

# Handelsträdgård och industri i södra Aleyckan



**Antagandehandling  
mars 2012**



**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

# **Innehållsförteckning**

**Planbeskrivning**

**Genomförandebeskrivning**

**Utställningsutlåtande**

**Samrådsredogörelse**

**Plankarta**

**Illustrationsritning**

**Grundkarta**

## **Information**

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1 000 finns på Stadsbyggnadskontoret.

## **Övriga handlingar**

**Geoteknisk undersökning inkl markmiljö**

**Dagvattenutredning**



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Planhandling

Antagande

Datum: 2011-10-31 rev: 2012-03-05

Diarienummer: 368/06 (FIIa 5136)

Christer Persson

Telefon: 031-368 18 56

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

## Detaljplan för handelsträdgård och industri i södra Alelyckan inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg

---

## Planbeskrivning

### Planens syfte och huvuddrag

Gällande plan anger industriändamål. Planens syfte är att också ge planstöd för handelssträdgård, som har tillfälligt bygglov 1998-2011. Samtidigt tas ett oanvänt område för industrispår bort, vilket möjliggör ett effektivare utnyttjande av industrikvarteret.

### Förutsättningar

#### Läge

Planområdet är beläget vid Gamlestadsvägen i södra delen av Alelyckans industriområde, cirka 6 kilometer nordost om Göteborgs centrum.

#### Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar drygt 3 hektar och ägs av Göteborgs stad.

#### Planförhållanden

##### Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger pågående markanvändning - verksamhetsområde samt utredningsområde för framtida kommunikation (älvförbindelse Lärje). Det är också redovisat som ett område med risk för översvämning vid höga vattenstånd.

En framtida lågbro över älven vid Lärje, cirka 900 meter norr om planområdet, har översiktligt studerats i samband med planerna för dubbelspår på Norge-/Vänernbanan.

## Detaljplan

För området gäller detaljplan F3678, som vann laga kraft år 1989. Planen anger ej miljöstörande industri. Genomförandetiden har gått ut.

## Program

Program för planområdet behövs inte eftersom förslaget har begränsad omfattning och liten omgivningspåverkan.

## Mark och vegetation

Den obebyggda delen utgörs av ängsmark med enstaka lövträd. Längs det nedlagda järnvägsspåret finns en rad större lövträd. Den norra delen används som upplag av flis och skogsbruksavfall.



*Nedlagt järnvägsspår*

## Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena i området har utretts (WSP 2011-08-24). Marklagren utgörs av lera till stort djup minst 30 meter, troligen mer än 50 meter. Leran är lös till halvfast med en svagt utbildad torrskorpa överst. Lerlagren är delvis starkt kompressibla. Fyllnadsmassor förekommer i ytan inom området, tjockleken varierar mellan någon decimeter till 2,5 meter.

Marken inom planområdet är relativt plan, totalstabiliteten mot Göta älv är tillfredsställande. Gamlestadsvägen går på bank längs planområdets östra del, stabiliteten är under rådande markförhållanden stabil.

Diagonalt genom området gick tidigare ett industrispår. En markmiljöundersökning har gjorts för att ta reda på behovet av sanering av spårområdet.

## Markradon

Området är klassat som lågriskområde för markradon i SGU:s radonriskkarta (Rapport 2002:27).

## Dagvatten

Planområdet är lågt beläget med nivåer under +12. En dagvattenutredning har utförts som förutom dimensionerande flöden och behov av reningsåtgärder också behandlar översvämningensrisken vid höga vattennivåer i Göta Älv.

## Fornlämningar och kulturhistoria

Det finns inga fornlämningar eller andra kulturvärden inom planområdet.

## Befintlig bebyggelse

Den befintliga handelsträdgården har haft tillfälligt bygglov till februari 2011. Anläggningen består av en 900 m<sup>2</sup> butikshall sammanbyggd med 1080 m<sup>2</sup> växthus samt flera skärmtak av varierande storlek. Byggnadsarean är totalt ca 3500 m<sup>2</sup>.



*Skärmtak och växthus sedda från Gamlestadsvägen*

Söder om handelsträdgården finns en teknikbyggnad, som enligt trafikkontoret ska tas ur bruk och rivas.

## Service

Vid Alekärrsgatan 500 meter söderut finns bl a en stor livsmedelsbutik. Övrig kommersiell och social service finns 2 km norrut i Hjällbo centrum eller 2 km söderut i Gamlestaden.

Busshållplats med 4 avgångar/timma till Gamlestadstorget och Hjällboplatsen finns vid Gamlestadsvägen direkt öster om handelsträdgården.

## Störningar

Området är utsatt för trafikbuller från Gamlestadsvägen, Marieholmsleden och Norge-/Vänernbanan. Västra delen av området ligger inom skyddszon för transporter av farligt gods på järnvägen.

## Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att handelsträdgården kan vara kvar och/eller att hela området kan exploateras för miljövänlig industri genom att befintligt industrispår tas bort.

### Bebyggelse

#### Handelsträdgård och/eller ej miljöstörande industri

Handelsträdgård innebär odling och/eller försäljning av växter och trädgårdsprodukter (grönsaker, frukt och bär) samt som komplement försäljning av trädgårdsredskap, -maskiner och -möbler. Förebild är Plantagen AB:s handelsträdgårdar på Hisingen och i Sisjön. Högst en tredjedel (33 %) av försäljningsarean (den del av bruttoarean som kunderna har tillträde till) får totalt användas för trädgårdsredskap, -maskiner och -möbler. Övrig handel är inte tillåten.

För industrimarken innebär planen inga ändringar. Marken får endast användas för ej miljöstörande industri/lager med tillhörande kontor. Som vägledning vid bygglovprövningen bör *Riktlinjer för externt industribuller*, Boverkets riktvärden i *Bättre plats för arbete* och de riktvärden för trafikbuller som är antagna av riksdagen (*proposition 1996/97:53*) användas. Högst hälften (50 %) av bruttoarean inom en industriverksamhet får användas som kontor.

#### Anordnande av tomt

Planens byggrätt medger att 50 % av handelsträdgårds- respektive industrifastighet får bebyggas, men beroende på verksamhetens art är det inte säkert att byggrätten kan utnyttjas till fullo, framför allt inom fastigheter som är mindre än 10 000 m<sup>2</sup>.

Det finns en planbestämmelse om att viss kvartersmark ska anordnas som plantering. Grönytor i verksamhetsområden behövs inte bara för stadsbildens skull utan även som plats för infiltration och fördröjning av dagvatten.

När en tomt markplaneras ska i första hand planenlig plantering redovisas. Därefter ska visas att nödvändigt utrymme för parkering samt lastning och lossning av fordon kan anordnas.

Vid kommande markupplåtelse är det därför viktigt att utgå från att vanliga industri-tomter, med hänvisning till ovanstående, ofta inte kan bebyggas till 50 %.

### Friytor

#### Naturmiljö

Gällande plan redovisar en gångväg på park/naturmark från Vattenverksgatan längs det nedlagda spåret och vidare norrut till en planlagd men ännu ej anlagd spårväghållplats. Planförslaget innebär att gångvägen tas bort och att gående i stället hänvisas till trottoaren längs Vattenverksgatans västra sida.

## **Trafik**

### **Biltrafik**

Gamlestadsvägen är huvudgata med utfartsförbud. Planförslaget innebär viss anpassning av kvartersgränser till befintliga förhållanden. Kvarteret angörs från söder via befintlig lokalgata, som görs om till kvartersgata, samt från norr via Vattenverksgatan.

### **Parkering/cykelparkering**

All parkering sker på kvartersmark. Handelsträdgården har ca 80 kundplatser. Cykelparkering kan anläggas vid entrén.

### **Kollektivtrafik**

Busshållplats med 4 avgångar/timme till Gamlestadstorget och Hjällboplatsen finns vid Gamlestadsvägen direkt öster om handelsträdgården. Gällande detaljplan medger att en spårvagnshållplats anläggs på Angeredsbanan vid Lärje stationsgata 4-500 meter norr om planområdet. Någon ny hållplats är dock inte aktuell enligt trafikkontoret.

## **Teknisk försörjning**

Infrastruktur i form av ledningar för vatten- och avlopp, naturgas, elkraft och tele finns utbyggd. Fjärrvärme är inte aktuellt i området.

Kapacitet finns för uttag av vatten för brandsläckning enligt områdestyp B2, VAV P83.

Planförslaget ger byggrätt för en ny transformatorstation, som ersättning för den teknikbyggnad som tas bort, i sydvästra delen av området.

## **Dagvatten**

En dagvattenutredning har utförts (*Norconsult, 2010-12-21*). Dagvattnet från planområdet bedöms efter exploatering kunna avledas med självfall till befintligt dagvattensystem och befintligt dike. Före anslutning till det kommunala systemet föreslås att dagvattnet från den norra delen utjämnas och erforderlig utjämningsvolym har beräknats till ca 260 m<sup>3</sup>, inklusive flöden från de befintliga områdena. Beslutet huruvida kompensationsutjämnning för det befintliga dagvattenflödet från handelsträdgården kan tillåtas eller ej bör fattas gemensamt av Göteborgs stadsbyggnadskontor och Göteborg Vatten.

Det södra delområdet föreslås efter utjämnning avvattnas till befintligt dike. Utjämnning föreslås ske i ett makadammagasin på ca 85 m<sup>3</sup>. Det utgående flödet från planområdet med och utan föreslagen utjämnning uppgår således till ca 619 l/s respektive ca 327 l/s.

Höjdsättningen inom planområdet måste utföras med stor noggrannhet för att dagvattensystemet ska fungera då nivåskillnaderna är små.

## **Stabilitet och grundläggning**

En geoteknisk utredning har utförts (*WSP 2011-08-24*).

Stabiliteten ned mot Göta älv är god. Stabiliteten för slänten upp mot Gamlestadsvägen är under rådande markförhållanden stabil. Dock bör inte marknivån sänkas i Gamlestadsvägens närhet.

Leran klassas som normalkonsoliderad ned till ca 10-20 m djup, vilket innebär att all påförd last, i form av byggnader, uppfyllnader eller en grundvattensänkning orsakar sättningar. Då området sedan tidigare delvis är uppfyllt och belastat pågår troligen ojämna sättningar inom området idag. Detta måste beaktas vid grundläggning av byggnader etc.

Befintlig byggnad är enligt bygglovhandlingarna kompensationsgrundlagd.

Ny byggnad kommer att behöva grundförstärkas. Exempelvis kan byggnaden grundläggas på kohesionspålar alternativt kalkcementpelare eller kompensationsgrundläggning med lättfyllning. Hänsyn måste tas till att sättningsskillnader kan uppstå mellan grundförstärkt byggnad och omgivande mark, framförallt om marknivån höjs i området. Eventuellt kan lättfyllning komma att krävas intill byggnad alternativt förstärkning med kalkcementpelare.

Om pålning blir aktuellt bör djup till fast botten fastställas.

## **Markradon**

Enligt gällande anvisningar från Boverket kan byggnader på lågradonmark uppföras enligt standardförfarande, vilket innebär att inga krav ställs på byggnadens täthet mot inläckande jordluft. Detta förutsätter dock att fyllningsmassorna schaktas bort alternativt kontrolleras/mäts.

## **Översvämningsrisker**

Högsta högvatten i Göta älv ca 250 m väster om planområdet är ca +12 mätt i Göteborgs höjdsystem. Marknivåerna inom området ligger generellt kring +11,7-12,0. Med en säkerhetsmarginal på 0,5 m samt hänsyn till framtida klimatförändringars effekt på havsnivån med ytterligare 0,5 m skall färdigt golv och öppningar i byggnader placeras på som lägst +13. Källare utförs vattentäta under denna nivå.

## **Markmiljö**

En översiktlig miljöteknisk undersökning har utförts (*WSP 2011-08-22*).

Förhöjda halter av metallerna barium, bly, koppar och zink har påvisats i provpunkter närmast banvallen som sträcker sig väster om planområdet. I nuläget kan inte föroreningens utbredning kartläggas närmare. Eftersom föroreningshalterna av vissa tungmetaller överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden bör riskreducerande åtgärder övervägas innan byggnation.

## **Transporter av farligt gods**

Enligt *Översiktsplan för Göteborg - fördjupad för sektorn Transporter av farligt gods* ska det vara ett 30 meter brett bebyggelsefritt område vid järnväg med transport av farligt gods. Avståndet till bostäder ska vara 80 meter. Räddningstjänsten bedömde 2003 att handelsträdgården från säkerhetssynpunkt är jämförbar med bostäder. Planen innebär att avståndet från handelsträdgårdsbyggnad till järnvägsområdet blir ca 85 meter.



## 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 från 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. Planens omgivningspåverkan är obetydlig.

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 medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen 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.

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

- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Göteborgs Stads översiktsplan, 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. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen den 29 oktober 2010. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

### Risker och störningar

Planen medför inga risker eller störningar för omgivningen.

Byggrätten anpassas så att skyddsavståndet till järnväg med transporter av farligt gods beaktas. Avståndet från handelsträdgårdsbyggnad till järnvägsområdet blir ca 85 meter.

Planerade verksamheter är inte buller- eller vibrationskänsliga. Banverket har, i järnvägsplan för Norge-/Vänernbanan Lärje-Marieholm (2007), inte föreslagit buller- skyddsåtgärder för befintlig handelsträdgård. Målet i Banverkets riktlinjer för spårbunden trafik att arbetslokaler med tyst verksamhet ska ha maximal ljudnivå 60 dBA beaktas i förekommande fall vid bygglovprövningen.

### **Sociala konsekvenser**

Den upplevda tryggheten borde öka i området när industrispåret med den snåriga vegetationen tas bort och området bebyggs.

Handelsträdgården innebär att trädgårdsintresserade i nordöstra Göteborg inte behöver resa till Hisingen eller Sisjön för att köpa växter.

### **Kompensationsåtgärder**

Det finns inga värdefulla natur- eller rekreativvärden som går förlorade vid exploatering enligt planen.

### **Nollalternativ**

Nollalternativet innebär att handelsträdgård inte får finnas i området och att det blir svårt att exploatera norra delen av området som en självständig fastighet.

## **Genomförandetid**

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

Gunnel Jonsson  
Planchef

Christer Persson  
Distriktsarkitekt