

**Detaljplan för
Handelsträdgård och industri
i södra Aleyckan**



**Samrådshandling
november 2010**



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Plankarta

Illustrationsritning

Grundkarta

Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1 000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Christer Persson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 56

Ami Theleskog, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 38

Tordh Lindgren, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 77

Samrådstitid: 10 november - 21 december 2010

Övriga handlingar (*saknas - kompletteras efter samrådet*)

Geoteknisk undersökning inkl markmiljö

Dagvattenutredning



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Samråd

Datum: 2010-11-10

Diarienummer: 368/06 (FIIa xxxx)

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 sedan 1998. Samtidigt tas ett oanvänt reservat 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.

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

Marken inom planområdet är relativt plan, totalstabiliteten bedöms därmed tillfredsställande. Gamlestadvägen går på bank längs planområdets östra del, längs den västra går spårväg, något längre västerut finns E45 och Norge-/Vänernbanan.

Marklagren utgörs av lera till stort djup, > 60 meter minskande mot sydost. Leran är lös till halvfast med en svagt utbildad torrskorpa överst. Lerlagren är delvis starkt kompressibla, risken för sättningar och särskilt ojämna sättningar måste särskilt beaktas. Fyllnadsmassor förekommer i ytan inom området.

Diagonalt genom området gick tidigare ett industrispår. Under plansområdet utförs en markmiljöundersökning 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 kommer att utföras som förutom dimensionerande flöden och behov av reningsåtgärder också ska behandla 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 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

För närvarande bedrivs handel med möbler med firma ”Göfab Sommarmöbler”. Verksamheten strider mot planförslaget och förutsätts upphöra innan planen ställs ut.

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.

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 trädgårdsmöbler. 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 industritomt

Planens byggrätt medger att 50 % av industrifastighet får bebyggas. Dock finns bestämmelse om att viss mark ska anordnas som plantering. För att en fastighet ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt är det då inte säkert att byggrätten kan utnyttjas till fullo. När fastigheten 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 olämpligt att utgå från att 50 % av en tänkt fastighet blir bebyggd. Då är 30 % bebyggd yta en lämpligare utgångspunkt för vanliga industritomter.

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 halvtimmestrafik 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.

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

Stabilitet och grundläggning

Upp mot Gamlestadsvägen finns en slänt med en nivåskillnad på cirka 3 meter. Släntens stabilitet är ej beräknad i detta skede. Enligt äldre uppgifter är säkerheten tillfredsställande, vilket bör verifieras under planarbetet. Under plansamrådet utförs en geoteknisk undersökning.

Befintlig byggnad är enligt bygglovhandlingarna kompensationsgrundlagd. Vid nybyggnation måste detaljerad geoteknisk utredning genomföras för utformning av grundläggning. Lokal stabilitet ska beaktas vid schaktning, belastning och fyllning inom området. Hänsyn till sättningar måste tas vid planering av mark och ledningar.

Markradon

Området är sannolikt lågradonmark. Inga särskilda åtgärder krävs med avseende på radonskyddande utförande för byggnader där människor stadigvarande vistas.

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

I samband med förekomst av fyllnadsmassor kan markföroreningar förekomma. Under plansamrådet utförs en markmiljöundersökning.

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.

Störningar

De verksamheter som planen medger medför inga störningar för omgivningen.

Byggrätten anpassas så att skyddsavståndet till transporter av farligt gods beaktas. Planerade verksamheter är inte bullerkänsliga.

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

Planhandling

Koncept

Datum: 2010-11-10

FN Diarienummer: 1336/05

Plannummer: (FIIa xxxx)

Exploateringsavdelningen

Tordh Lindgren

Telefon: 031-368 10 77

E-post: tordh.lindgren@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	4kv. 2010
Utställning	1kv. 2011
Antagande	2kv. 2011
Laga kraft	2kv. 2011

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 m.m.

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Ägare och rättighetshavare i övrigt framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Huvudmannaskap, 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 och inom Gamlestaden 63:4 finns ett upplåtelseavtal med Park- och Naturnämnden.

Efter fastställd detaljplan kan tomtmark för handelsträdgård och industriändamål överlåtas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastigheten Gamlestaden 74:1 anpassas genom fastighetsreglering för handelsträdgården. Nya fastigheter avstyckas i samband med försäljning av industritomter.

Servitut, ledningsrätt mm.

Befintliga ledningsrätter behöver sannolikt ej omprövas

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och svarar för lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart och angöring till planområdet sker från Gamlestadsvägen.

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.

Tillgänglighet

Såväl omgivning som tillkommande byggnader skall ha god tillgänglighet

Vatten- och avlopp

Kommunalt VA finns utbyggt i området. Anslutningspunkter för dricksvatten dag- och spillvatten är belägna i planområdet.

Avfallshantering

Källsortering skall ske inom fastigheten.

Elledningar, Teleledningar

El- och teleledningar finns i området. Anslutning kan ske till befintligt el- och telenät.

Markmiljö

Förorenad mark kan finnas i anslutning till det numera nedlagda industrispåret och i fyllnadsmassor söder därom. Markmiljöundersökning utförs under samrådsskedet.

Området klassas som lågriskområde för markradon.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning utförs i avsikt att säkerställa resultatet från tidigare gjorda undersökningar vilka pekar på en tillfredsställande stabilitet inom planområdet. Samtidigt görs också markmiljöundersökning.

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

Fastighetsnämnden får inkomster vid försäljning av tomtmark.

Nämnden för Göteborg Vatten får utgifter för upprättande av förbindelsepunkter och inkomster från anläggningsavgifter.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörer

Exploatörerna svarar för kostnader på kvartersmark enligt plankartan.

Peter Junker
Avdelningschef

Elisabet Gondinger
Distriktschef

Tordh Lindgren
Handläggare