

Ändring av del av detaljplan för Handel och bensinstation vid Torpavallsgatan, planbeskrivning

Standardförfarande

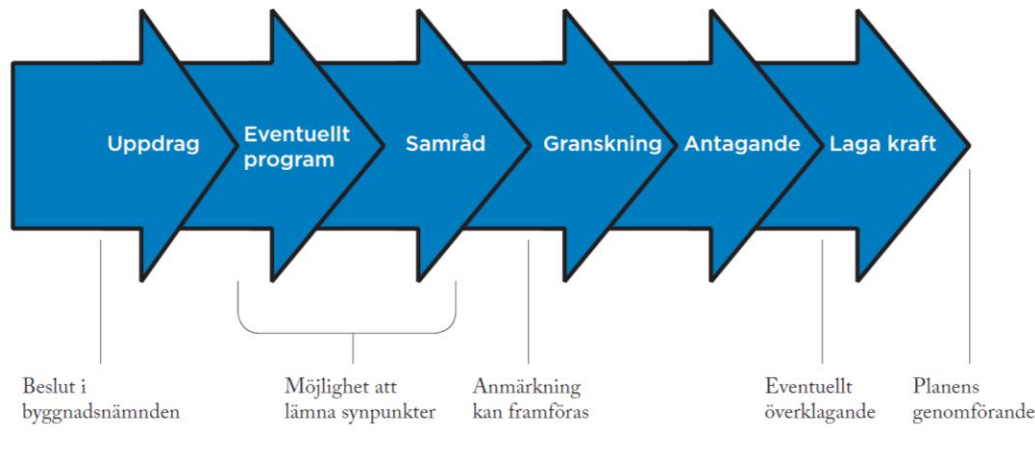
TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING



Samrådshandling December 2021

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.



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

Planinformation

Planarbetet startade 2018-11-16 (Startplan 2019)

Planändringen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Samrådstitid:

Samrådstitiden är 2022-02-02 – 2022-02-22

Information om planförslaget lämnas av:

Hannah Schramm, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 86

hannah.schramm@sbk.goteborg.se

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

sirpa.antti-hilli@sbk.goteborg.se

Planhandling

Datum: 2021-12-14

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0133/20

Handläggare SBK

Hannah Schramm

Tel: 031-368 16 86

hannah.schramm@sbk.goteborg.se

Ändring av del av detaljplan för Handel och bensinstation vid Torpavallsgatan inom stadsdelen Kålltorp i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900

Tillägg till planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Riskanalys för ändring av detaljplan för systembutik och bensinstation vid Torpavallsgatan inom stadsdelen Kålltorp i Göteborg, COWI, december 2020
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, Göteborgs stad, 2021-10-26
- Geoteknisk utredning, Tellstedt Geoteknik AB, 2002-10-01

Innehållsförteckning

ÄNDRING AV DEL AV DETALJPLAN FÖR SYSTEMBUTIK OCH BENSINSTATION

VID TORPAVALLSGATAN, PLANBESKRIVNING	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samråds- /Granskningstid:</i>	2
<i>Planhandling</i>	3
TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	7
PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	7
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	7
<i>Geoteknik</i>	8
<i>Fornlämningar och befintlig bebyggelse</i>	8
<i>Sociala förutsättningar</i>	8
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	8
<i>Service</i>	8
<i>Teknisk försörjning</i>	8
<i>Risk och störningar</i>	9
PLANÄNDRINGENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	11
<i>Bebyggelse</i>	11
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	11
<i>Service</i>	12
<i>Friytor och naturmiljö</i>	12
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	12
<i>Teknisk försörjning</i>	12
<i>Övriga åtgärder</i>	14
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	14
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	14
<i>Avtal</i>	15
<i>Dispenser och tillstånd</i>	15
<i>Tidplan</i>	15
<i>Genomförandetid</i>	15
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	15
<i>Nollalternativet</i>	15
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	16
<i>Miljökonsekvenser</i>	16
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	17
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	18

Sammanfattning

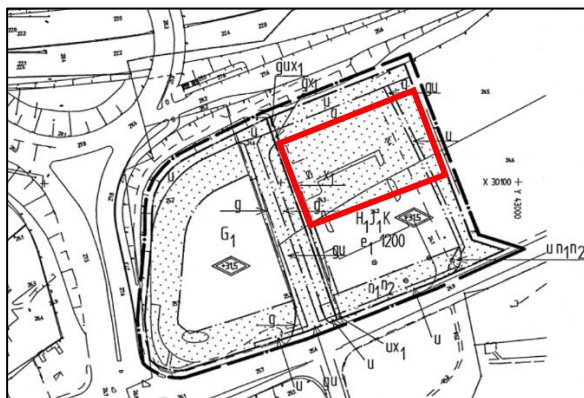
Planens syfte och förutsättningar

Området är beläget i Kålltorp i direkt anslutning till Munkebäcksmotet. Området angränsar i väst direkt till en bensinstation och i öst till en fastighet med olika verksamheter. Marken inom området är enligt gällande detaljplan avsedd för handelsändamål och är idag bebyggt med en systembutik samt tillhörande parkeringsplatser.



Planområdet är markerat med röd kvadrat.

Syftet med ändring av detaljplan är att medge utökad byggrätt för handel och kontor om ca 800 kvadratmeter.

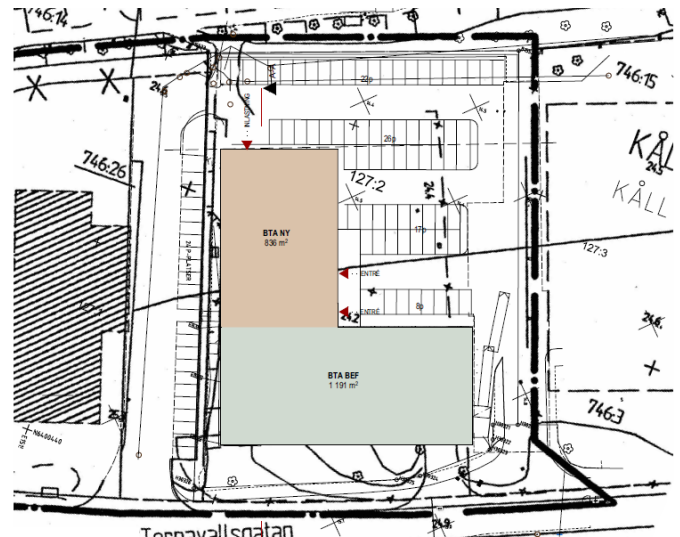


Gällande plankarta dp 4550, ändring markerad med röd linje

Planens innebörd och genomförande

Planförslagets genomförande innebär att befintlig byggnad kompletteras med en tillbyggnad på ca. 800 kvm. I dagsläget används ytan som parkeringsplats till den befintliga systembutiken. Genomförandet innebär inga åtaganden för kommunen. Alla åtgärder som är kopplat till genomförandet har fastighetsägaren ansvaret för.

Illustration utbyggnadsförslag



Överväganden och konsekvenser

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Planändringens genomförande bedöms inte ha negativa sociala konsekvenser. En blandning av verksamheter och bostäder främjar befolkning av området dygnet runt vilket ökar trygghetskänslan och minskar risken för inbrott och övrig skadegörelse. Risker för hälsa och säkerhet från översvämningar som besökare och verksamma i området är utsatta idag för minskas med genomförandet av planändringen.

Barnets rättigheter bedöms påverkas varken negativ eller positiv med genomförandet av planändringen.

Miljökonsekvenser

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 mm.

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 Översiktsplan för Göteborg.

Inom planområdet finns idag en befintlig byggnad och hårdgjorda parkeringsytor. Ändringen medför inte att några naturvärden tas bort eller påverkas negativt.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens investeringsekonomi eller drifts- och förvaltningsekonomi får i och med genomförande av planförslaget inga kostnader som belastar dessa. De får heller inga inkomster i och med genomförandet av ändringen. Alla kostnader ska exploatörens/fastighetsägaren stå för. Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planändringens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med ändring av detaljplan är att medge utökad byggrätt för handel och kontor om ca 800 kvadratmeter.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i Kålltorp vid Munkebäcksmotet, cirka 4 kilometer nordöst om Göteborgs centrum, söder om väg E20. Området angränsar i väst direkt till en bensinstation och i öst till en fastighet med olika verksamheter. Marken inom området är enligt gällande detaljplan avsedd för handelsändamål och är idag bebyggt med en systembutik samt tillhörande parkeringsplatser.

Planområdet omfattar cirka 0,25 hektar och ägs av en privat markägare. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Enligt kommunens översiktsplan ligger området inom Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor, bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. En blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Dessutom ligger området delvis inom skydds- och bedömningszon runt transportleder för farligt gods. Den planerade användningen bedöms överensstämma med översiktsplanen.

Gällande detaljplan 1480K-II-4550, som vann laga kraft år 2001, anger handel, ej dagligvaror, verksamheter ej störande och kontor. Största tillåtna byggnadsarea är 1200 m² och högsta totalhöjd + 31,5 meter över nollplanet, (enligt dagens höjdsystem +21,5 meter över nollplanet). Genomförandetiden har gått ut 2007-03-07. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet ligger direkt söder om väg E20 och sydost om Munkebäcksmotet i plan terräng som utgör Sävedalens dalgång. Ett flertal höjdparter finns dock i närområdet åt både väster, öster och söder där höjden vid Strömmensberg åt väster är den närmsta. Planområdet ligger på en höjd mellan +14,3 och +14,5 m ö.h. och är bebyggt med en lägre verksamhetsbyggnad med asfalterade parkeringsytor i norr. En mindre gräsyta finns placerad i områdets södra del utmed Torpavallsgatan.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning gjordes av området 2002. Där framgår det att marken utgörs överst av asfalt/mylla följt av fyllnadsmaterial, torrskorpelera och lös- samt halvfast lera. Fyllnadsmaterialet består till största del av friktionsmaterial, grus, lera, tegel och mylla.

Markmiljön visar på förhöjda halter av oljekolväten och cancerogena PAH. Halter PAH-C över MKM hittades endast i en punkt i området. Fördjupade undersökningar krävs i bygglovsskedet.

Fornlämningar och befintlig bebyggelse

Inga kända fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns inom planområdet. Planområdet är bebyggt med en verksamhetsbyggnad uppförd 2003 och utgjorde tidigare den västra utkanten av Torpavallens idrottsanläggning, uppförd 1966. Söder om Torpavallsgatan som avgränsar planområdet åt söder, finns ett bostadsområde med flertal lamellhus i 3 våningar uppförda under 1950-talet.

Sociala förutsättningar

Den sociala komplexitetsnivån bedöms till 1 då det är en mindre byggnad och inga förändringar av markanvändningen planeras. I och med detta har ingen SKA/BKA genomförts inom ramen för uppdraget.

En blandning av verksamheter och bostäder främjar befolkning av området dygnet runt vilket ökar trygghetskänslan och minskar risken för inbrott och övrig skadegörelse.

Vid utformningen är det dock bra att undvika insynsskyddade och mörklägda parkeringsytor och baksidor för att skapa en trygg miljö.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Torpavallsgatan och har närhet till både Munkebäcks Allé och Munkebäcksmotet vid E20. GC-väg finns utmed Torpavallsgatan.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Torpavallsgatan ungefär 15 meter från planområdets södra gräns och tillgängligheten anses god.

Parkeringar placeras på den norra och östra sidan av fastigheten och nås via infarten från Torpavallsgatan. Antalet parkeringsplatser uppgår enligt en utredning som har tagits fram under planprocessen till 87 st och bedöms som tillräckligt för planerad användning.

Service

Ändringen innebär ett tillskott av kontorslokaler och utökad lokalyta i området som präglas idag av olika verksamheter, butiker och bostadsområden söder om Torpavallsgatan.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds idag via allmänna dagvattenledningar till Säveån. Det finns en bräddbrunn precis utanför nordvästra hörnet av planområdet som bräddar

dagvattnet som kommer söderifrån. Ledningssystemet i och kring planområdet bedöms ha tillräcklig kapacitet. Nuvarande byggnad har en servis för dagvatten norr om planområdet.

Recipienten Sävån är klassad enligt miljökvalitetsnormer och har problem med både kemisk och ekologisk status (VISS, 2017). Enligt beslutad Miljökvalitetsnorm skulle god ekologisk status uppnås till 2021, men det finns ett förslag till ny miljökvalitetsnorm med god ekologisk status till 2033.

Skyfall

Planområdet är placerat vid en historisk bäck (Munkebäck) som kuverterades under femtitalet. Det finns en utpekad skyfallsyta precis utanför planområdet och en skyfallsyta inom planområdet. Det finns två skyfallsleder som kopplas ihop och leder vidare uppströms avrinningsområdet. Vid kraftiga regnhändelser, när kapaciteten i ledningsnätet inte räcker för att avleda vattenmängderna som avrinner från uppströms områden, uppstår marköversvämningar. Skyfallsmodellen visar att det kan uppstå ett vattendjup upp till 80 cm inom planområdet. Detta innebär en risk för så väl byggnader som människors säkerhet och en risk för en begränsad tillgänglighet till nya byggnaders entréer. Dessutom finns en risk att vatten samlas på Torpavallsgatan med ett vattendjup som överstiger 20 cm.

Vatten och avlopp

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät och anslutning kan ske till Torpavallsgatan för dricks- och dagvatten. Anslutning till spillvatten kan ske norr om planområdet. Nuvarande verksamhetsbyggnad har en servis för dricksvatten i Torpavallsgatan och för serviser för spill- och dagvatten norr om planområdet.

Värme, el och tele

Utmed Alingsåsleden E20, Torpavallsgatan finns allmänna el-ledningar, fjärrvärmeledningar samt telekablar. Tillkoppling av den planerade byggnaden är möjligt vid utbyggnad.

Övriga ledningar

Inom området finns befintliga VA-ledningar som inte kommer att påverkas av planändringen.

Risk och störningar

Farligt gods

Fastighetensgränsen ligger som närmast ca 30 meter söder om E20 och ca 90 meter söder om Västra stambanan vilka är transportleder för farligt gods. Sävås rangerbangård där farligt gods rangeras ligger ca 300 meter nordost om fastighetsgränsen.

Enligt de riktlinjer för riskhanteringsprocessen som presenteras i GÖP anges att kontor och liknande verksamheter ska placeras på större avstånd än 50 meter från transportled för farligt gods för väg respektive 30 meter för järnväg. Detta uppfylls mestadels av föreslagna förändring med undantag från delar av lagret i tillbyggnadens norra ända som ligger inom 50 meter från E20.

Det bedöms utifrån kostnads-nyttosynpunkt inte rimligt att genomföra fysiska skyddsåtgärder för studerad fastighet för att reducera konsekvenserna i händelse av olycksscenario vid Sävås rangerbangård som kan ge upphov till så stora konsekvensområden (>

300 m) att påverkan på studerat planområde kan uppstå. Det ska dock nämnas att några av de skyddsåtgärder som föreslagits med avseende på närhet till E20 och Västra stambanan så som till exempel ventilationens och utrymningsvägarnas placering bedöms ha en positiv inverkan även för dessa scenarion.

Utifrån tidigare genomförda beräkningar, kriterier, platsspecifika förhållanden och kvalitativa värderingar föreslås följande skyddsåtgärder med avseende på närhet till studerade farligt godsleder:

Ett bebyggelsefritt område motsvarande minst 30 meter till E20 skall eftersträvas. Det bebyggelsefria område skall ej utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Området kan dock användas för parkeringsplatser.

Barriär/skydd mellan studerat område och E20 ska finnas som motverkar att vätska kan rinna in på området. Förslag på barriär kan vara: vall, dike eller plank/vägg som är tät i nedkant. Befintlig påfartsramp mellan studerad fastighet och E20 bedöms uppfylla detta krav.

Inom 100 meter från E20 skall utrymning bort från E20 vara möjlig. Inom 50 meter ska utrymningsvägar var placerade på motstående sida av E20, inom 50-100 meter kan utrymningsvägar accepteras vinkelrätt mot E20. Planerad utformning bedöms uppfylla detta krav.

Fasadkrav för ny bebyggelse inom 50 meter från E20: Alla fasader inklusive tak skall utföras i brandklassat material. Fasaden inklusive fönster och andra öppningar ska vara av lägst brandklass EI30.

Ventilationsintag skall placeras högt upp och vänd från farligt godsleder för ny bebyggelse inom 100 meter från Västra stambanan.

Brandrisk

Både systembolagets befintliga butik och planerade tillbyggnad ligger som närmast ca 25 meter från bensinstationen. Rekommenderade avstånd med avseende på olika objekt vid hantering av brandfarlig vätska, klass 1 enligt II Riskanalys för ändring av detaljplan Kålltorp 127:2 i Göteborg. MSB:s handbok ”Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer” bedöms uppfyllas då avståndet mellan lossningsplatsen för tankfordon och närmaste mätarskåp är ca 80 meter respektive ca 35 meter från butikens fasad. Vidare bedöms även hantering av brandfarlig gas och vätska vid bensinstationen uppfylla de rekommenderade avstånden som föreskrivs i MSBFS 2020:1 respektive SÄIFS 2000:2.

Översvämningrisk

Planområdet är placerat vid en historisk bäck (Munkebäcken) som kulverterades under 50-talet. Vid kraftiga regnhändelser, när kapaciteten i ledningsnätet inte räcker för att avleda vattenmängderna som avrinner från uppströms områden, uppstår marköversvämningar. Ytvattnet följer terrängen och den gamla bäckens sträckning används igen. Detta innebär att det finns en översvämningrisk vid planområdet och ny bebyggelse måste anpassas för att skydda människors hälsa och infrastruktur enligt stadens riktlinjer.

Planändringens innebörd och genomförande

Planändringen medger uppförande av utbyggnad för handels- och kontorsverksamhet om ca 800 kvm. All mark inom planändringen är kvartersmark som ägs av privat markägare.

Inom fastigheten ändras användningen från H1 (Handel, ej daglivaror) till H (Detaljhandel) och J1 (Verksamheter, ej störande) till Z (Verksamheter). Bestämmelsen H1 bör inte längre användas, idag används H (Detaljhandel). Verksamheter, ej störande, J1 ersätts idag med användningen Z som används enligt PBL för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

Bebyggelse

Bebyggelsen runt planområdet utgörs mest av enklare industribyggnader i varierad höjd. Bensinstationen i öster har ungefär samma byggnadshöjd på två våningar som den befintliga systembutiken i området. Mot öster blir byggnadshöjden något högre, upp till fyra våningar. I den befintliga detaljplanen medges en högsta totalhöjd på + 31,5 över nollplanet (i dagens höjdsystem + 21,5). I planändringen ersätts bestämmelsen med högsta byggnadshöjd på +9 meter. Den kommande tillbyggnaden, som därmed blir ungefär lika hög som den befintliga, bedöms lämplig i sammanhanget.



Skiss som visar systembutik och placering av tillbyggnad.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

Inga nya gator eller gång- och cykelvägar byggs ut i och med planändringens genomförande.

Parkering / cykelparkering

Parkeringar placeras på den norra och östra sidan av fastigheten och nås via infarten från Torpavallsgatan. Antalet parkeringsplatser som är möjliga på den resterande ytan har undersökts och bedöms som tillräckligt.

Kollektivtrafik

Planändringen förutsätter ingen utbyggnad av busstrafiken/anläggning av ny hållplats.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet är i dagsläget säkerställd. Inga markarbeten i anslutning till byggnaden planeras i och med genomförande av ändringen.

Service

Ändringen innebär ett tillskott av verksamhets- och kontorslokaler i området som redan idag präglas av verksamheter och angränsande bostadsområden. Genomförandet ger inte upphov till nya behov av kommunal service av något slag.

Friytor och naturmiljö

Området består idag huvudsakligen av hårdgjorda ytor. Därför påverkas inga befintliga friytor eller naturmiljöer av planändringens genomförande. Det krävs inte heller nya friytor i samband med planens genomförande.

Sociala aspekter och åtgärder

I och med aktuell ändring av gällande detaljplan tillkommer ca 800 kvm butiks- och kontorsytor. Genomförandet bedöms ha begränsad påverkan, både ur negativt och positivt perspektiv, i området.

Det ökade antalet arbetsplatser i ett centralt läge i nära anslutning till andra verksamheter och i närhet av större bostadsområden främjar befolkning av området dygnet runt vilket ökar trygghetskänslan och minskar risken för inbrott och övrig skadegörelse.

Tillbyggnaden minskar dock insynsmöjligheterna på parkeringsplatsen sett från bensinstationen. Det kan leda till skymda och obefolkade parkeringsytor efter butikens öppettider vilket ökar upplevelsen av otrygghet i området. I samband med byggnation blir det därför viktig att ta fram en genomtänkt belysningsplan som syftar på etablering av jämn belysning och en trygg miljö.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA och anslutning kan ske till Torpavallsgatan (söder om planområdet) för dagvatten. Allmän VA-ledningsutbyggnad inom planområdet bedöms ej krävas. I dagvattenutredningen rekommenderas att koppla dagvattnet direkt till dagvattensystemet norr om planområdet vilket leder till recipienten Säveån.

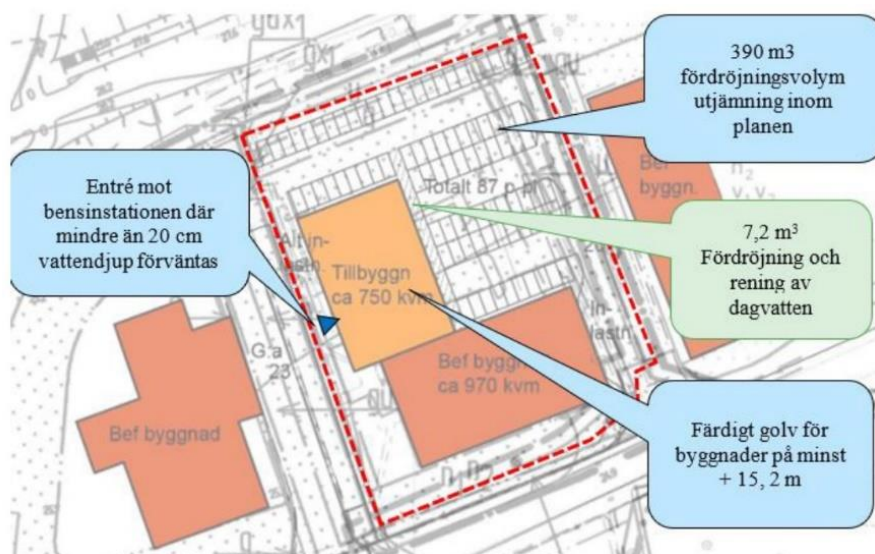
För att uppnå miljökvalitetsnormerna finns behov för rening av dagvatten inom planområdet och målet bör vara att allt vatten inom planområdet genomgår rening. Det är också viktigt att undvika obehandlade metaller i tak och fasaden. Utöver reningen behöver ca 7,2 m³ dagvatten fördröjas inom planområdet. Öppna dagvattenlösningar är att föredra som fördröjningsmetod då systemet blir mer robust. Dagvattenfördröjning och rening kan genomföras i samma lösning som används för skyfallshantering beroende på placering och utformning av den. Fördröjningsvolymen är dimensionerande, vilket innebär att 7,5 m³.

Skyfall

Vid genomförandet av planen riskeras att orsaka ökad avrinning till närliggande områden samt att de befintliga och nya byggnaderna översvämmas vid kraftigt regn. Risken bedöms dock vara acceptabel om det går att ta sig fram till planområdet via någon väg, samt att en lösning genomförs för att hantera vattenansamlingar inom planområdet

Följande åtgärder bör tillämpas vid genomförandet av planändringen:

- att bygga en nödutgång vid västra delen av byggnaden för att säkerställa framkomlighet till entréer
- att anpassa marken inom planen eller bygga en underjordisk anläggning för hantering av 390 m³ för att inte skada bebyggelse och för att inte försämra situationen nedströms.
- Färdigt golv på byggnader på minst + 15,2 m.



Förslag för att uppfylla stadens riktlinjer angående dagvatten och skyfall. (Skissen visar ett inaktuellt utformningsförslag, åtgärderna gäller dock oavsett)

Vatten och avlopp

Försörjning med dricksvatten av tillbyggnaden ordnas genom anslutning till allmänt ledningsnät i Torpavallsgatan. Spillvatten från byggnader på kvartersmark kan avledas via internt ledningsnät till allmänt ledningsnät i Torpavallsgatan eller till ledning norr om Torpavallen. Allmän VA-ledningsutbyggnad inom planområdet bedöms ej krävas.

Värme, El och tele

Utmed Alingsåsleden E20, Torpavallsgatan finns allmänna el-ledningar, fjärrvärmeledningar samt telekablar. Tillkoppling av den planerade byggnaden är möjligt vid utbyggnad. 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.

Övriga ledningar

Utöver befintliga VA-ledningar som säkerställs inom u-området i planändringen påverkas inga övriga ledningar i samband med genomförandet av ändringen.

Avfall

När utformningen av förrådslokar och tillhörande trafikytor till den befintliga och nya byggnaden planeras behöver hänsyn tas till var avfallshanteringen är placerad i byggnaden så att angöringen för sopbilar säkerställs.

En utbyggnad av lokalerna och verksamheten kan leda till ökade avfallsmängder. Samtidigt ökar möjligheten till lokalt omhändertagande av avfall i utökade förrådslokaler på fastigheten. Tömningsintervallet bedöms därför inte öka i och med genomförandet av planen.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

2002 genomfördes en geoteknisk utredning för området vilket rekommenderar att byggnaden grundläggs till fast botten genom stödgrundläggning med stålrörspålar som slås till berg eller godkänt stopp i friktionsmaterialet. Detta på grund av marklagrens ojämna mäktighet och de skilda lerdjupen.

Markmiljö

I undersökningen som genomfördes 2002 hittades markföroreningar i området och kompletterande undersökningar krävs i bygglovskedet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av Göteborgs stad.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren har ansvar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Genomförande av ändringen innebär inga utbyggnader av anläggningar utanför planområdet.

Drift och förvaltning

Genom planområdet går ett ledningsstråk med kommunala ledningar. Dessa ligger inom befintligt u-område, ändring av detta sker inte.

Övriga markområden och anläggningar inom planområdet ansvarar fastighetsägaren för.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt

I planområdets östra del finns en befintlig ledningsrätt för kommunala ledningar. Ledningsrätten säkerställs i planändringen.

Gemensamhetsanläggning

I planområdets östra del ingår Gemensamhetsanläggning GA:23 för Tillfart. Gemensamhetsanläggningen påverkas inte av planändringen.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Planavtal har upprättats mellan Göteborgs Stad genom dess byggnadsnämnd och beställare. Avtalet syftar till att ange förutsättningar för att upprätta detaljplan för det aktuella området och att precisera villkoren för detaljplanearbetet och samarbetet i övrigt.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

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 exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Inga förändringar inom allmänplats kommer ske som följd av planens genomförande.

Inga avtal mellan ledningsägare och exploatör kommer tecknas.

Dispenser och tillstånd

Ingen ansökan om dispens från biotopskydd eller artskydd, tillstånd till arkeologiska slutundersökningar, vattendom, mm inkl. anmälningsärenden behöver göras innan eller i samband med planens genomförande.

Tidplan

Samråd: 1:ta kvartalet 2022

Granskning: 2:ra kvartalet 2022

Antagande: 3:je eller 4:de kvartalet 2022

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Hela planområdet ägs av samma fastighetsägare. Inom planområdet finns i och med ändringen inga motstående intressen

Nollalternativet

I händelse av att planändringen inte genomförs kommer den befintliga systembutiken inte att kunna utöka sin butiks- och förrådsyta i den planerade omfattningen. Möjligheten att

uppföra kontorsytor kommer inte att finnas. Detta kan ha negativ påverkan på relevans av fastigheten ur ett verksamhetsperspektiv. Översvämningsrisken av den befintliga systembutiken kvarstår i nollalternativet om inga åtgärder tillämpas. Sociala aspekter påverkas i liten utsträckning negativt i nollalternativet då antal rörelser och besökare kan minska vilket påverkar tryggheten dygnet runt. Barnperspektivet påverkas varken negativt eller positivt i nollalternativet.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Planen bedöms ha positiva sociala konsekvenser på området i fall de planerade tillbyggnader och tillhörande parkeringsytor utförs så att den upplevda och faktiska tryggheten främjas hellre än minskas. En blandning av verksamheter och bostäder främjar befolkning av området dygnet runt vilket ökar trygghetskänslan och minskar risken för inbrott och övrig skadegörelse. Vid utformningen är det dock bra att undvika insynsskyddade och mörklägda parkeringsytor och baksidor för att skapa en trygg miljö.

I planen hanteras risker för hälsa- och säkerhet som kan uppstå från den närliggande farligt-gods leden och bensinstationen med lämpliga planbestämmelser. Idag utpekas området dessutom som riskområde för översvämnningar. Denna risk minskas med lämpliga åtgärder i genomförandet av planändringen, vilket har positiva konsekvenser för de människor som arbetar eller besöker verksamheter.

Barnets rättigheter bedöms påverkas varken negativt eller positivt med genomförandet av planändringen.

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 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 Översiktsplan för Göteborg.

Inom planområdet finns idag en befintlig byggnad och hårdgjorda parkeringsytor. Ändringen medför inte att några naturvärden tas bort eller påverkas negativt.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Undersökningen är avstämmd med länsstyrelsen 2020-09-25.

Ändringsförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

SAMRÅDSHANDLING

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

- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun 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. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2020-09-25. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Miljömål för Göteborg påverkas inte i och med genomförandet av planändringen.

Naturmiljö

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen berörs.

Kulturmiljö

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda kulturintressen berörs.

Påverkan på luft

Planändringen bedöms inte innebära påverkan på luft.

Påverkan på vatten

I dagvattenutredningen bedöms att planen kan påverka statusen för Säveån negativt med avseende på miljökvalitetsnormerna om ingen rening sker. Om alla föreslagna åtgärder genomförs ligger alla föroreningsmängder under befintliga mängder vilket gör att miljökvalitetsnormerna inte bedöms påverkas.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Planavtal har upprättats mellan Göteborgs Stad genom dess byggnadsnämnd och beställare. Vid behov av nya ledningsrätter inom befintligt u-område bekostas dessa av ledningsägare. Exploatören ansvarar och bekostar alla anläggningar för dagvatten- och skyfallshantering.

Planändringen medför inga kommunala kostnader.

Kommunens investeringsekonomi

Plangenomförandet innebär inga markförvärv, förrättningskostnader, utbyggnad av gator och parker, va-anläggningar, marksanering, arkeologi, skyddsbestämmelser, eller inkomster från markförsäljning, exploateringsbidrag och gatukostnadsersättning.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Planens genomförande innebär inga förändringar mot dagsläget beträffande drift- och förvaltningskostnader. Inga intäkter från tomträttsavgälder/arrenden, Kretslopp och vatten-nämnden får intäkter från brukningstaxan.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören står för kostnaden för erforderlig utbyggnad av kvartersmark samt kostnader för nödvändiga åtgärder avseende dagvatten och skyfall. Exploatören får därutöver utgifter för bygglov, erforderliga utredningar för ändringen och dess genomförande samt eventuella utgifter för ledningsflyttar och anslutningsavgifter för el, tele, fiber, VA mm.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Inom planområdet finns endast en fastighetsägare.

För fastighetsägare runt om berörd fastighet så väntas ändringen och dess genomförande inte innebära några ekonomiska konsekvenser.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Ändringen av detaljplanen överensstämmer med ÖP 2009.

För Stadsbyggnadskontoret

Åsa Lindborg

Planchef

Sirpa Antti-Hilli

Konsultsamordnare

Hannah Schramm

Plankonsult, AFRY