

Detaljplan för Verksamheter vid Alelyckans Vattenverk



**Granskningshandling
april 2015**

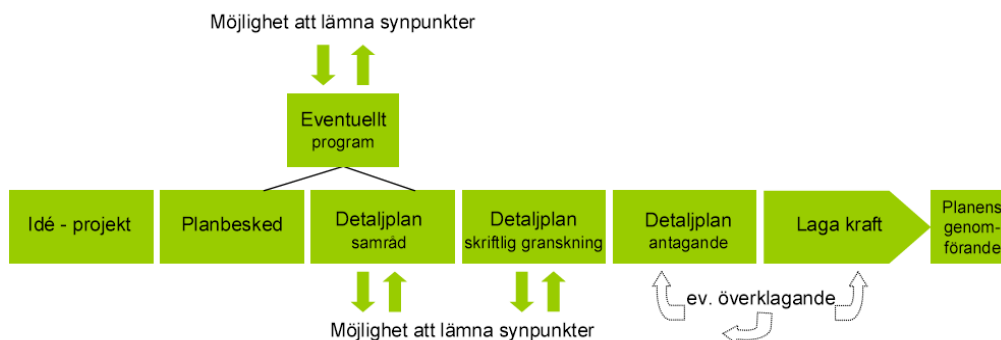


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

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:

Tea Cole, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 87

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

Thord Lindgren, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 77

Pär Sköld, Trafikkontoret, tfn 010-850 15 55

Granskningstid: 13 maj – 2 juni 2015



Göteborgs Stad

Planhandling

granskningshandling

Datum 2015-04-27

Aktbeteckning: 2-5300

Diarienummer SBK: 0506/12

Tea Cole SBK

tel: 031-368 19 87

tea.cole@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:1550/14

Tordh Lindgren FK

Tel: 031-368 10 77

tordh.lindgren@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Verksamheter vid Alelyckans vattenverk inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser (2 kartor)
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- PM Dagvatten, Sweco 2015-03-31
- PM Geoteknik, WSP 2014-12-08
- PM Trafik, Norconsult 2012-10-15
- PM Geoteknik, Norconsult 2012 10-15
- PM Markmiljö, Norconsult 2012 10-15
- PM Kulturmiljö, Archidea 2014 09-16

Innehåll

SAMMANFATTNING:	6
Överväganden och konsekvenser	6
Avvikelse från översiktsplanen	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
Läge, areal och markägförhållanden	7
Planförhållanden	8
Mark, vegetation och fauna	8
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse	9
Trafik och parkering, tillgänglighet och service	10
Teknik	10
Störningar	10
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	10
Bebyggelse	11
Trafik och parkering	13
Friytor	14
Sociala aspekter	14
Teknisk försörjning	14
Övriga åtgärder	17
Fastighetsindelning	19
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Avtal	21
Tidplan	21
Genomförandetid	22
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	22
Nollalternativet	22
Sociala konsekvenser	22
Miljökonsekvenser	22
Ekonomiska konsekvenser	24
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	24

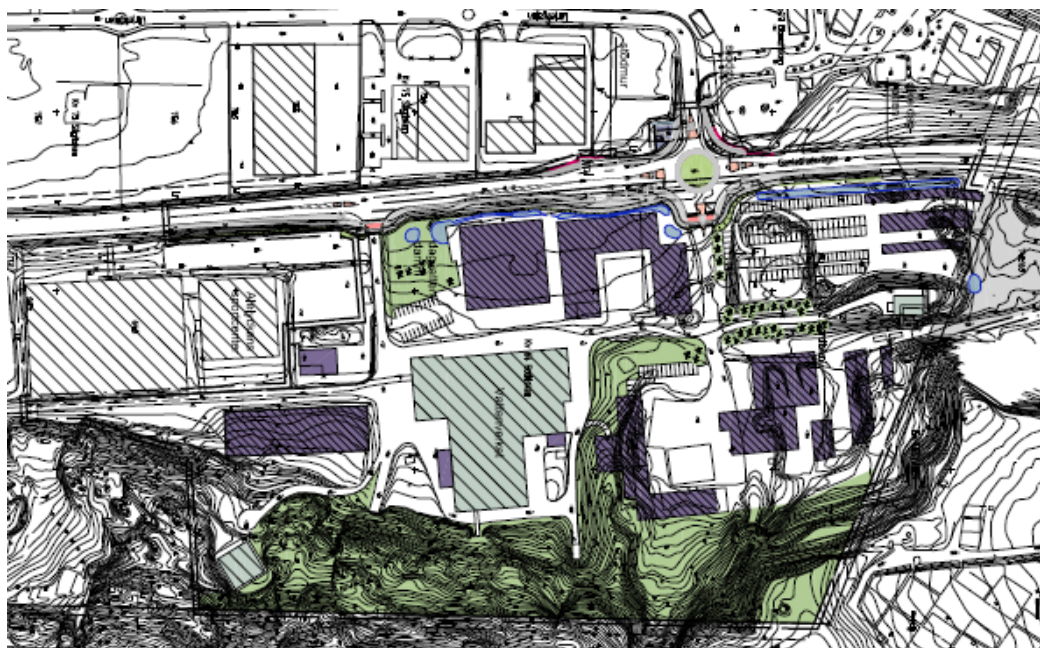
Sammanfattning:

Alelyckans vattenverk är ett av två vattenverk i Göteborg och verket svarar normalt för halva dricksvattenproduktionen. Kretslopp och vattenförvaltningens uppdrag och verksamhet, (härefter kallat kretslopp och vatten), syftar till att tillgodose säker, effektiv, miljömässig vattenförsörjning och avloppshantering, samt effektiv och miljömässig hushållsavfallshantering. Verksamheten vid Alelyckans vattenverk har hög skyddsklass och vattenverket är klassat som civilt skyddsobjekt.

Planens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av området så att en samlokalisering av kretslopp och vattens verksamheter möjliggörs. Ambitionen är att skapa en funktionell anläggning som uppfyller lokalbehov och funktionskrav och som skapar en attraktiv arbetsplats med bra arbetsmiljö.

Efter samlokaliseringen kommer nästan all kontors- och verkstadspersonal för kretslopp och vatten att vara samlade i Alelyckan vilket främjar samverkan, effektiva flöden och arbetsprocesser och verkar för en gemensam kultur för verksamheten.

Området kommer efter utbyggnad innehålla cirka 300 arbetsplatser, bestående av lokaler för verkstäder, lager, logistik och kontor.



Planillustration

Överväganden och konsekvenser

Planområdet ligger i ett befintligt verksamhetsområde. Kretslopp och vattens uppdrag och verksamhet syftar till att tillgodose säker, effektiv, miljömässig vattenförsörjning och avloppshantering, samt effektiv och miljömässig hushållsavfallshantering. Kretslopp och vattens olika verksamheter är i nuläget utspridda på åtta olika geografiska platser inom Göteborgs kommun. Den nuvarande geografiska spridningen medför en rad nackdelar för verksamheten såsom; onödig restid, svårigheter att samutnyttja resurser och lokaler, ineffektivt kompetensutbyte, olika värdegrunder m.m. Det har genomförts ett antal utredningar och översyn avseende lokalernas lämplighet och behov

för samlokalisering. Planens bedöms få en positiv inverkan genom att verksamheten kan effektiviseras.

Planen bedöms inte påverka kringliggande verksamheter negativt eller motverka kommunens mål att utveckla centrala Göteborg med blandstad. Planförslaget följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun.

Avvikelser från översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

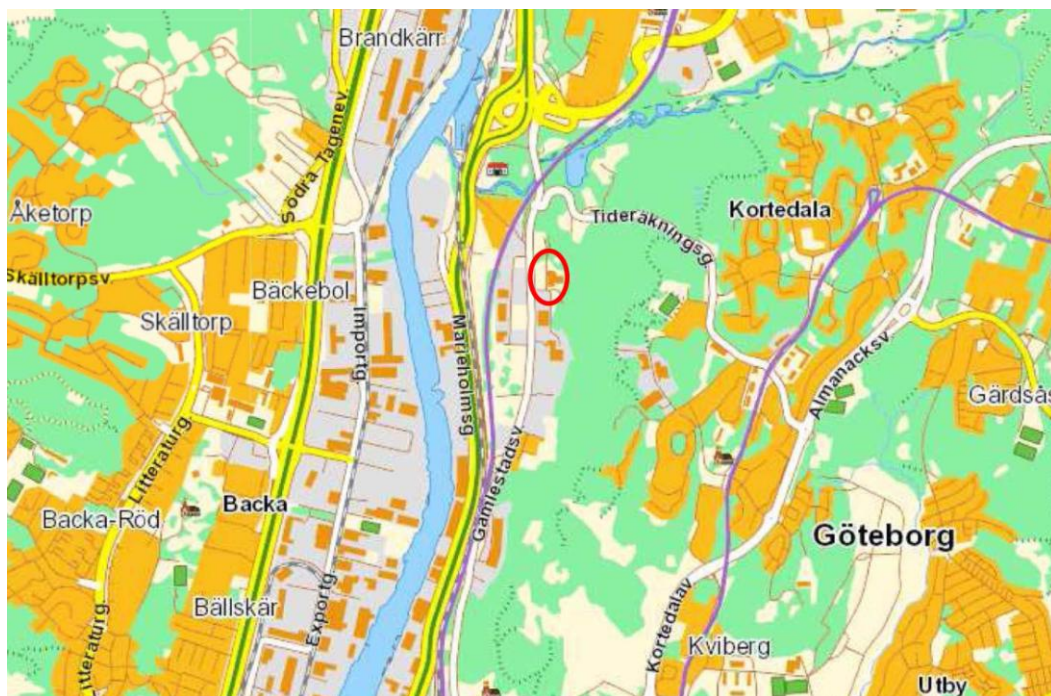
Planens syfte och förutsättningar

Göteborgs stads förvaltning för kretslopp och vatten har i dagsläget sina verksamhetsområden geografiskt spridda över flertalet platser i Göteborg. Spridningen medför en rad nackdelar såsom svårigheter att samutnyttja resurser och lokaler etc. Flertalet av lokalerna är inte heller ändamålsenliga för verksamhetens behov.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av området så att en samlokalisering av kretslopp och vattens verksamheter möjliggörs. Efter samlokaliseringen kommer nästan all kontors- och verkstadspersonal för kretslopp och vatten att vara samlade i Alelyckan vilket främjar samverkan, effektiva flöden och arbetsprocesser och verkar för en gemensam kultur för verksamheten. Området kommer, efter utbyggnad, innehålla cirka 300 nya arbetsplatser, bestående av lokaler för verkstäder, lager, logistik och kontor vid sidan av det befintliga vattenverket.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget vid Alelyckans industriområde, cirka 6 kilometer nordost om Göteborgs centrum.

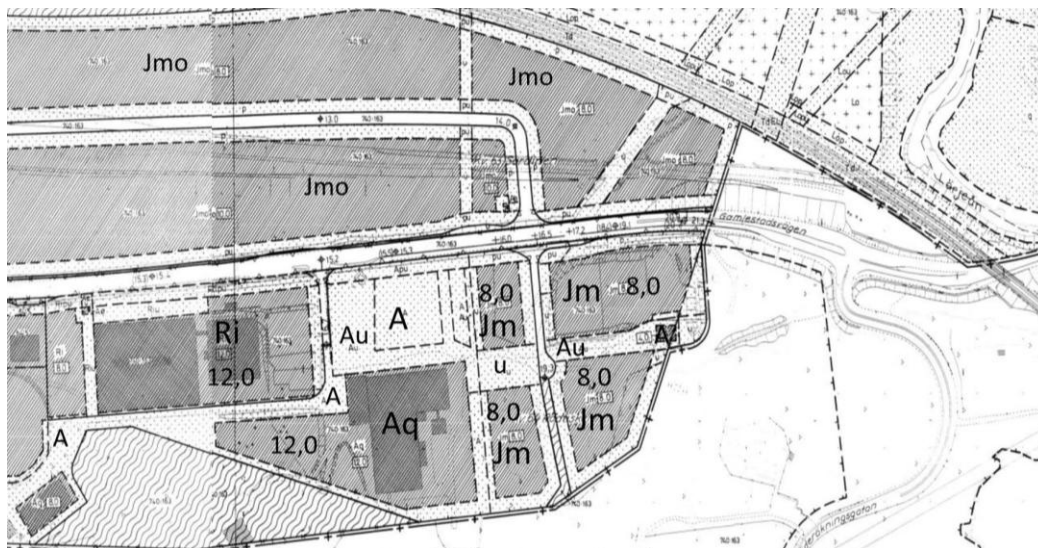


Planområdet omfattar cirka 10 hektar och ägs till största del av Göteborgs Stad. Övriga fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger verksamhetsområde.

I gällande detaljplan, F 3678, som vann laga kraft år 1989, är området planlagt som allmänt ändamål, verksamheter och idrottsändamål. Planens genomförandetid har gått ut. För vattenverksbyggnaden finns verksamhetsbestämmelser införda med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde.



- Aq – allmänt ändamål (bevarandebestämmelse)
- Jm – småindustri, ej störande och kontor (exploatering 50 %)
- Ri – idrottsändamål

Området gränsar till utredningsområde för en eventuell framtida ny älvförbindelse (Bro vid Lärje).



Mark, vegetation och fauna

Området avgränsas av Gamlestadsvägen i väster och berg i öster. Kvartersmarken sluttar från ca 20 meters höjd i nordost ner till ca 5 meters höjd i sydväst.

Områdets karaktär skiftar mellan plana ytor och relativt branta slänter. Norra delen av området är mer kuperat med berget som vandrar in på fastigheten österifrån där en höjdrygg sträcker sig in i området norr om vattenverket. Markytan i området består omväxlande av gräsytor, grusade eller asfaltsbelagda ytor för upplag samt asfalterade vägar.

Området norr om planområdet består av trädbevuxen naturmark, mestadels ung björkskog med

inslag av ek, och i söder av verksamhetsområde med Alelyckans sportcenter som närmaste granne. Norr och väster om planområdet ligger en luftburen högspänningsledning.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Vattenverket, är ritad av arkitekt Nils Einar Eriksson och uppfördes i två etapper som stod klara 1949 respektive 1958. Byggnaden är uppförd i funktionalistisk arkitekturstil med slätputsade, avskalade fasader, symmetrisk fönstersättning samt ett större glasparti som för in mycket ljus i byggnaden. Fönstersättningen har en horisontell strävan som är typisk för funktionalistisk arkitektur. Färgsättningen är i ljus ockra.



Vattenverket är indelad i en högre volym med sadeltak där en gavel vetter ut mot vägen. På dess långsida finns höga glaspartier där också entrén är orienterad vilket förstärker entrévolymens monumentala verkan i bebyggelsemiljön ner mot landsvägen. En kopparinklädd huv med ett fönster finns på taket på huvudbyggnadens högra sida. En lägre byggnadsvolym sträcker sig ut vinklat från huvudbyggnaden. Volymverkans horisontalitet är här mer konsekvent genomförd med en enkel fönsterrad strax under taket och mjukt välvd takform lagd med papp. Det välvda taket återkommer även i en tillbyggd del i den norra delen av byggnaden.

Vattenverket ingår i bevarandeprogrammet för kulturmiljö.

När Västgötabanan drogs fram kring sekelskiftet 1900 förändrades områdets karaktär med ökad trafik och industrialisering. 1967 lades banan ner.

Nordost om planområdet finns fornlämningar, RAÄ 91:1 som är en övrig kulturhistorisk lämning och RAÄ 91:2 som består av en hällristning. Öster om planområdet och kraftledningsgatan finns fornlämningsområde 94:1, ett röse och 94:2 som är en lämning från en fornborg som begränsas till större delen av vall och mur. Fornborgens exakta begränsning i sydväst är oklar. I sin helhet är berget brant och otillgängligt.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Gamlestadsvägen. Gamlestadsvägen är cirka 9,5 m bred med breda vägrenar och separerad gångväg längs vägens västra sida och en gång- och cykelväg längs den östra sidan. Hastighetsbegränsningen är 70 km/h.

Huvudinfarten till området delas i dagsläget av kretslopp och vatten samt Alelyckans sportcenter, belägen söder om Alelyckans vattenverk. Inne på området finns ett antal vändytor och rundköringsytor dimensionerade för 12-meters lastbilar. Parkering finns inom området.

Närmaste busshållplats är belägen på Gamlestadsvägen i direkt anslutning till planområdet och trafikeras av buss, med fyra turer per timma, som går mellan Gunnilse och Gamlestadstorget. Från Gamlestadstorget finns anslutning till Göteborgs centrum med spårväg eller buss.

Separerat gång- och cykelvägnät är väl utbyggt och löper längs Gamlestadsvägen.

Teknik

Inom området finns ett stort antal befintliga ledningsstråk och anläggningar i mark som begränsar utnyttjandet av fastigheten. Inom området finns även en luftburen högspänningsledning.

Störningar

I norra delen av området går en luftburen högspänningsledning som har ett säkerhetsavstånd för bebyggelse för stadigvarande vistelse på 50 meter.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger utbyggnad av verksamhetslokaler och kontor vid Alelyckans vattenverk. Planen föreskriver bevarande av vattenverket.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

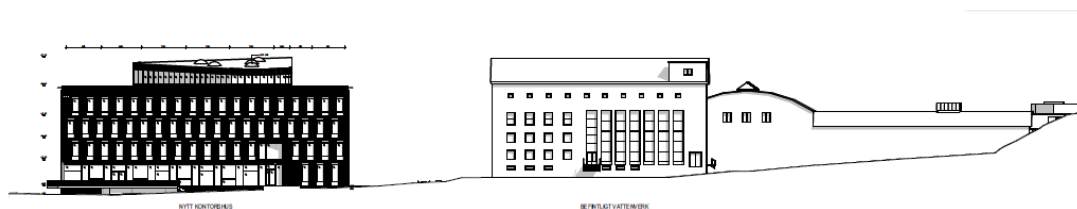
Bebyggelse

I det öppna området delvis framför vattenverket, avses en ny kontorsbyggnad placeras. Kontorshuset är i fyra till fem våningsplan. Möjligheten till anläggande av källarplan har utretts men förkastats med hänsyn till risk för översvämning under marknivå.

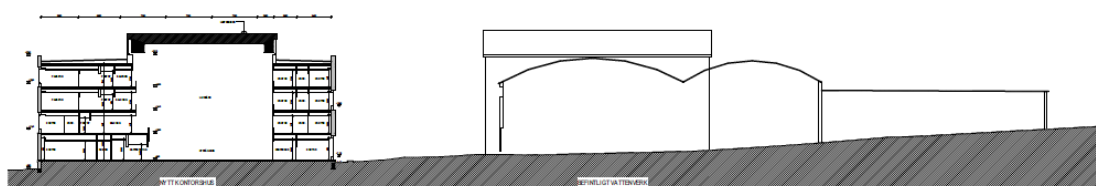


Perspektiv av nytt kontorshus och det befintliga vattenverket, Liljewall arkitekter

Tillsammans med vattenverket formar det nya kontorshuset kretslopp- och vattens nya huvudentré där verksamhetens publika funktioner kan samlokaliseras. Ambitionen är att delar av den befintliga gröna ytan kvarstår som öppen för att förslagsvis omdanas till ett grönbliått inslag för omhändertagande av dagvatten.

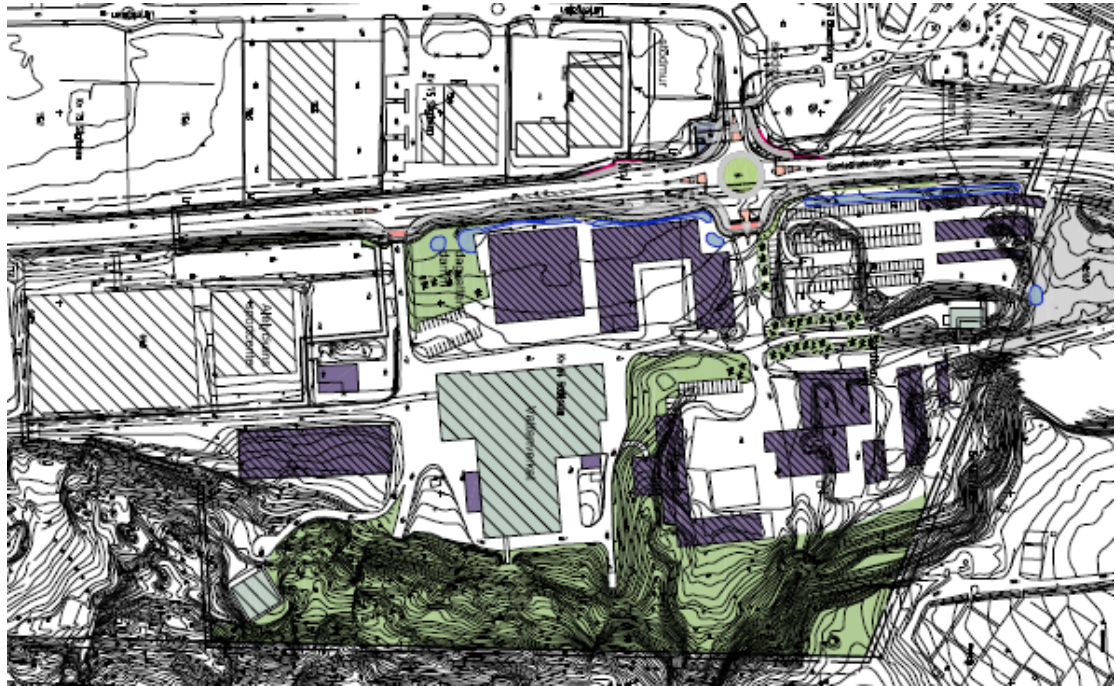


Fasad från söder, Liljewall arkitekter



Sektion över nytt kontorshus och befintligt vattenverk, Liljewall arkitekter

En ny verkstadsbyggnad i ett plan plus entresolplan placeras i anslutning till kontorsbyggnaden. En passage skapas mellan kontorsbyggnaden och verkstaden. Genom att placera och koppla kontorsbyggnaden och verkstadsbyggnaden samlokaliseras de mest personalintensiva funktionerna på området, och det skapas ett effektivt flöde för personal som har sin arbetsplats i både kontorshuset och verkstaden.



Planillustration

Lager/garage/funktionsbyggnader/anläggningar och lastgård placeras i öster längst bort från Gamlestadsvägen samt i planområdets norra del. Ytor för angöring, vändplaner och uppställning för arbetsfordon och övrig nyttotrafik kommer finnas i anslutning till dessa funktioner.

Bevarande, rivning

En kulturmiljöutredning av Alelyckans vattenverk är genomförd av Archidea i september 2014 med syfte att få en tydlig beskrivning av Alelyckans vattenverk ur ett kulturmiljöperspektiv och lyfta områdets kulturhistoriska kvaliteter. Vid ett utvecklingsarbete bör stor omsorg läggas vid att hitta ett formspråk som samverkar med det befintliga. Vattenverkets uttrycksfulla byggnad ska även i fortsättningen få vara den monumentala huvudbyggnaden och de tillkommande byggnaderna ska underordna sig men också "samtala" med det vad gäller material, färgsättning och form. Bevarandebestämmelser och rivningsförbud har införts för vattenverket samt att det nya kontorshuset ges utformningsbestämmelser med hänsyn till att vattenverket även fortsättningsvis ska utgöra ett landmärke i området.

Karaktärsdrag

Alelyckans vattenverk är uppförd i funktionalistisk arkitekturstil med slätputsade, avskalade fasader, symmetrisk fönstersättning samt ett större glasparti. Fönstersättningen har en horisontell strävan som är typisk för funktionalistisk arkitektur. Färgsättningen är i ljus ockra.

Trafik och parkering

Norconsult har 2012-10-15 gjort en trafikanalys med utgångspunkt från de befintliga förhållanden som råder på Gamlestadsvägen samt den behovsanalys som kretslopp och vatten har tagit fram för att utreda framtida behov för trafikföring. Utöver detta har också parkeringssituationen och kollektivtrafikförsörjningen setts över inom utredningsområdet.

Uppmätta trafikmängder på Gamlestadsvägen vid Alelyckan var år 2008, 11 000 ÅMVD (ÅrsMedelVardagsDygn). Prognosen för framtida flöden bedöms för år 2020 till 13 200 ÅMVD.

Nyttotrafiken till Alelyckan föreslås ske via en ny cirkulationsplats som placeras vid korsningen Lärjeågatan dit personalfordon, servicefordon samt tung trafik hänvisas.

Den södra infarten vid vattenverket och Alelyckans sportscenter utökas med ett vänsterkörfält dit besöksfordon samt övrig trafik till vattenverket hänvisas. Den södra infarten används, precis som idag, även av besökare till Alelyckans sportcenter.

Parkering

Enligt beräkningar så kan 100 % av parkeringsbehovet för tjänstefordon enligt behovsanalysen täckas. Om all parkering sker som markparkering kan 37 % av parkeringsbehovet för personalparkering täckas inom planområdet. Resterande parkeringsbehov kan täckas på inom kommunens fastighet intill kretsloppsparken, Gamlestaden 470:163, som är belägen i anslutning till den föreslagna cirkulationsplatsen i norra delen av planområdet. Detaljplanen medger också, om behov skulle uppkomma, en möjlighet att anlägga parkeringsdäck i två våningar för att optimera markanvändningen och möjliggöra ytterligare personalparkering.

Kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik

I samband med samlokaliseringen kommer befintliga hållplatser byggas om och hållplatsen i norrgående riktning kommer flyttas till ett nordligare läge. Området trafikeras idag inte av någon direktlinje till Göteborgs central, utan byte krävs vid Gamlestadstorget. Det pågår planering för att Gamlestadstorget ska rustas upp och att ett resecentrum ska anläggas. Enligt tidplanen kommer den var färdigställd år 2016. Dialog har förts med Västtrafik om möjligheten till utökad turtäthet.

Cykelparkering ska anordnas inom kvartersmark. Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt. I det pågående arbetet med att ta fram en ny cykelplan för Göteborg har ett antal cykelstråk utpekats till att bli pendlingscykelstråk med kommunens högsta standard (snabba, gena, breda mm). Gamlestadsvägen kommer att bli ett av dessa pendlingscykelstråk.

Friytor

Naturmiljö

Området är i huvudsak redan ianspråktaget av verksamheten. Den öppna gräsyta som finns framför vattenverket kommer till stor del tas i anspråk för det nya kontorshuset och verksamhetsbyggnaden. Dock kommer en mindre del av området kvarstå och avsikten är att omvandla ytan till grönyta och en vattenpark för omhändertagande av dagvatten.



Vattenverket sett från Gamlestadsvägen

Sociala aspekter

Området omfattas till stora delar av skalskydd då verksamheten vid Alelyckans vattenverk har hög skyddsklass och vattenverket är klassat som civilt skyddsobjekt. Skalskyddet innebär att området inte är tillgängligt för allmänheten.

Vid samlokaliseringen kommer nästan all kontors- och verkstadspersonal för kretslopp och vatten att vara samlade i Alelyckan vilket främjar samverkan, effektiva flöden och arbetsprocesser och verkar för en gemensam kultur för verksamheten. Ambitionen är att skapa en funktionell anläggning som uppfyller lokalbehov och funktionskrav och som skapar en attraktiv arbetsplats med bra arbetsmiljö.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten från större delen av planområdet avleds idag ytligt via diken till allmänt ledningsnät i Gamlestadsvägen. Undantaget är befintligt vattenverk och ytorna kring detta som avvattnas till Gamlestadsvägen via ett internt ledningsnät. Från Gamlestadsvägen avleds dagvatten i ledningsnät och diken mot Göta älv, nedströms råvattenintaget. Planområdet ingår inte i skyddsområdet för råvattentäkten Göta älv.

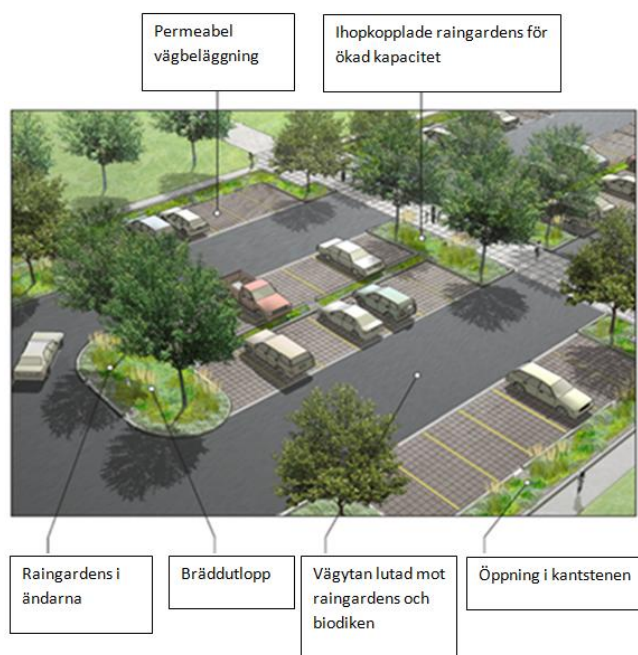
En dagvattenutredning har genomförts av Sweco, 2015-03-31. Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark så att utflödet från området inte ökar efter exploatering eller minst med en volym motsvarande 10 mm nederbörd på anslutna hårdgjorda ytor.

För att minska föroreningsinnehållet skall i första hand material för utvändiga ytor väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet. I andra hand hanteras dagvatten så nära källan som möjligt för att förhindra spridning av föroreningar. Dag-

vattnets föroreningsbelastning begränsas genom naturlig rening på väg till recipienten.

Efter fördröjning och rening av dagvatten kan anslutning ske till allmänt ledningsnät i Gamlestadsvägen.

Dagvatten inom planområdet föreslås hanteras på ett hållbart sätt vilket innebär en trög avledning av dagvatten och en höjdsättning för att undvika översvämningar. I första hand kommer öppna dagvattenlösningar att användas. Dessa kan utgöras av öppna diken, svackdiken eller så kallade rain gardens med biofilter. Öppna dagvattenlösningar har både en fördröjande och renande effekt på dagvatten. Där öppna lösningar inte är möjliga eller lämpliga kommer anläggningar under mark bli aktuella såsom fördröjningsmagasin och olika typer av filter (brunnsfilter, Ecovault) för rening av dagvatten.



<http://www.wastormwatercenter.org/files/library/x100percentbooktest3meta-textremovedreduced.pdf>

Seriekopplade raingardens



<https://www.portlandoregon.gov/bes/article/167503>

Ambitionen avseende dagvattenhanteringen är att sträva efter att skapa så stora grönytor eller andra permeabla ytor som möjligt där infiltration av dagvatten är möjligt. Detta minskar de hårdgjorda ytorna inom området och därmed den dagvattenvolym som måste hanteras. Dagvatten från parkeringsytor och andra hårdgjorda ytor kommer i möjligaste mån avledas ut över grönytor eller andra infiltrationsytor innan det får rinna vidare till recipienten.

På den nya kontorsbyggnaden och verkstadsbyggnaden föreslås sedumtak. Ett vegetationstäck på tak kan ta emot och fördröja mindre regn. Gröna tak består ofta av moss- och sedumarter, örter eller gräs och har en hög vattenhållande förmåga. Med gröna tak minskas ytavrinningen genom att vegetationen tar upp, magasinerar och avdunstar nederbörd. Positiva effekter med gröna tak är att de dämpar buller, förbättrar luftkvaliteten, skapar nya biotoper för fåglar och insekter, isolerar mot värme och kyla.

Dagvatten från planområdet kommer att ha ett varierat föroreningsinnehåll vilket innebär att behov av rening och metod för rening av dagvatten också kommer variera.

Dagvatten med högt föroreningsinnehåll förväntas uppkomma från trafikintensiva ytor såsom parkeringsplatser och körvägar för tunga fordon. Dagvatten som avrinner direkt från tak eller grönytor förväntas ha ett mindre föroreningsinnehåll.

Vid överbelastning, exempelvis vid skyfall eller långvariga regn, kommer systemet överfyllas, vilket innebär att dagvatten istället kommer rinna av på markytan. Markyta och färdigt golv i byggnader kommer därför planeras så att översvämningsskänsliga områden inte skapas i samband med exploatering. Extra höga krav ställs på säkerhet mot översvämning vid extremt väder. Vattenverk, ställverk, verkstäder och elförsörjning till verksamhetskritiska delar av kontorslokalerna ska säkras för ett regn med 200 års återkomsttid.

De planbestämmelser som införts i detaljplanen har till syfte att reglera så att den dagvattenhantering som föreslås är möjlig, och att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen också kan genomföras. Planbestämmelserna bör dock inte vara så detaljerade att de begränsar teknikval eller metoder att genomföra planen. Avsikten är heller inte att detaljreglera anläggningars exakta läge där det inte är nödvändigt för att undvika låsningar i genomförandefasen.

Vatten och avlopp

Allmänt ledningsnät med tillräcklig kapacitet finns utbyggt i Gamlestadsvägen. Kapaciteten medger uttag av brandvatten motsvarande områdes ty A2, Svenskt Vattens publikation P 83.

Befintliga ledningar kommer i delar att hamna i konflikt med föreslagna placeringar av den nya bebyggelsen. Detta innebär att ledningar kommer behövas flyttas för att möjliggöra tänkt placering av bebyggelsen. Enligt kretslopp och vatten ska byggnader placeras så att avståndet mellan närmsta byggnadsdel och ytterkant ledning uppgår till minst 2,0 meter och stäms av med respektive ledningsägaren. Nya VA-ledningar föreslås anläggas fram till kall- och frostfritt lager i östra delen av området. Kontorsbyggnaden samt verkstadsbyggnaden ansluts med nya VA-ledningar till befintligt ledningsnät. Avloppsnätet ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Värme

Det finns idag inte någon matning med fjärrvärme fram till området. Göteborg Energi har för avsikt att utreda möjligheten till att bygga ut fjärrvärmenätet alternativt att uppvärmning kan ske med bergvärme och värmepump för att tillgodose värmebehovet för nybyggnation. Bergvärme ger även möjlighet till frikyla från berget.

Naturgasnät finns, det används idag till bland annat uppvärmning av fastigheter i närområdet.

El och tele

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

Alelyckans Vattenverk har elanslutning via anläggning i berget. Tillkommande byggnader ansluts via det interna nätet.

Avfall

Ytor för sophantering anordnas inom planområdet.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning genomfördes av WSP 2014-12-08. Marken sluttar från norr och nordost, ner mot sydväst. Marknivån varierar från ca +14 och +12 till ca +5. I den norra och östra delen utgörs marken främst av kuperat skogslandskap, och ett befintligt grustag i väster. I söder utgörs marken av en plan gräsyta.

Befintliga anläggningar utgörs av vattenverk och en pumpstation.

Den norra delen av området består av en avsättning av isälvsmaterial. Längst i norr har dessutom ett lager av silt och lera påträffats ovan friktionsjorden. I söder utgörs jorden av lera. Området kan således delas in i tre delområden med olika jordlagerföljd.



Delområdenas ungefärliga utbredning i plan.

Delområde 1

Jorden består överst av fyllning/mulljord samt friktionsjord och därunder av lera som underlagras av friktionsjord på berg. Berg i dagen förekommer i områdets södra del.

Delområde 2

Jorden utgörs av en isälvsavlagring ovan friktionsjord på berg. Materialet består huvudsakligen av sand med inslag av silt och grus och innehåller även en hel del block. Jorddjupen varierar inom området, mellan ca 23 m i norr och väster till 16 m öster och 35 m i söder. Det förekommer även berg i dagen öster om befintlig pumpstation.

Delområde 3

Jorden består överst av ca 0,3 m mulljord och underlagras av lera ovan friktionsjord på berg. Djup till berg varierar i sonderingarna mellan 23 och 42 m, ökande mot norr. Grundvattenflödet antas följa topografin och därmed strömma från norr och öster mot närmaste recipient, Göta Älv, i väster. Avståndet till recipienten är som minst cirka 600 meter i de västra delarna av området.

Grundläggning

Några totalstabilitetsproblem föreligger inte inom området. Gällande förslag bedöms ur geoteknisk synvinkel kunna utföras med tillfredställande totalstabilitet. I delområde 1 och 2, (se karta ovan), är sättningsförhållandena tillfredsställande och det förväntas inga sättningsproblem för blivande anläggningar.

All organisk jord skall schaktas bort under blivande byggnader och hårdgjorda ytor. Befintlig fyllning bör schaktas bort under blivande byggnader och hårdgjorda ytor. Mellan grovkorning fyllning och jord läggs geotextil, vars bruksklass anpassas till fyllningen.

Delområde 2; Husens stomme och golv kan grundläggas som platta på mark.

Delområde 3; Byggnaderna föreslås grundlagda med spetsburna betongpålar. På grund av det mäktiga friktionsjordslagret ovan berg (10 – 30 m) kan pålarna förväntas stoppslås i friktionsjorden. Pålängderna för den norra byggnaden förväntas variera mellan 15 och 28 m och för den södra byggnaden förväntas variera mellan 21 och 28 m, dvs. 8 – 10 m i friktionsjorden. Uppfyllnader utöver 20 cm föreslås utföras genom lastkompensation med lättfyllnad. Förutsatt att ingen last påförs marken utanför byggnaden enligt ovan, behöver man inte vid dimensionering av pålar beakta påhängslaster på grund av sättningar.

Vid fyllnad i området ska befintliga ledningsstråk inom området beaktas med hänsyn till respektive lednings sättningskänslighet. Området är mycket installationstätt vilket medför problem vid schaktning och fyllning i utförandeskedet.

Markmiljö

Norconsult har på uppdrag av Higab genomfört en förstudie av en samlokalisering av kretslopp och vatten till Alelyckan. I syftet att översiktligt klarlägga föroreningssituationen i marken inom området har en översiktlig miljöteknisk markundersökning utförts.

I områdets sydvästra del återfanns torrskorpelera underlagrad av lera. I områdets nordöstra del täcks markytan av ett lager av sten och asfaltskross vilket underlagras av isälvsmaterial. Nordvästra delen av området utgörs av en upplagsyta för schaktmassor och asfalt. Upplagsytan är utfylld med schaktmassor som bedöms underlagras av naturliga jordlager på omkring 4 meters djup.

De analyserade jordproverna uppvisade relativt låga halter av föroreningar. Halterna låg, i alla prover utom ett, under Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). Sammantaget bedöms större delen av området, den södra och östra delen, inte innehålla några betydande föroreningar. Fyllnadsmassorna i den nordvästra delen bedöms innehålla mindre allvarliga till måttligt allvarliga halter av PAH, olja och metaller i varierande omfattning ner till naturliga marklager. Ett yttligt lager av krossmaterial inom den östra delen av området bedöms innehålla mindre allvarliga halter av PAH.

Innan några markarbeten företas inom den nordvästra delen av området bör fyllnadsmassorna under upplagsytan undersökas vidare med förtätad provtagning och laboratorieanalys. Vidare bör kompletterande undersökning även utföras på upplagda massor inom området.

Då förorening har påträffats inom området råder upplysningsplikt och kommunens miljö och hälsoskydd skall informeras. Innan schaktning eller andra anläggningsarbeten utförs inom området skall en anmälan om miljöfarlig verksamhet upprättas. Denna skall lämnas in och godkännas av kommunens miljökontor innan arbeten påbörjas.

Arkeologi

Planförslaget bedöms inte påverka arkeologiska lämningar.

Kompensationsåtgärd

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

Då det aktuella området är planlagt för verksamheter och området till största del redan är ianspråktaget för verksamhet, bedöms att en särskild utredning för kompensationsåtgärder inte är nödvändig.

Fastighetsindelning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. Vattenverksfastigheten föreslås avstyckad från fastigheten Gamlestaden 740:163. En avstyckad fastighet inom gällande plan håller på att bildas. Exploateringsfastigheten regleras efter lagakraftvunnen plan till denna fastighet. Före beviljande av bygglov skall bildning av fastigheter vara genomförd.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, mm, framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Förvaltningsansvaret för i planen ingående markområden och anläggningar kommer att åligga respektive fastighetsägare/tomträttshavare.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Planen innebär skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmän plats i detaljplanen. Berörda fastigheter framgår av fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. Vattenverksfastigheten föreslås avstyckad från fastigheten Gamlestaden 740:163. Exploateringsfastigheten bildas genom att det område som avses i detaljplanen regleras till fastigheten Gamlestaden 72:1.

Före beviljande av bygglov skall bildning av fastigheter vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning kan bildas för trafik och parkering vid infartsgata.

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

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u 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.

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 genomförandavtalet.

Exploatören ansöker om fastighetsbildning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Konsekvenserna per fastighet för anläggande av ny cirkulationsplats.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Gamlestaden 64:8		Ca 20	Idrott
Gamlestaden 740:163	Ca 600 m ²		Huvudgata
Gamlestaden 73:5		Ca 100 m ²	industri

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas med exploatören angående genomförande av planen. I avtalet regleras även frågor som berör ersättningar mellan förvaltningar för markförvärv och anläggningar föranledda av exploateringen samt avstående av ersättningskrav på kommunen p g av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten. Exploateringsfastigheten kommer att upplåtas med tomträtt till exploatören.

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 lednings

Fastighetskontoret har fullmakt att företräda kretslopp och vatten i samband med genomförandet. Påverkan på Göteborg Energis och Telia Soneras ledningar är reglerade i befintliga avtal mellan parterna.

Tidplan

Samråd: 3 kvartalet 2014

Granskning: 2 kvartalet 2015

Antagande: 3 kvartalet 2015

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 4 kvartalet 2015

Färdigställande: 2 kvartalet 2017

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft

Överväganden och konsekvenser

Planområdet ligger i ett område som domineras av industriell verksamhet. Planen bedöms inte påverka kringliggande verksamheter negativt eller motverka kommunens mål att utveckla centrala Göteborg med blandstad.

Nollalternativet

Nollalternativet möjliggör en viss utbyggnad för kretslopp och vattens verksamhet inom gällande plan. Dock kommer möjligheterna till att effektivisera verksamheten begränsas genom att gällande detaljplan inte medger tillräckligt utrymme för den förändring som krävs. Begränsningen medför att kretslopp och vattens verksamhet även fortsättningsvis måste bedrivas på geografiskt olika platser. Ett nollalternativ kommer således försvåra samverkan, effektivisering av flöden och arbetsprocesser samt skapande av en gemensam kultur för verksamheten såsom önskvärt.

Allmänhetens tillgång till området kommer inte att öka då området är avstängt för allmänhetens tillträde.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen möjliggör en utveckling av kretslopp och vattens verksamhet. Området kommer efter utbyggnad innehålla cirka 300 arbetsplatser och ambitionen är att skapa en funktionell anläggning som uppfyller lokalbehov och funktionskrav och som skapar en attraktiv arbetsplats med bra arbetsmiljö.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen berörs.

Vattenverket har med hänsyn till kulturintresset påförts bevarandebestämmelser i detaljplan varför påverkan bedöms som liten. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets

förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvälighetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Behovsbedömning

När en detaljplan upprättas eller ändras, till exempel genom tillägg till detaljplan, ska kommunen göra en behovsbedömning för att avgöra om planen kan medföra betydande miljöpåverkan. Om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Detaljplanen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun. Detaljplanen omfattar området som redan är ianspråktaget och planlagt för verksamheter. 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. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2014-04-25. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Med en utveckling där verksamhetens transporter kan minska genom samlokalisering, effektivare flöden och arbetsprocesser är en utbyggnad positiv för miljömålet Begränsad klimatpåverkan.

Naturmiljö

Inom området råder inga höga naturvärden och området som omfattas av exploateringen utgörs till större del av redan ianspråktaga hårdgjorda ytor, varför planförslaget inte motverkar målet Ett rikt växt- och djurliv.

Kulturmiljö

En placering av ny bebyggelse på gräsyten framför vattenverket kommer innebära att siktlinjerna beskärs och upplevelsen av byggnaden påverkas negativt. Genom att styra de nya byggnadernas volym, skala och utformning kan de negativa konsekvenserna mildras så att upplevelsen inte påverkas allt för mycket.

Påverkan på luft

Sammantaget bedöms inte att en utbyggnad bidrar till att luftkvaliteten försämrast. Istället bidrar verksamheten till att långsiktigt kunna minska skadliga utsläpp till luft genom att transporter kan minska genom effektivisering och samordning.

Påverkan på vatten

Planen innebär ingen negativ påverkan på vattenmiljön.

God bebyggd miljö

En utbyggnad bedöms i huvudsak vara i linje med målet God bebyggd miljö. Lokaliseringen innebär att befintlig infrastruktur kan utnyttjas, mark som exploateras är sedan tidigare är ianspråktagen för verksamhet.

Utformningar och tekniska lösningar samt material och metoder för ytor och byggnader som ingår i projektet ska vara miljöanpassade d.v.s. ha minsta möjliga miljöpåverkan.

Genom att bygga på ett miljöanpassat sätt och enligt Miljöbyggnad bidrar också utbyggnaden till hållbar utveckling.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark och utgifter till trafiknämnden för utbyggnad av allmänplats.

Trafiknämndens utgifter och inkomster

Trafiknämnden får inkomster från fastighetsnämnden och utgifter för anläggandet av nya cirkulationsplatser och gatukompletteringar.

Nämnden för kretslopp och vattens utgifter

Nämnden för kretslopp och vatten får drift- och förvaltningskostnader i form av lokalhyra och kostnader för verksamheten.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för byggande av nya anläggningar och byggnader samt kostnader för utredningar och lantmäteriförrättning.

Exploatören får intäkter i form av hyra för lokaler och markområden som upplåts åt nämnden för kretslopp och vatten.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är i överensstämmelse med översiktsplanen för Göteborg.

För Stadsbyggnadskontoret

Gunnel Jonsson
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

Tea Cole
Planarkitekt, Ramböll

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors
Distriktschef

Tordh Lindgren
Projektledare