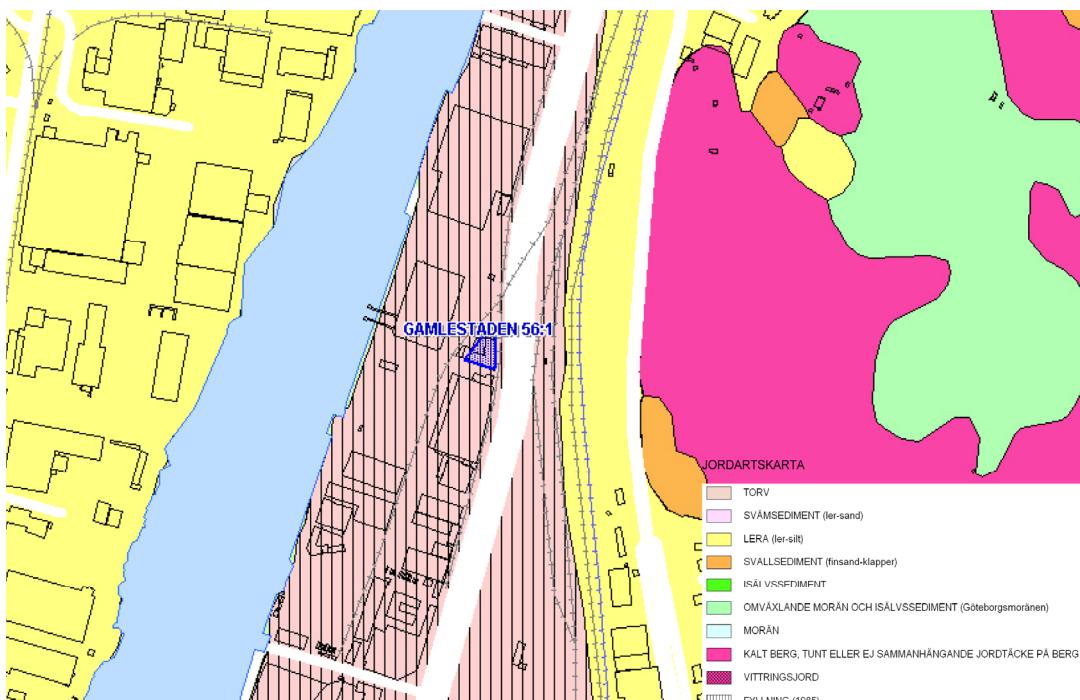
Marken inom planområdet är helt hårdgjord.



Planområdet sett från norr

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger med i den stora stabilitetskarteringen för Göteborg, klar september 2011. Resultat från utredning med detaljerad nivå säger att området är stabilt 25-30 m från strandlinjen. Planområdet ligger 100 m från och har därmed tillfredsställande stabilitet för nuvarande förhållanden. Under svämsediment och fyllning (se jordartskartan) är djupa lerlager.



Utdrag ur jordartskartan (SGU)

Markradon

Området ligger inom normalriskområde för radon.

Fornlämningar och kulturhistoria

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger i ett verksamhetsområde och är omgivet av verksamhetslokaler. Östra sidan vetter mot Marieholmsleden och det går järnväg både öster och väster om området.

Störningar

Järnväg

Inom flera större industriområden, b.la. Tingstad-Tagene, Volvo, Marieholm och Sävenäs, finns industrispår anslutna till de större banorna. Några särskilda restriktioner för transporter av farligt gods på dessa spår finns inte, bortsett från att högsta tillåtna hastighet är 40 km i timmen.

Farligt gods transporteras i enstaka fall på stickspåret väster om planområdet. Detta påverkar inte planen, men vissa säkerhetsavstånd måste hållas. Detta gäller exempelvis att det måste vara helt fritt inom en yta av 2,2 m från närmsta räl. Fast hinder får inte uppföras närmare än 3 m.

E45

E45:an är en primär transportväg och en påbjuden farligt gods led. På primära transportleder tillåts transporter av alla klasser av farligt gods enligt de internationellt gällande föreskrifterna i ADR-S. Primära transportleder innefattar främst de stora europa- och riksvägar som strålar samman i Göteborg, dvs. E6/E20, väg 40 och E45.

Längs vägar och järnvägar med farligt gods ska ett område på 30 meter på ömse sidor om korridoren hållas bebyggelsefritt. Dock finns andra riktlinjer gällande befintliga förhållanden, som i det här fallet. Se nedan.

Översiktsplanen för Göteborg hänvisar i sitt kapitel om farligt gods, till Översiktsplan för Göteborg – fördjupad för sektorn transporter av farligt gods från 1999, som i sin tur hänvisar till ÖP93.

Flertalet transportleder för farligt gods och merparten av bebyggelsen kring dem, har tillkommit under tider då riskerna med farligt gods ännu inte uppmärksammats i någon högre grad. De stora motorvägar som byggdes under 60- och 70 talen, drogs i flera fall fram genom centrala och halvcentrala delar av Göteborg.

Merparten av de äldre industri- och terminalområden, som i ÖP93 anges som lämpliga för omvandling till sk blandstad eller till arbetsområden för mer personaltekniska verksamheter, ligger intill stora transportleder för farligt gods, d.v.s. järnvägar och/eller primära transportleder. Södra Marieholm nämns här.

Enligt ÖP93 skall markanvändningen inom större delen av befintliga bebyggelseområden kring transportlederna bibehållas. Detta innebär att någon nämnvärd förändring av användningen inte skall ske utan att översiktsplanen först omprövas.

Merparten av de områden där markanvändningen avses bibehållen är industri- och terminalområden med relativt få anställda per ytenhet, vilket innebär att konsekvenserna vid eventuella olyckor blir jämförelsevis små.

Detaljplanens innehörd och konsekvenser

Den nya detaljplanen innehåller att en del av marken som är avsedd för järnvägstrafikändamål (TJ) blir mark avsedd för industriverksamhet. Detta betyder att byggnaderna som idag delvis ligger på TJ mark kan ligga kvar, även om den ena på grund av närheten till stickspåret måste minskas något.

Bebyggnelse

Verksamhetslokal

En byggnad som annars skulle ha behövts rivas då det tillfälliga bygglovet är på väg att löpa ut kan ligga kvar. På byggnaden närmast järnvägsspåret måste ytterväggen flyttas lite längre från rälen.

Naturmiljö

Förekommer inte inom planområdet.

Trafik

Biltrafik

Ingen skillnad mot dagsläget.

Parkering / cykelparkering

Löses inom fastigheten.

Kollektivtrafik

Spårvagnar och bussar går vid Gamlestadstorget, ca 1 km från planområdet.

Teknisk försörjning

Ingen ändring jämfört med gällande plan.

Materialval för utvändiga ytor skall väljas med omsorg om miljön. Till exempel skall oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för förureningar i dagvattnet.

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 översiksplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiksplan.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget syftar till att ge planstöd till befintlig bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunen har därför bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 2011-09-29. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Stadsbild/landskapsbild

Förändras inte jämfört med dagsläget.

Natur- och kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på natur- och kulturmiljön.

Påverkan på luft och vatten

Markytan inom planområdet är till största delen hårdgjord vilket innebär att dagvattnet från planområdet måste tas om hand. Detta är dock ingen förändring jämfört med dagsläget.

Ingen förändring gällande luften bedöms uppkomma jämfört med gällande plan.

Störningar

Ingen förändring jämfört med gällande plan.

Sociala konsekvenser

Ingen förändring jämfört med gällande plan.

Nollalternativ

Ingår ändring av detaljplanen sker vilket skulle innebära att en stor del av byggnaden måste rivas. Detta skulle försvara för företaget att fortsätta bedriva sin verksamhet.

Genomförandetid

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

Gunnel Jonsson

Planchef

Sirpa Antti-Hilli

Konsultsamordnare

Anna-Karin Jeppson

SWECO Architects

