



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-04-25

SBN 2025-05-20

Diarienummer SBF-2025-00459

Handläggare

Anton Agnefeldt

Telefon: 031-368 17 86

E-post: anton.agnefeldt@stadsbyggnad.goteborg.se

Uppdrag för, samråd om och granskning av detaljplan för industri i Alelyckan inom stadsdelen Gamlestaden

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för industri i Alelyckan inom stadsdelen Gamlestaden med standardförfarande.
2. Genomföra samråd om detaljplan för industri i Alelyckan inom stadsdelen Gamlestaden.
3. Låta granska detaljplan för industri i Alelyckan inom stadsdelen Gamlestaden
4. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Området ligger inom industriområdet Alelyckan, cirka 3 km norr om Gamlestadstorget. Marken inom området består av industrimark, parkering och mindre gröna ytor. Sökande är Provexa AB som vill utöka sin verksamhet. För att göra det behövs en utökad byggrätt, en högre bebyggelse och att intilliggande planlagd mark tas i anspråk för industriändamål prövas i detaljplan.

Provexa verksamhet kräver en kemikalieanvändning som kan ha påverkan på utsläpp av föroreningar till marken i området. Tidigare provtagningar visar att nivåerna underskrider för mindre känsliga områden.

Inom planområdet finns en byggnad som har högt kulturhistoriskt värde och är reglerad med q. Enligt skyfallskarteringen så riskerar vatten bli stående mot byggnad. Detta måste beaktas i planarbetet.

Uppdrag, samråd och granskning begärs samtidigt då det finns ett behov av en effektiv process.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal ska tecknas med intressent innan planarbetet fortsätter. Detaljplanen bedöms i detta tidiga skede inte medföra några kommunala investeringar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Verksamheten som bedrivs inom planområdet kräver en kemikalieanvändning som kan ha påverkan på utsläpp av föroreningar till marken i området. En utveckling av verksamheten föranleder troligtvis till en ökad kemikalieanvändning och därmed även ökade risker för utsläpp. Tidigare provtagningarna visar att nivåerna underskrider för mindre känsliga områden. Nya provtagningar kommer behöva göras i planarbetet.

Enligt Provexa ska planförslaget delvis medge en utveckling av deras FoU-avdelning. FoU-avdelningens primära mål är att skapa en mer hållbar ytbehandling med minskad kemikalieanvändning som mål.

Planområdet är idag hårdgjort med enstaka grönytor. En initial bedömning är att vatten från dagvatten och skyfall inte kommer öka nämnvärt. Enligt skyfallskarteringen riskerar vatten att bli stående. I planarbetet behöver dagvatten och skyfall studeras för att visa på hur dagvatten ska lösas på ett hållbart sätt och att området inte riskeras översvämmas från skyfall.

Bedömning ur social dimension

Förslaget möjliggör en utbyggnad av verksamheten som i sin tur kan generera arbetstillfällen. Det bedöms ha en positiv effekt på alla grupper i samhället.

Barnkonventionen är svensk lag från och med 2020. Barns bästa bedöms inte påverkas av planförslaget. Planområdet används inte, och kommer inte att användas, specifikt av barn.

Bilagor

1. Ritningar
2. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Exploatören önskar ändra gällande detaljplaner för att möjliggöra en utvidgning av verksamheten. Fastigheter i planområdet är Gamlestaden 64:6, Gamlestaden 64:5, del av Gamlestaden 740:163 och del av Gamlestaden 740:12. Kontoret har meddelat positivt planbesked 2023-10-10. Byggnadsnämnden ska nu ta ställning till beslut om uppdrag, samråd, granskning. Samråd och granskning bedöms kunna genomföras under Q4 år 2025 och Q2 2026.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Området ligger inom industriområdet Alelyckan, cirka 3 km norr om Gamlestadstorget. Marken inom området består av industrimark, parkering och mindre gröna ytor. Området avgränsas av Gamlestadsvägen, skogsmark, en handelsträdgård och Alelyckans Sportcenter.

Syftet med planen är att tillskapa industrimark för att möjliggöra en utvidgning av nuvarande verksamhet.

Planförslaget innebär en utvidgning av verksamhet. För att göra det behövs en utökad byggrätt och en högre bebyggelse provas. Tillkommande byggnation inom området är ca 5000 kvm. Förslaget innebär även att intilliggande mark tas i anspråk. Ytorna som tas i anspråk behövs för att anordna parkeringar och trafik inom området och framtida buffertytor för utbyggnad. Marken som tas i anspråk är idag hårdgjorda och planlagt som allmän plats - parkändamål, idrottsändamål och allmänt ändamål. Gamlestaden 64:5 är privat ägd och Gamlestaden 740:163 och Gamlestaden 741:12 ägs av kommunen.

Inom planområdet finns en byggnad som har högt kulturhistoriskt värde och är reglerat med q. Det innebär att byggnaden inte får rivas och den inte får förvanskas till yttre form och dess allmänna karaktär. Nya byggnader inom område med q ska harmonisera med den befintliga byggnaden. I planarbetet behöver det kulturhistoriska värdet beaktas.

Inom planområdet finns flera in/utfarter från Gamlestadsvägen. Till fastigheten Gamlestaden 64:6 finns två infarter och till Gamlestaden 64:5 finns en infart. Den södra infarten till Gamlestaden 64:6 föreslås tas bort och en samlad infart med parkering förordas i norr. Det finns ett servitut för infart till Kretslopps och vattens anläggning vid den norra infarten. Servitutet planeras vara kvar.

I planarbetet behöver gestaltningen av byggnaderna beaktas och gestaltningen behöver ta hänsyn till den omkringliggande bebyggelsen.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, som anger företagsområde – tillverkning samt lager med begränsad omgivningspåverkan.

Gällande detaljplan akt 2–3678 anger industri-, idrotts- och allmänt ändamål. Genomförandetiden har gått ut.

Gällande detaljplan akt 2–3271 anger allmän plats - parkändamål. Genomförandetiden har gått ut.

Bakgrund

Provexa AB har inkommit med en ansökan om att upprätta detaljplan för industri i Alelyckan. Byggnadsnämnden (på delegation) beslutade 2023-10-10 om positivt planbesked.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen ingår inte i startplanen för 2025.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2023-10-10 Positivt planbesked på delegation

Miljöpåverkan

En bedömning av betydande miljöpåverkan har inte gjorts i det här läget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Uppdraget innebär att pröva ny detaljplan. Gällande plan anger industriändamål och en begränsning i totalhöjd och byggrätt. För att verksamheten ska kunna expandera inom nuvarande industriområde behövs en större byggrätt och en högre totalhöjd. För att kunna göra en utvidgning krävs även att fastigheter i anslutning till planområdet tas med i planarbetet.

Enligt stadens strategiska dokument prioriteras en förtätning och samordning av verksamheter på grund av brist på tillgänglig verksamhetsmark för etablering i Göteborgsområdet. Verksamheten har ett behov av att vara nära närliggande industrier och planen ger en möjlighet att stanna kvar på samma plats med en utbyggnad.

Uppdrag, samråd och granskning begärs samtidigt då det finns ett behov av en effektiv process.

Planområdet bedöms på grund av sitt läge inte beröras av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden.

Planförslaget medger nybyggnation och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget. Förvaltningen bedömer att principerna följs i översiktsplan och stadens budget. I planarbetet behöver hänsyn tas till omkringliggande verksamheter samt kulturhistoriska värden i gestaltningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan