



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF/BN den 5/3 2012
§ 99 1Ae
Laga kraft den 16/4 2012. 1 U3

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 handels-trädgård, 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 markägförhållanden

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 översvämningens risken 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 m² butikshall sammanbyggd med 1080 m² växthus samt flera skärmtak av varierande storlek. Byggnadsarean är totalt ca 3500 m².



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/timme 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 m².

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 markupplåtelser 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 m³, inklusive flöden från de befintliga områdena. Beslutet huruvida kompensationsutjämning för det befintliga dagvattenflödet från handelsträdgården kan tillåtas eller ej bör fattas gemensamt av Göteborgs stadsbyggnadskontor och Göteborg Vatten.

Det södra delområdet föreslås efter utjämning avvattnas till befintligt dike. Utjämning föreslås ske i ett makadammagasin på ca 85 m³. Det utgående flödet från planområdet med och utan föreslagen utjämning 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 föroreningsutbredning 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 miljökvalitetsnormerna 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 rekreationsvärden 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



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Antagen av ~~BE~~/BN den 5/3 2012
§ 99 1 AC
Laga kraft den 16/4 2012. 1 up

Planhandling

Antagande
Datum: 2011-10-31, rev. 2012-03-05
FN Diarienummer: 1336/05
Plannummer: (FIIa 5136)

Exploateringsavdelningen

Jeanette Strandelin
Telefon: 031-368 10 64
E-post: jeanette.strandelin@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för handelsträdgård och industri i Södra Alelyckan 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
Utställning	4 kv. 2011
Antagande	1 kv. 2012
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

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Inom planområdet finns arrende för Göfab Garden Center.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive byggherre ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

En del av Gamlestaden 74:1 är upplåten med arrende för handelsträdgård till Göfab Garden Center. Då detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft kan tomtmark för handelsträdgård överlåtas, alternativt upplåtas med tomträtt, till arrendatorn.

Tomtmark för industriändamål kan överlåtas efter antagen och lagakraftvunnen detaljplan.

Inom Gamlestaden 63:4 finns en kommunintern upplåtelse med Park- och naturförvaltningen för upplagsplats för trädris samt flisat material. Upplåtelsen kommer i konflikt med tänkt bebyggelse för industri. Avtalet måste sägas upp innan försäljning av tomtplats sker till intressent.

I södra delen av planområdet finns ett avtal mellan kommunen och Göteborg Energi angående tillstånd för elledning inom Gamlestaden 74:1 m.fl.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Gamlestaden 74:1 anpassas genom fastighetsreglering för att stämma överens med detaljplanen.

Fastigheter för industriändamål bildas genom avstyckning eller fastighetsreglering för att stämma överens med detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning bör inrättas för gemensam infartsväg för Göteborg Energi och Göfab Garden Center för att säkerställa tillgänglighet till respektive fastighet.

Om det blir en gemensam dagvattenhantering för fastigheterna inom planområdet bör det inrättas en gemensamhetsanläggning för de delar som ska vara gemensamma, exv. gemensamma ledningar, fördröjningsmagasin m.m.

Ledningsrätt och servitut

Ny transformatorstation med tillhörande startströmledning i södra delen av planområdet bör säkerställas med ledningsrätt.

Befintliga och nytillkommande ledningar inom kvartersmark behöver säkerställas med ledningsrätt alternativt servitut. Befintligt tryckt optorör norr om handelsträdgården som passerar igenom planområdet, bör säkerställas med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsreglering, inrättande av gemensamhetsanläggning och avstyckning för att fastigheterna för industri och handelsträdgård ska överensstämma med detaljplanen.

Berörd ledningsägare ansöker om och bekostar bildande av ledningsrätt samt inrättande av gemensamhetsanläggning.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart och angöring till planområdet sker via Gamlestadsvägen och Vattenverksgatan.

Gator

Gator finns utbyggda i området.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar finns utbyggda i området.

Parkering

Parkering anordnas inom tomtmark.

Kollektivtrafik

Hållplats för buss är belägen i anslutning till planområdet.

Vatten- och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät inom och i anslutning till planområdet.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp B2; VAV publikation P 83.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +61 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Göteborg Vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar ska utföras. Vid avsteg från grundregeln ska avtal tecknas om att Göteborg Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration 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. Man bör sträva efter att skapa så stora gröna ytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. För att minska den volym dagvatten som behöver tas om hand från planområdet kan vegetationsbeklädda tak, s.k. gröna tak (t.ex. sedum), användas.

En dagvattenutredning har genomförts (*Norconsult 2010-12-21*). Möjligheten till infiltration av dagvattnet bedöms vara begränsad. Dagvattnet från aktuellt planområde 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. Beslutet huruvida kompensationsutjämning för det befintliga dagvattenflödet från handelsträdgården kan tillåtas eller ej bör fattas gemensamt av Göteborgs Stadsbyggnadskontor och Göteborg Vatten.

Det södra delområdet föreslås efter utjämning avvattnas till befintligt dike. Utjämning ordnas i magasin inom kvartersmark.

Om det blir en gemensam dagvattenhantering för fastigheterna inom planområdet bör det inrättas en gemensamhetsanläggning för de delar som ska vara gemensamma.

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

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

Övriga ledningar

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

EI

3 stycken 130 kV-kablar är förlagda i den södra delen av planområdet (inom u-område). Eventuell byggnation i närheten av dessa måste ske i samråd med Göteborg Energi Nät AB.

Ny transformatorstation ska etableras inom E-området.

Nytt ledningsnät för 0,4 kV utförs i samråd med Göteborg Energi Nät AB. All schaktning inom planområdet bekostas av respektive byggherre. Göteborg Energi Nät AB bekostar serviskablar, matarledningar, kabelmaterial och kabelrör.

Tele- och optoledningar

Teleledningar finns i planområdet. En teleledning (Skanova) som passerar diagonalt i den södra delen av planområdet, söder om den befintliga handelsträdgården, används inte idag och kan tas bort vid behov.

Det finns en optokabel (GothNet AB) i mitten av planområdet inom kvartersmark som behöver säkerställas med ledningsrätt. Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till bredband och IT-tjänster.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts (*WSP 2011-08-22*), då förorenad mark kan finnas i anslutning till det numera nedlagda industrispåret och i fyllnadsmassor söder därom. Miljöförvaltningen har granskat den översiktliga miljötekniska markundersökningen.

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.

Det rekommenderas att ytterligare provtagning utförs längs banvallen för att avgränsa föroreningarnas utbredning och för att kunna bedöma eventuella lämpliga åtgärder.

Miljöförvaltningen bedömer att föroreningssituationen i områdets nordvästra del bör utredas vidare och avgränsas, enligt WSP:s rekommendationer. För bedömning av föroreningarnas rörlighet och risk för spridning bör grundvattenprovtagning ingå i den kompletterande undersökningen. Undersökning av förekomsten av bekämpningsmedel bör ingå i grundvattenprovtagningen. Förslag till kompletterande undersökning ska tas fram i samråd med miljöförvaltningen.

Inför exploatering av området bör även åtgärds mål och åtgärdsförslag tas fram i samråd med miljöförvaltningen.

Mark- och efterbehandlingsarbeten inom området är anmälningspliktiga enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan ska vara miljöförvaltningen tillhanda i god tid (sex veckor) innan arbetet startar.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts (*WSP 2011-08-22*). Se planbeskrivningen under rubriken "Geotekniska förhållanden" och "Stabilitet och grundläggning".

Detaljerad geoteknisk undersökning för byggande utförs av byggherren i samband med projektering. Hänsyn tas till lokal stabilitet och anpassning av byggnadens golvnivå.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Inkomster

Fastighetsnämnden kommer att få inkomster vid försäljning av tomtmark.

Utgifter

Fastighetsnämnden kommer troligen att få utgift för sanering av förorenad mark.

Nämnden för Göteborg Vattens inkomster och utgifter

Nämnden för Göteborg Vatten får inkomster i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp enligt gällande va-taxa samt utgifter för upprättande av förbindelsepunkt för de nya fastigheterna.

Planekonomi

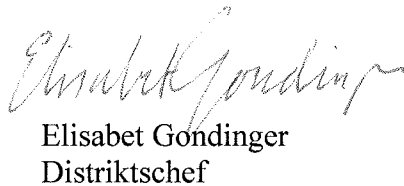
Kommunens kostnader bedöms täckas av intäkterna som planen genererar.
Planekonomin betraktas därmed som god.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

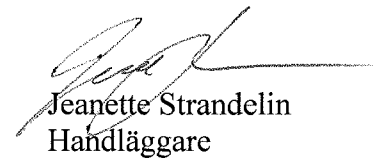
Respektive exploatör bekostar samtliga åtgärder som ska genomföras inom kvartersmark.



Ulf Edgren
Avdelningschef



Elisabet Gondinger
Distriktschef



Jeanette Strandelin
Handläggare