



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF/BN den 13/12 20 11
§ 647 1 AC
Laga kraft den 19/1 2012. 1 KL

Planhandling

Datum: 2011-10-04 rev. 2011-12-13
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
- Samrådsutlåtande
- Illustrationsritning
- Grundkarta

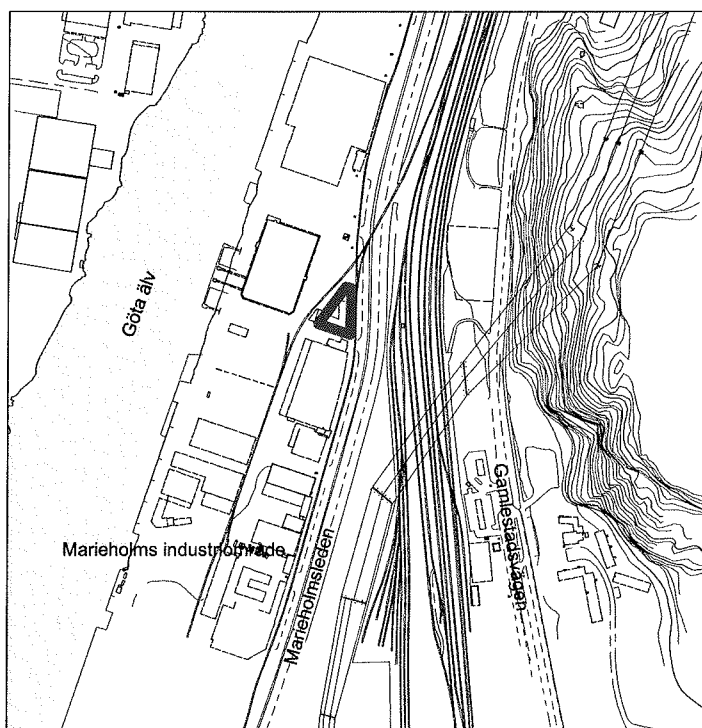
Förutsättningar

Läge

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

Areal och markägförhållanden

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

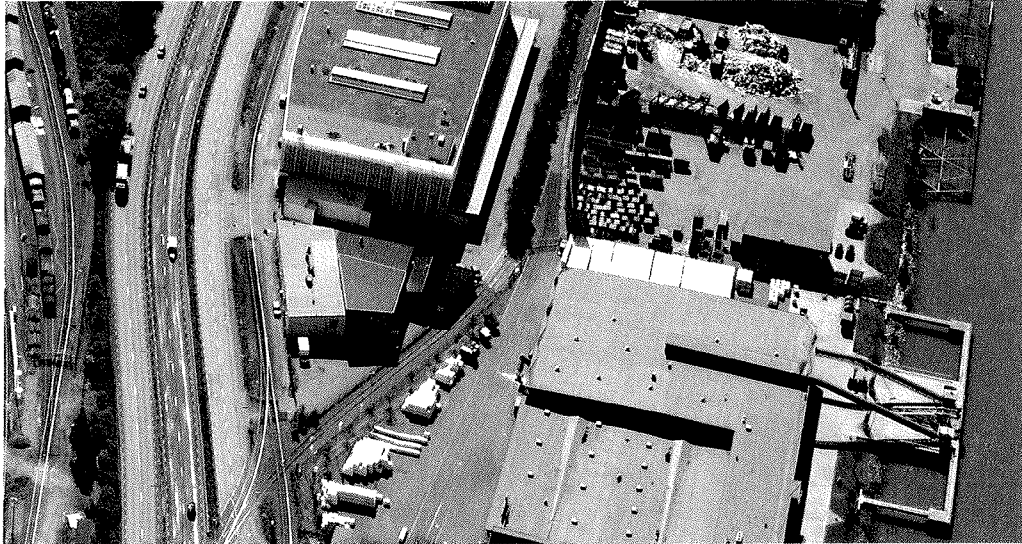
För området gäller detaljplan 1480K-II-2822, som vann laga kraft år 1955. Planens genomförandetid har gått ut.

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 visar 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) finns 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.l.a. 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 räil. 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.

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.

Det aktuella planområdet ligger inom ett stråk av befintliga verksamheter utefter Marieholmsleden. Inom stråket med verksamheter är det stora flertalet av tomterna relativt små, med begränsade expansionsmöjligheter.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Den nya detaljplanen innebär 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.

Bebyggelse

Verksamhetslokal

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

Utifrån PM Risk, avseende behov av skyddsåtgärder och avstånd till verksamheter intill E 45, som togs fram av Banverket i samband med detaljplanen för Norge-/Vänernbanan delen Lärje-Marieholm så har plankartan kompletterats med bestämmelser angående ny byggnation, f₁. Dessa gäller bl.a. val av fasadmateriäl samt var och åt vilket håll fönster och entréer får placeras.

Naturmiljö

Förekommer inte inom planområdet.

Trafik

Biltrafik

Den nya detaljplanen medför 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 föroreningar 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 översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

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

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 därmed 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

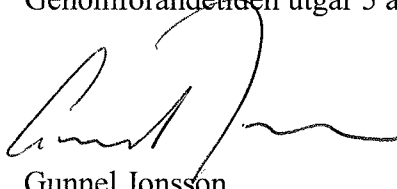
Ingen förändring jämfört med gällande plan.

Nollalternativ

Ingen ändring av detaljplanen sker vilket skulle innebära att del av befintlig byggnad måste rivas. Detta skulle försvåra 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

Konсультаordnare



Anna-Karin Jeppson

SWECO Architects



Göteborgs Stad Fastighetskontoret

Antagen av KF/BN den 13/12/2011

§ 647 1 AC

Laga kraft den 19/11 2012. 1 AC

Planhandling

Datum: 2011-10-04

FN Diarienummer: 1469/08

Plannummer: (5138)

Exploateringsavdelningen

Johanna Kirudd

Telefon: 031-368 10 73

E-post: johanna.kirudd@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för befintliga verksamheter, Gamlestaden 56:1, 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. 2010
Underrättelse	4 kv. 2011
Antagande	4 kv. 2011
Laga kraft	1 kv. 2012 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

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

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Marken inom planområdet ägs av Göteborgs kommun och upplåts med tomträtt, samt arrenderas ut, till Lindome Ventilation AB.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Tomträttshavaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Avtal

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas mellan kommunen och tomträttshavaren. Då tomträttsfastigheten ökar i yta ska ett tillägg ska skrivas till befintligt tomträttsavtal mellan kommunen och tomträttshavaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

Befintlig tomtindelning 56-Norsen i Gamlestaden ska upphävas för planområdet.

Fastighetsbildning

Den del av fastigheten Gamlestaden 740:100 som ingår i planområdet som kvartersmark ska regleras till Gamlestaden 56:1.

Ledningsrätt

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för fastighetsreglering. Tomträttshavaren står för förrättningskostnaden.

Tekniska frågor

Parkering

Parkering ska anordnas inom fastigheten.

Vatten, avlopp och dagvatten

Anslutning till det allmänna va-nätet finns och planens genomförande innebär inte att någon ökad vattenkapacitet krävs. Kapaciteten på det allmänna ledningsnätet för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp B2; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkten motsvarar nivån +60 meter. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas omhand lokalt inom kvartermark eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Övriga ledningar

Planområdet är idag redan försörjt med el- och teleledningar.

Markmiljö

Inom planområdet har ytbehandlingsverksamhet förekommit. Om markarbeten ska genomföras krävs sannolikt en miljöteknisk markundersökning och anmälan till miljöförvaltningen. Tomträttshavaren ansvarar för eventuella markföroreningar.


Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen får en fortsatt inkomst genom tomträttsavgälden för fastigheten Gamlestaden 56:1.

Ekonomiska konsekvenser för tomträttshavaren

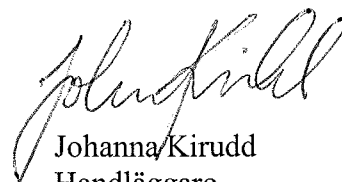
Tomträttshavaren står för plankostnad, förrätningskostnad och de kostnader som ombyggnad av befintlig byggnad innebär.



Ulf Edgren
Avdelningschef



Elisabet Gondinger
Distriktschef



Johanna Kirudd
Handläggare