

Ändring av del av Detaljplan för handel och verksamheter öster om Backavägen inom stadsdelarna Backa och Tingstadsvassen i Göteborg

Standardförfarande

Komplettering av PLANBESKRIVNING

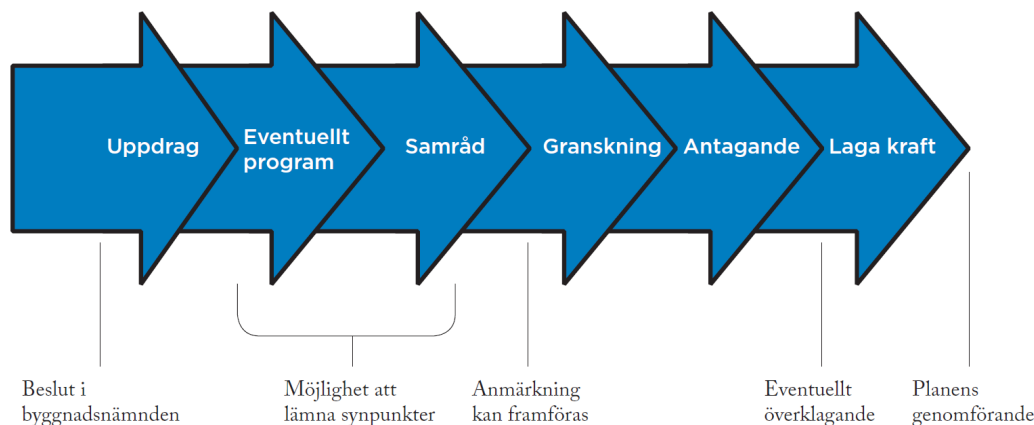


Beslutshandling inför granskning, juni 2024

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 2021-12-14.

Detaljplanen är upprättad med standard (begränsat) planförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Detaljplanen har varit på samråd 2024-03-15 – 2024-03-31

Granskningstid:

Granskningstiden är 2024-10-09 till 2024-10-23.

Information om planförslaget lämnas av:

Azarakhsh Sadeghzade, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 17 54

Beslutshandling inför samråd

Datum: 2024-06-10

Aktbeteckning: 2-xxxx

GRANSKNINGSHANDLING

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00594

Handläggare SBF:

Azarakhsh Sadeghzade

Tel: 031-368 17 54

azarakhsh.sadeghzade@stadsbyggnad.goteborg.se

Ändring av del av detaljplan för handel och verksamheter öster om Backavägen inom stadsdelarna Backa och Tingstadsvassen i Göteborg

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

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0844/22 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen och har diarienummer SBF-2023-00594.

Komplettering av Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Komplettering av planbeskrivning (denna handling)
- Komplettering av plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar

- Dagvatten och skyfall, utfört av Kretslopp och vatten Göteborgs stad, 2023-12-15, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen Göteborgs stad
- Platsbedömning luft, utfört av Stadsbyggnadsförvaltningen och Miljöförvaltningen Göteborgs stad, 2023-04-19
- PM Geoteknik, utfört av Bohusgeo AB, organisationsnummer 556601–5243, beställd av Blomsterlandet (exploatör)
- Rapport markmiljö, utfört av Jordnära Miljökonsult AB, organisationsnummer 556964–5517, beställd av S-Invest Fastighets Kb (exploatör)

Innehållsförteckning

ÄNDRING AV DEL AV DETALJPLAN FÖR HANDEL OCH VERKSAMHETER ÖSTER OM BACKAVÄGEN INOM STADSDELARNA BACKA OCH TINGSTADSVASSEN I

GÖTEBORG	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Granskningstid:</i>	2
KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNING	4
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	4
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	11
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	11
<i>Sociala förutsättningar</i>	12
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	12
<i>Service</i>	12
<i>Teknisk försörjning</i>	12
<i>Risk och störningar</i>	13
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	15
<i>Bebyggelse</i>	15
<i>Trafik</i>	16
<i>Service, friytor och naturmiljö</i>	16
<i>Teknisk försörjning</i>	16
<i>Skyfall</i>	18
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	19
<i>Övriga åtgärder</i>	20
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	26
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	26
<i>Tidplan</i>	27
<i>Upplysningar</i>	27
<i>Genomförandetid</i>	27
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	27
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	28
<i>Nollalternativet</i>	28
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	29
<i>Miljökonsekvenser</i>	30
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	32
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	32

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med planändringen är att möjliggöra för en utveckling av pågående handelsverksamhet inom fastigheten. Ändringen möjliggör för en tillbyggnad med ytterligare en våning för kontorsverksamhet på en del av det befintliga tvåvåningshuset, samt för en utveckling av entréer till byggnaderna även uppförande av ett skärmtak, söder om huset där verksamheten har sin lastzon.



Planens innebörd och genomförande

Förslaget möjliggör för utveckling av befintlig handelsverksamhet inom kvartersmark, marginell utökning av byggrätt samt utökad bygghöjd för att möjliggöra för tillbyggnation av en våning för kontorsverksamhet på en del av befintligt hus.

Överväganden och konsekvenser

De föreslagna åtgärderna strider inte mot några allmänna eller enskilda intressen, dock är det tveksamt om den pågående verksamheten i sin befintliga form och skala kommer att passa till den framtida visionen för området som framkommer av program för Backaplan och pågående genomförande och detaljplanering intill aktuell plan. Programmet och detaljplaner innebär en förändring av områdets karaktär mot en mer stadsmässig miljö men då denna omvandling kommer att ta tid och pågå under lång tid måste befintliga verksamheter ges möjlighet att utvecklas under tiden. Den föreslagna utvecklingen bedöms inte nämnvärt förändra fortsättningarna att på längre sikt utveckla området mer stadsmässigt. Ett genomförande av detaljplanen har en positiv påverkan på närliggande fastigheter genom minskade störningar till följd av uppförande av skärmtak över verksamhetens lastzon.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget stämmer överens med översiktsplanens mål och strategi för området.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra för en utveckling av pågående handelsverksamhet inom fastigheten. Ändringen möjliggör för en tillbyggnad av ytterligare en våning för kontorsverksamhet på en del av det befintliga tvåvåningshuset, samt för en utveckling av entréer till byggnaderna även uppförande av ett skärmtak, söder om huset där verksamheten har sin lastzon.

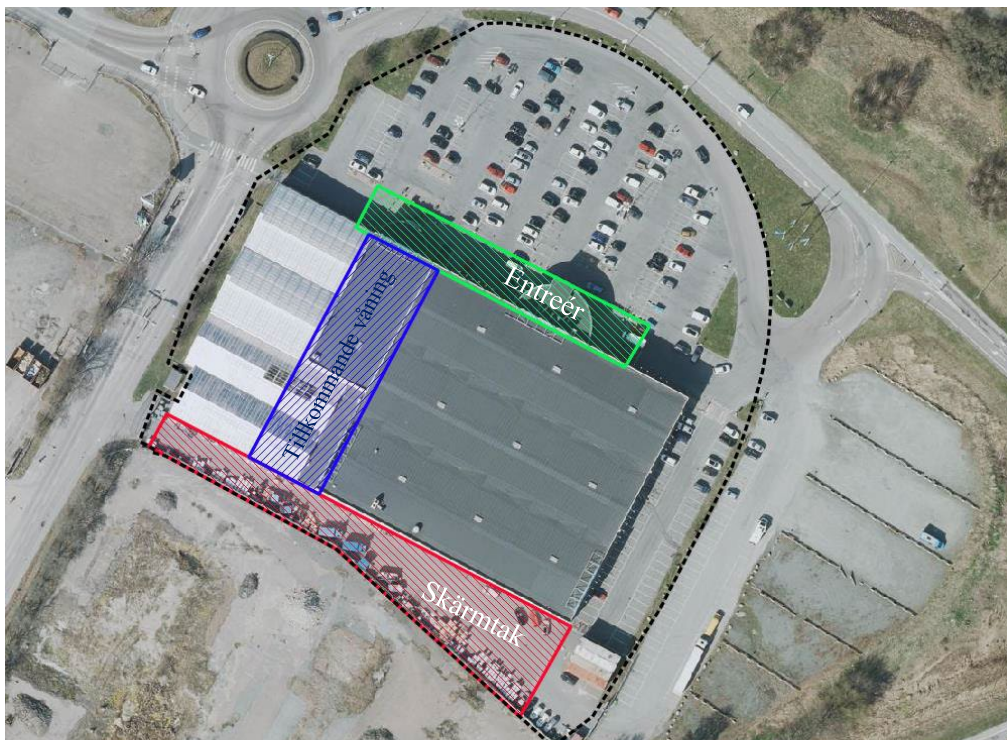
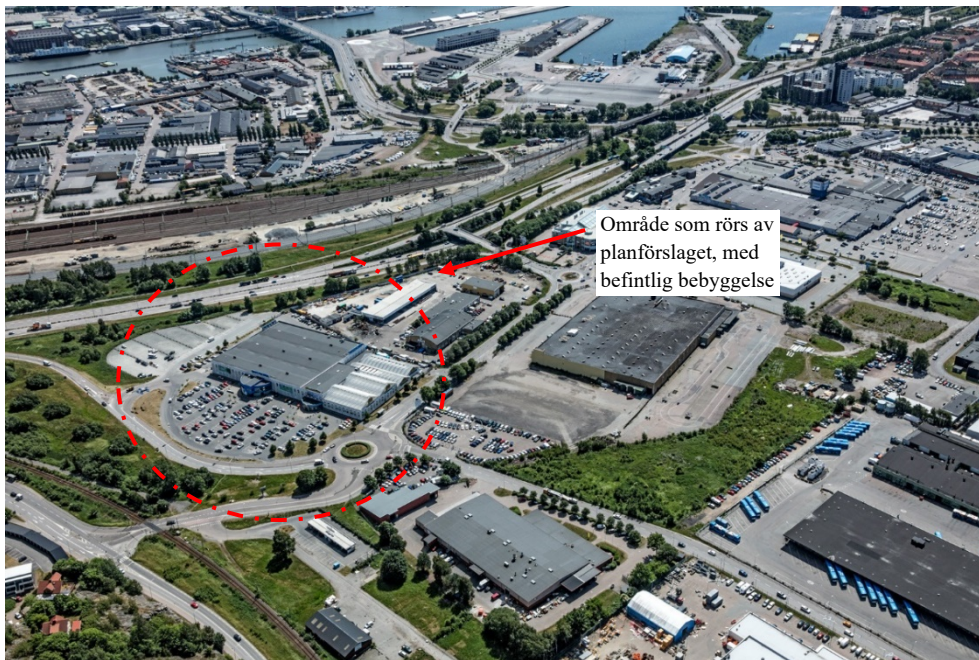


Illustration: Åtgärder som möjliggörs enligt planförslaget

Läge, areal och markägoförhållanden

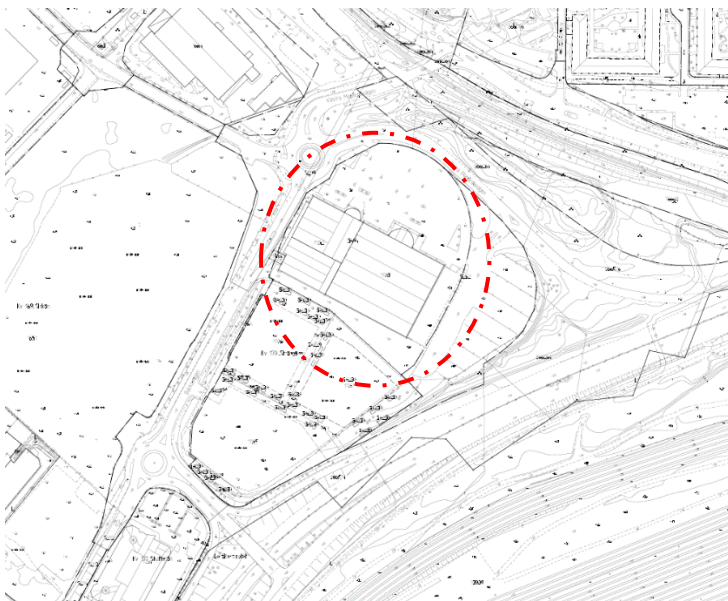


Fågelvy över området, befintlig bebyggelse

Planområdet är beläget vid Backvägen på Hisingen, cirka 2 kilometer nordväst om Göteborgs centralstation.

Planområdet omfattar cirka 1,4 hektar och ägs av privata markägare, S-invest AB (Blomsterlandet) och Biltema.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

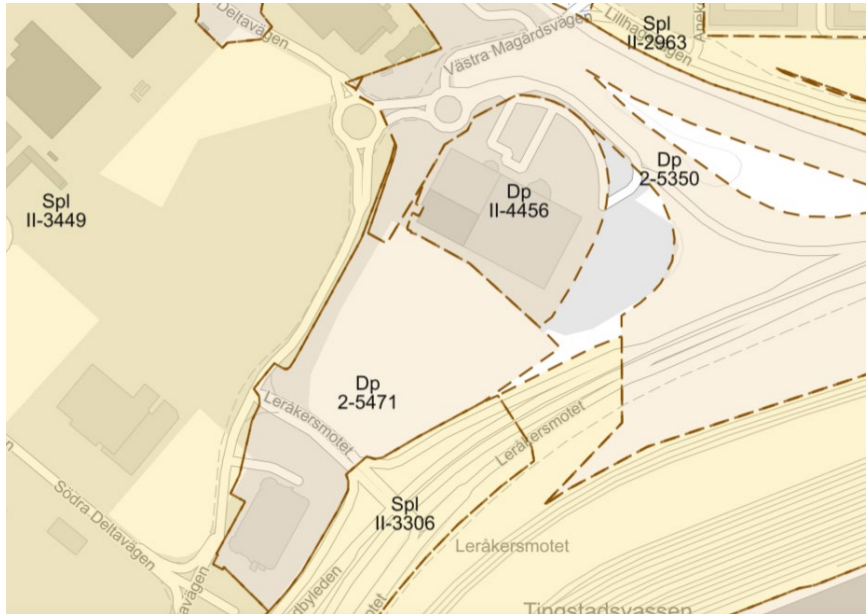


Område som rörs av förslaget

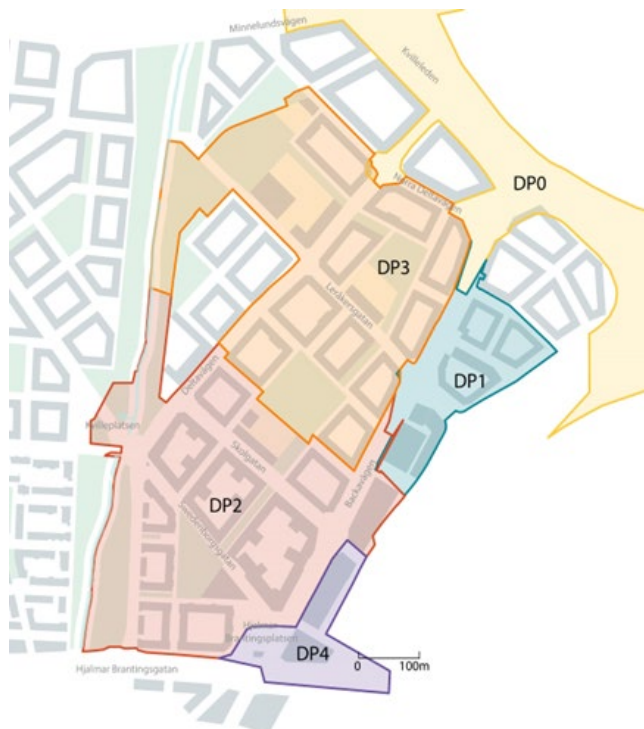
Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger blandad bebyggelse. Fastigheten ingår i delområdet centrala Göteborg, och ligger inom utpekat omvandlingsområde (framtida Backaplan) och markerat med ”Förändrad markanvändning, utvidgad innerstad”, alltså områden utpekade för framtida utveckling och blandad stadsbebyggelse.

Program för Backaplan har godkänts av byggnadsnämnden 2019-04-23.



Detaljplan II-4456 (som ändras enligt planförslaget) och angränsande gällande planer



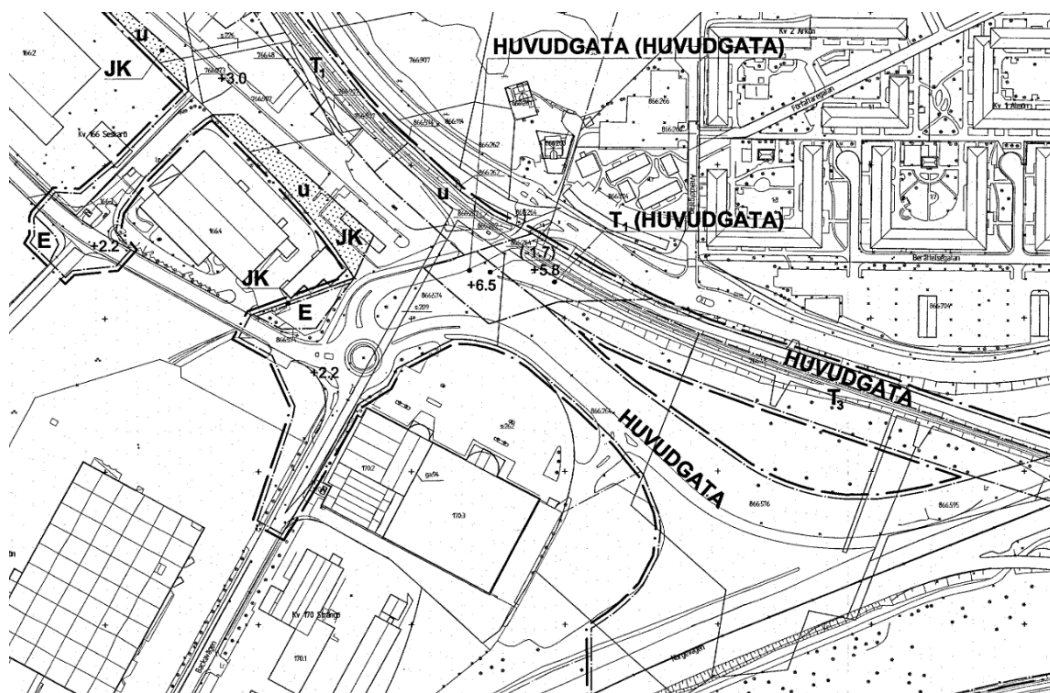
Stadsomvandling i Backaplan: Pågående samt nyligen antagna detaljplaner (DP0-DP4)

GRANSKNINGSHANDLING

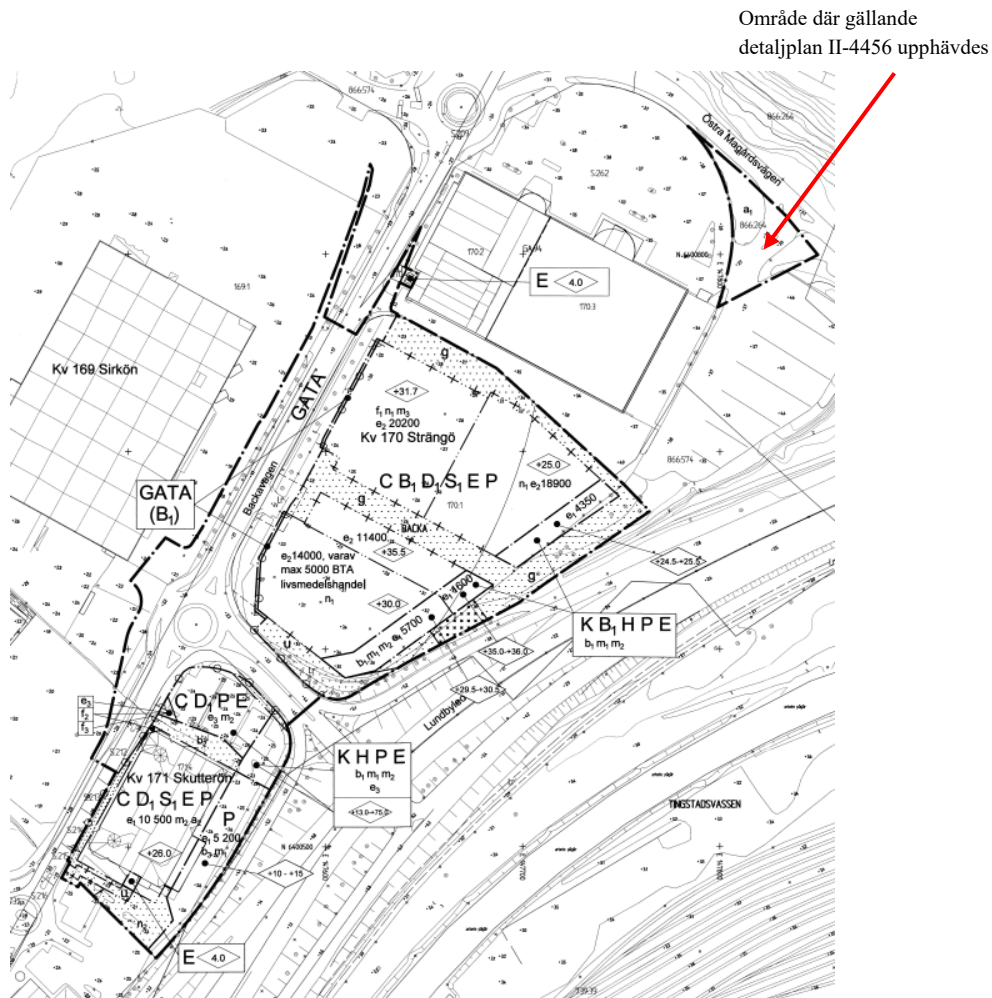
Aktuellt planområde har idag ett lågintensivt markutnyttjande och består av verksamheter. Området utgörs dels av tidigare industrimark, dels av idag obebyggda områden i anslutning till befintlig bebyggelse. Backaplan genomgår en omfattande stadsomvandling, nya bostadsområden har planerats och en del av bostadshusen har uppförts. Ingen ny enstaka bebyggelse eller anläggningar som kan försvåra framtida lämplig planläggning bör tillkomma innan dessa områden tas i anspråk.

För planområdet gäller detaljplan för handel och verksamheter öster om Backavägen inom stadsdelarna Backa och Tingstadsvassen i Göteborg med Aktbeteckning II- 4456, som vann laga kraft år 1999. Gällande detaljplan anger markanvändning Handel (ej livsmedel), Kontor och Industri (ej miljöstörande). Planens genomförandetid har gått ut.

Delar av den aktuella detaljplanen (II-4456), har ersatts av Detaljplan för Gator för Backaplan inom stadsdelen Backa i Göteborg, Aktbeteckning II- 5350, som vann laga kraft 2018-11-29. Denna detaljplan omfattar bland annat gator och torg norr och väster om den aktuella detaljplanen (II-4456). Detaljplanen möjliggör för ett övergripande gatunät för bland annat bussgata, pendeltågstation på Bohusbanan vid Brunnsbo samt ett nytt Kvillemot på Lundbyleden.



Området söder om det aktuella planområdet (II-4456) omfattas av Detaljplan för Handel mm vid Backavägen inom stadsdelen Backa i Göteborg med Aktbeteckning II-5471 vilket vann laga kraft 2020-06-10. Planen möjliggör för byggnation av centrumverksamheter och bostäder liksom att säkerställa en del av Backaplans övergripande gatunät samt eventuell framtida spårväg mellan Hjalmar Brantingsplatsen och Brunnsbo. I och med att detaljplan (II-5471) vann laga kraft, upphävdes en del av den gällande detaljplan (II-4456). Den upphävda delen markerat med beteckning a₁ på den nedanstående kartan.



Mark, vegetation och fauna

Området är plant och saknar i huvudsak nivåskillnader. Marken består av hårdgjorda (asfalterade) ytor.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

På fastigheten står det byggnader i två våningar med användning handel och kontor. Några byggnader med särskilt historia eller kulturvärden finns inte inom planområdet.

Sociala förutsättningar

Backaplan är en viktig länk mellan stora delar av Hisingen och centrala Göteborg. I dag är Backaplan ett attraktivt handelsområde samt en viktig länk mellan stora delar av Hisingen och centrala Göteborg. Backaplan är en plats där människor från hela staden, även delar av regionen, på ett naturligt sätt möts och det finns en vision om att Backaplan ska knyta samman staden över älven och bli entrén till Hisingen.

Statistik gällande arbetsmarknad från 2021 visar idag en stor skillnad mellan dagbefolkning och nattbefolkning. Backaplans identitet är mångfacetterad och brokig. De pågående och antagna detaljplanerna söder och väster om aktuell plan innebär att Backaplan kommer genomgå en stor omvandling med helt nya funktioner, platser och uttryck. Det gamla riskerar att brytas ner på vägen. De verksamheter som kan och vill vara kvar i det framtida Backaplan måste beredas tillfälliga och senare nya ändamålsenliga lokaler. Omvandlingen av området kommer innebära en stor förändring av områdets identitet och vilka som känner tillhörighet till platsen.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Backavägen samt Östra Magårdsvägen, GC-väg finns längs Backavägen. Parkering finns på egen mark intill verksamheten.

Närmaste kollektivtrafikhållplats (Tingstadsvass) är belägen på Backavägen i direkt anslutning till planområdet. Tillgängligheten anses god.

I anslutning till området pågår och planeras stora infrastruktursatsningar.

Trafikverket utvecklar området norr om planen med ny station vid Brunnsbo m.m. Detta kommer kraftigt att öka den regionala tillgängligheten till området. Projektet omfattar ombyggnation av flera gator, nya korsningar, ny trafikled från Lundbyleden samt flera cirkulationsplatser och en pendeltågsstation. Trafikverkets projekt för nytt Kvillemot och ny pendeltågstation samordnas med Detaljplan för Gator vid Backaplan (II-5350) vilken möjliggör för ett övergripande gatunät för bland annat bussgata, pendeltågstation på Bohusbanan vid Brunnsbo samt ett nytt Kvillemot på Lundbyleden.

Service

Området har bra tillgång till service vid Backaplan. Tillgängligheten kommer att bli ännu bättre i samband med planerade omvandlingar i området. Planförslaget bedöms inte medföra något utökat behov för service i området.

Teknisk försörjning

Planförslaget omfattar små förändringar inklusive ökad kapacitet i befintlig verksamhet med redan etablerade tekniska underlag. Den förändringen är marginell och bedöms preliminärt inte erfordra utbyggnad av kapacitet. Ett eventuellt behov för utökning av kapacitet i ledningar kan utredas i projekteringsfas men bedöms inte föranleda några komplikationer för genomförande av detaljplanen.

Göteborgs Energi har ett pågående projekt gällande fjärrvärme för Kvilleleden i planeringsfas nordväst om planområdet.

Risk och störningar

Planområdet är utsatt för störningar och påverkas av tidigare och pågående markanvändning inom och intill området. För förslag till åtgärder se kapitlet *Detaljplanens innebörd och genomförande* nedan.

Buller

En bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Området är bullerutsatt men den pågående verksamheten är inte känslig för buller och förslaget innebär inga förändringar i markens användning. Söder om planområdet planeras för bostäder. Det utsatta läget nära storskalig infrastruktur för med sig problematiska bullervärden och partikelhalter. De höga bullernivåerna från Lundbyleden innebär att det är svårt att etablera bostäder i zonen närmast leden. Planförslaget inkluderar bullerdämpande åtgärder såsom att uppföra skärmtak över lastzonen vilket minskar störningar från verksamheten och bedöms positivt för omgivningen.

Planförslaget har fram till samrådsskedet innehållit även krav på uppförande av ett bullerskydd mot grannfastigheter i söder, med syfte till att minska störande ljud från verksamheten på planerade bostäder enligt gällande detaljplan för Handel mm vid Backavägen (Aktbeteckning II-5471). Länsstyrelsen har under samrådet rekommenderat att se över behovet och effekten av ett bullerskydd enligt förslaget.

Det framkommer av detaljplan för Handel mm vid Backavägen (Aktbeteckning II-5471), att en översiktlig industribullerutredning för detaljplaneområdet har tagits fram av WSP (2016-11-17). Den närmaste omgivningen kring planerad byggnation utförs av ett industri- och handelsområde vars industribullerbidrag till planerade bostäder har bedömts. Intilliggande bulleralstrande verksamheter som bedömts i utredningen inkluderar bland annat Biltema och Blomsterlandet. Förväntade ljudnivåer har beräknats till planerade bostäder för jämförelse med Boverkets respektive Naturvårdsverkets vägledning för industribuller. Beräknade ljudnivåer vid planerade bostäder uppfyller gällande krav.

Kommunen har efter att ha tagit hänsyn till bullerutredning för gällande detaljplan för grannfastigheten, bestämt att ta bort kravet för bullerskydd i föreslagna ändringsplan.

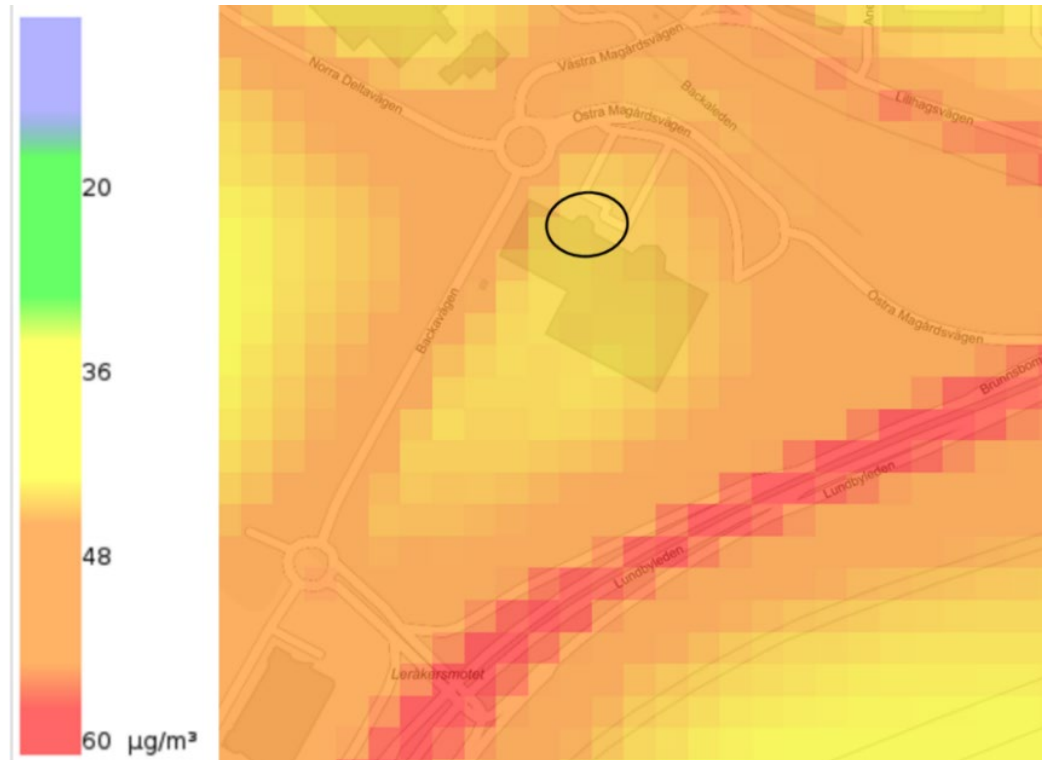
Transport av farligt gods

Lundbyleden är utpekad för transport av farligt gods. Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och föremål som har sådana farliga egenskaper att de kan orsaka skador på människor, miljö eller egendom, om de inte hanteras rätt under en transport. Vid planering av ny bebyggelse enligt PBL ska marken vara lämpad för ändamålet (till exempel med hänsyn till hälsa och säkerhet). Riskerna med farligt gods kan bli förhöjda när bebyggelse finns eller kommer i nära anslutning till väg eller järnväg, men det gäller också vid viss utformning av infrastrukturen. I framtagande av den aktuella detaljplanen har Stadsbyggnadsförvaltningen gjort en bedömning baserat på Riskanalys för Detaljplan för Backavägen (Detaljplan 1) vilken ligger i direkt anslutning i det aktuella planområdet.

Luftkvalitet

Miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna i Göteborg visar att halterna av kvävedioxid med knapp marginal underskrider miljökvalitetsnormernas gränsvärden i planområdet. Nedan visas beräknade halter för år 2018.

Miljökvalitetsnormens gränsvärde för 98-percentilen av dygnsmedelvärden är $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$.



Kvävedioxidhalter (98-percentil dygn) för år 2018 enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkningar. Svart ring indikerar ungefärligt var detaljplaneändringarna är planerade.

Detaljplanen ligger i ett område som genomgår en omfattande stadsomvandling.

Pågående och antagna detaljplaner kommer medföra stora förändringar i trafikflöden och byggnadsmorfologi i området och i det sammanhanget har förändringarna i den här detaljplanen marginell påverkan.

Utifrån ovanstående och att detaljplanen inte ändrar ändamålet bedömer miljöförvaltningen att detaljplanen inte innebär risk för att fler människor exponeras för höga halter av luftföroreningar. De beräknade halterna innehåller osäkerheter som kan göra att MKN överskrids även när de beräknade halterna ligger under gränsvärdena, men med tanke på att detaljplanen inte innehåller bostäder, skolor, förskolor eller likande bedömer miljöförvaltningen att luftmiljön är acceptabel.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av ett skärmtak söder om befintlig byggnad, samt utökad byggrätt för utveckling av entréer norr om befintlig byggnad. Den möjliggör även för tillbyggnad av en tredje våning med kontorsändamål på en del av befintlig byggnad.

Planområdet inkluderar ingen kommunal mark. Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Förslaget innebär tillbyggnation av en kontorsvåning, uppförande av skärmtak, även utveckling av entréer.



Illustration: Planförslaget möjliggör för utveckling av entréer norr om befintlig byggnad

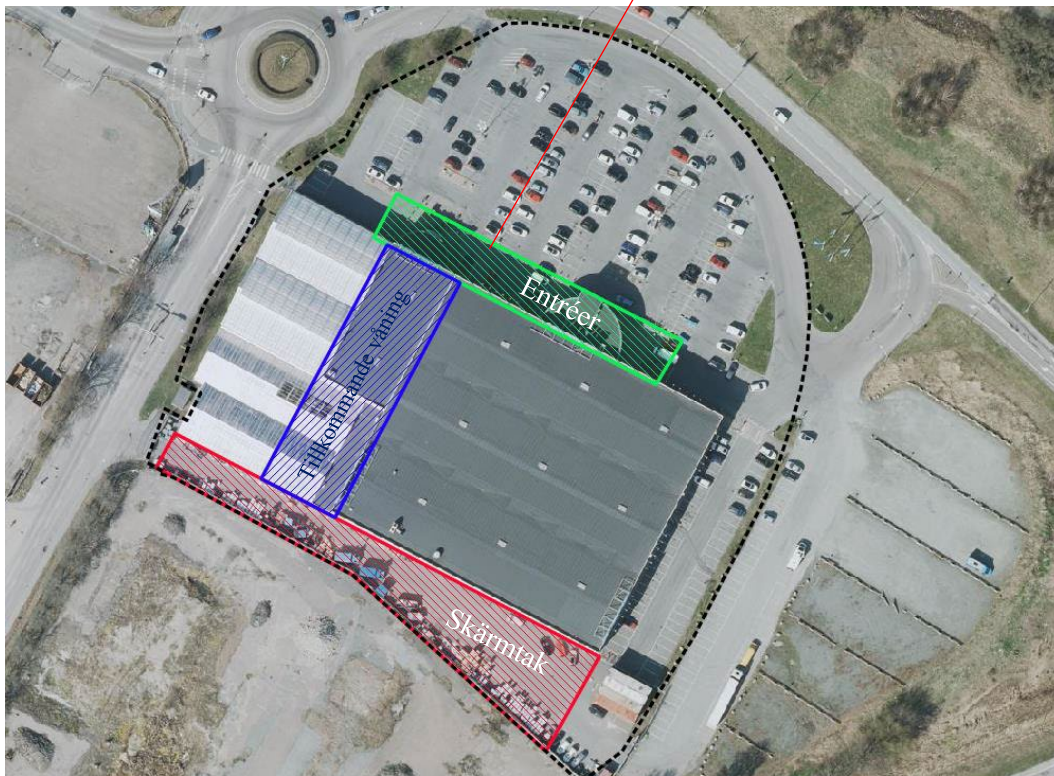


Illustration: Planförslaget möjliggör för utveckling av entréer norr om befintlig byggnad, uppförande av kontorsvåning på en del av befintlig byggnad samt uppförande av söder om befintlig byggnad

Trafik

Parkering / cykelparkering

Förslaget innebär ingen betydande förändring i trafikflödet och medför inga förändringar i trafiknätet. Eventuell utökad behov för parkeringsplatser är hanterbart inom egen fastighet.

Kollektivtrafik

Föreslagen tillbyggnation av kontor ökar underlaget för kollektivtrafiken vilket binder området till fler platser i staden. Dock inte i så stor utsträckning som kan medföra någon förändring i befintligt trafikunderlag.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att entréförhållandena utformas enligt gällande krav i lagstiftningen.

Service, friytor och naturmiljö

Planen bedöms inte generera behov av skolplatser eller förskoleplatser. Det innebär inte något ytterligare behov av rekreations- eller friytor. Naturmiljö tas inte i anspråk och blir inte påverkad.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Kretslopp- och vatten har på uppdrag av stadsbyggnadsförvaltningen tagit fram ett PM för dagvatten och skyfall. Syftet är att följande krav med avseende på dagvatten kan uppfyllas:

- Dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta för ytor som byggs om.
- Säker avledning ska kunna ske från planområdet
- Detaljplanens genomförande ska bidra till förbättrad eller oförändrad vattenkvalitet i recipienten, i enlighet med miljö kvalitetsnormer (MKN) och följa stadens riktvärden/målvärden.

För att tillgodose både fördröjnings- och reningsbehov kan till exempel stuprör ledas till upphöjda regnbäddar och dagvatten från övrig tak- och parkeringsyta kan renas via uppsamlade brunnar med brunnfilter. Dessa åtgärder syftar till att fördröja och rena dagvatten innan det når ledningsnätet. Kravet är att de ytor som ska byggas om genomgår fördröjning och rening men utredningen föreslår även att befintligt system ses över och kompletteras med rening i filterbrunnar.



Vänster: Exempel där regnbädd (grön markering) kan placeras längs fasadens norra sida dit stuprör kan avledas i stället för att rinna direkt till ledningssystemet.

Höger: Upphöjda regnbäddar vid Sunnerviksgatan på Hisingen. Foto Lina Ekholm

Genom att anlägga vegetationsklädda tak kan avrinningen från takytan minska och därmed också fördröjningsbehovet. Det finns risk för att gröna tak försämrar kvalitén i det avrinnande vattnet på grund av näringsläckage. För att undvika näringsläckage och för att uppnå fördröjningskravet behöver det gröna taket utformas och skötas på rätt sätt och kompletteras med ovan nämnda reningsåtgärder.



Grönt tak i London

Gröna tak bidrar alltså inte med rening i någon större utsträckning (då vattnet som når takytan redan är förhållandevis rent) utan miljövinsten består främst i möjligheten att minska föroreningsbelastningen jämfört med befintliga förhållanden. Användandet av gröna tak skulle kunna innebära att föroreningsbelastningen från till exempel metaller minskar jämfört med befintliga förhållanden.

Eftersom grönt tak inte är en reningsanläggning behövs fortsatt efterföljande rening enligt något av ovan nämnda alternativ (regnbädd och/eller brunnsfilter) för att uppnå målvärden och minska föroreningshalterna. Även rening för övriga ytor utöver det gröna taket, konventionellt tak och asfalt, behövs.

I nuläget är framkomligheten till planen begränsad vid skyfall men åtgärder planeras inom andra detaljplaner för Backaplan vilket ska möjliggöra framkomlighet via Backavägen. Vid ombyggnation ska det säkerställas att entréer är fortsatt framkomliga vid skyfall. I övrigt måste exploitören inte vidta några åtgärder för att planändringen ska uppfylla rekommendationer i TTÖP:en då planändringen inte påverkar skyfallssituationen nämnvärt.

Kravet för rening är att föroreningsmängderna inte ska öka och att rening installeras för de nya delarna. I samband med ombyggnationen är det dock lämpligt att se över om det går att genomföra reningsåtgärder som hanterar dagvattnet från hela fastigheten för att förbättra föroreningssituationen. För att inte öka föroreningshalter av metaller bör obehandlade metalltak undvikas på utbyggnaderna. Metalltak med ytbehandling eller tak av icke-metalliskt material kan användas.

Föreslagen åtgärd för att uppfylla fördröjnings- och reningskraven är att leda ner stuprören till upphöjda regnbäddar. Regnbädden behöver dimensioneras efter en reningsvolym om minst 37 m³ och kunna fördröja 24 m³ på ytan. Dessa åtgärder syftar till att fördröja och rena dagvatten innan det når ledningsnätet.

Vatten och avlopp

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät i Backavägen. Eventuell utökning av kapacitet för vatten- och avloppsledningar kan studeras i projekteringsfas men bedöms preliminärt inte vara något problem. Ingen allmän VA-ledningsutbyggnad bedöms behövas på grund av utbyggnaden. VA-serviser kan behöva uppdimensioneras om kontorslokalerna utökas och fler personer vistas i lokalerna.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborg stads hemsida.

Vid genomförande av detaljplanen behöver samordning ske gällande om- och nybyggnad av allmänna VA-ledningar i Backavägen kopplat till närliggande detaljplaner inom Backaplan.

Planförslaget medför ingen utökning av kapacitet för brandvatten.

Skyfall

Vid befintlig handelsverksamhet är framkomligheten begränsad vid ett klimatanpassat 100-årsregn, då det ansamlas stora vattendjup och höga flöden med längre varaktighet längs Backavägen. I dagvatten- och skyfallsutredning för Backaplan DP3 (Kretslopp och vatten, 2022) analyseras skyfallssituationen i området mer detaljerat enligt ny höjdsättning. För att säkerställa framkomlighet föreslås översvämmade delar av Backavägen avledas genom förstärkt avvattning till skyfallsyta (park) inom Backaplan DP3. Vid dessa åtgärder är framkomlighet till gällande planområdet möjlig längs

Backavägen. Vid ombyggnation ska det säkerställas att entréer är fortsatt framkomliga vid skyfall.

Överväganden och konsekvenser

De föreslagna åtgärderna strider inte mot några allmänna eller enskilda intressen, dock är det tveksamt om den pågående verksamheten i sin befintliga form och skala kommer att passa till den framtida visionen för området som framkommer av program för Backaplan och pågående detaljplanering och genomförande intill aktuell plan. Programmet och detaljplaner innebär en förändring av områdets karaktär mot en mer stadsmässig miljö men då denna omvandling kommer att ta tid och pågå under lång tid måste befintliga verksamheter ges möjlighet att utvecklas under tiden. Den föreslagna utvecklingen bedöms inte nämnvärt förändra fortsättningarna att på längre sikt utveckla området mer stadsmässigt. Uppförande av detaljplanen har en positiv påverkan på närliggande fastigheter genom minskade störningar till följd av uppförande av skärmtak över verksamhetens lastzon.

Ledningar

Under planerat skärmtak måste placering av stolpfundament anpassas till befintlig underjordisk infrastruktur. Möjlig placering av stolparna ska utredas i projekteringsfasen. Värmepump finns på fastigheten Backa 170:3.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB).

De Fjärrvärmeledningar som beskrivs i remissen från 2019 är fördelningsledning och servisledningar till Biltema och Blomsterlandet. Dessa ska vara kvar och de skyddas av leveransavtalet.

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Göteborg Energi Nät AB har ledningsrätt för stationen 1106 (LMs akt nr. 1480K-2005F205) vilken ligger intill planområdet. Ledningarna inom planområdet är 0,4kV-ledningar som dels försörjer verksamheterna (Blomsterlandet samt Biltema). Dessa behöver ligga kvar alternativt läggas om på exploatörens bekostnad.

Det finns också två servisledningar (diagonala) som är tagna ur drift och som kan tas bort om de är i vägen för exploateringen.



Göteborgs Energi GothNet AB.

Göteborgs Energi GothNet AB har ledningar i fastigheten som ligger i samma läge som fjärrvärmen och behöver finnas kvar.

Avfall

I området drivs för närvarande kontor- och handelsverksamhet med befintligt avfallshanteringssystem. Utbyggnad av ytor för kontor enligt förslaget medför sannolikt ökade avfallsmängder men inte i så stor sträckning som inte kan hanteras via befintligt system.

Det är viktigt att möjligheten till en effektiv avfallshantering inte ska försämras till följd av den planerade utbyggnaden, även under som tillbyggnaden och skärmtak byggs. Avfallshantering planeras inte ske under skärmtaket, annars skulle det vara viktigt att beakta takets höjd.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk undersökning inom fastigheten Backa S:262 har utförts av Bohusgeo AB på uppdrag av Blomsterlandet (S-invest).

Området är i huvudsak plant och nivåskillnader saknas. Inom området planeras inga uppfyllnader, vilket gör att inga stabilitetsproblem bedöms uppstå. De höjdskillnader som finns i anslutning till Lundbyledens avfartsramp, i anslutning till befintlig grusparkering, utanför detaljplanegränsen, är flacka och bedöms inte behöva hanteras i nuläget då avfarten kommer att slopas vid ombyggnation och delar av ytan kommer att ges nyttjanderätt för entreprenör.

Som en säkerhet för eventuella släntstabilitetsproblem införs en planbestämmelse som reglerar att permanenta schakter eller fyllningar med en nivåskillnad på mer än två meter ej utförs.



Inom området pågår sättningar vilket stämmer överens med bilden av lerans konsolideringsegenskaper. Det bedöms att samtliga påförda laster så som höjning av markytan samt byggnation kommer ge upphov till sättningar. Vid tillbyggnad av befintlig

byggnad skall möjligheterna till grundläggning studeras med hänsyn till den befintliga byggnadens grundläggning. Den befintliga byggnaden är sannolikt grundlagd med kohesionspålar 12 m betong plus 17 m träpåle. Cellplastkompensation finns under bottenplattan.

Markmiljö

Kommunens ställningstagande och förslag till åtgärd:

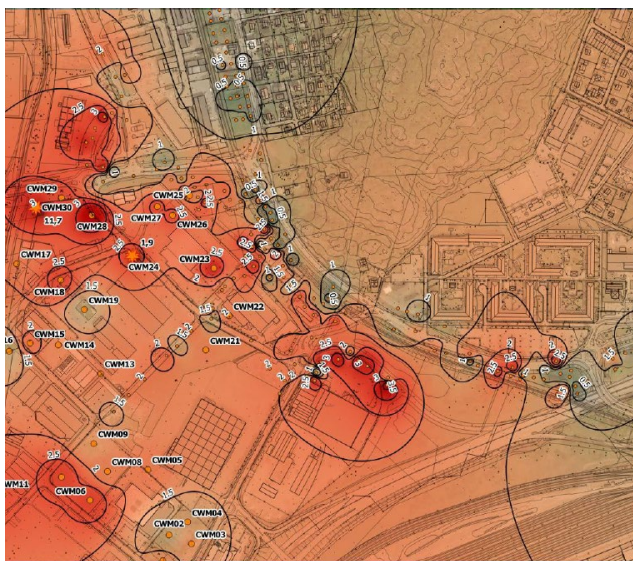
En miljöteknisk markundersökning ska göras inom de ytor som berörs av schakt inför att markarbetena startar. Detta för att klargöra vilken typ av föroreningar och vilka halter som finns i massor som berörs av arbetena, samt vilka eventuella ytterligare åtgärder som behövs för att förhindra föroreningsspridning om kraftigt förorenade massor påträffas.

Kommunens bedömning är baserad på följande utredningar:

På flygfoto från 1960-talet syns tecken på tippverksamhet strax öster om fastigheten. Enligt länsstyrelsens EBH-stöd har det i detta område varit en industrideponi (Länsstyrelsen, 2023).

En rapport gällande markmiljöförutsättningar har tagits fram av Jordnära Miljökonsult AB på uppdrag av S-Invest under sommaren 2023.

För området utgörs de ytliga naturliga marklagren inom undersökningsområdet av postglacial sand och grus. Tidigare markundersökningar har visat området till stor del består av fyllnadsmassor ner till ca 2,5–3,0 m. Fyllnadsmassorna består av stenig grusig siltig sand med inslag av avfall såsom tegel, trä, asfalt, brädor, glas, plast, gatsten, betong, skrot (armeringsjärn och metallrör) mm.



Sammanställning av uppmätta förhöjda halter inom området Backaplan utifrån ovan beskrivna markundersökningar (Källa: COWI, 2019).

Utifrån nuvarande och historisk verksamhet bedöms det vara störst risk för föroreningar kopplade till fyllnadsmassor inom fastigheten såsom petroleumrelaterade föroreningar såsom BTEX, alifater, aromater och PAH samt metaller. Föroreningssituationen är inte kartlagd inom just det område där skärmtaket ska byggas, men utifrån tidigare undersökningar bedöms sannolikheten för att detta område är förorenat som stor.

I den södra delen av fastigheten planeras tillbygge till trädgårdsbutiken i form av skärmtak. Byggnationen kommer innebära en mindre schakt i den södra delen av fastigheten. Rapporten jämför två förfaranden för att hantera förorenad mark i detaljplanearbetet:

1. Startbesked för bygglovets villkoras av att marken ska vara färdigsanerad samt att slutrapportering av åtgärden ska vara godkänd av tillsynsmyndigheten.
2. Godkänd §28-anmälan finns till det tekniska samrådet samt slutrapportering godkänd av tillsynsmyndigheten finns till slutsamrådet innan slutbesked ges.

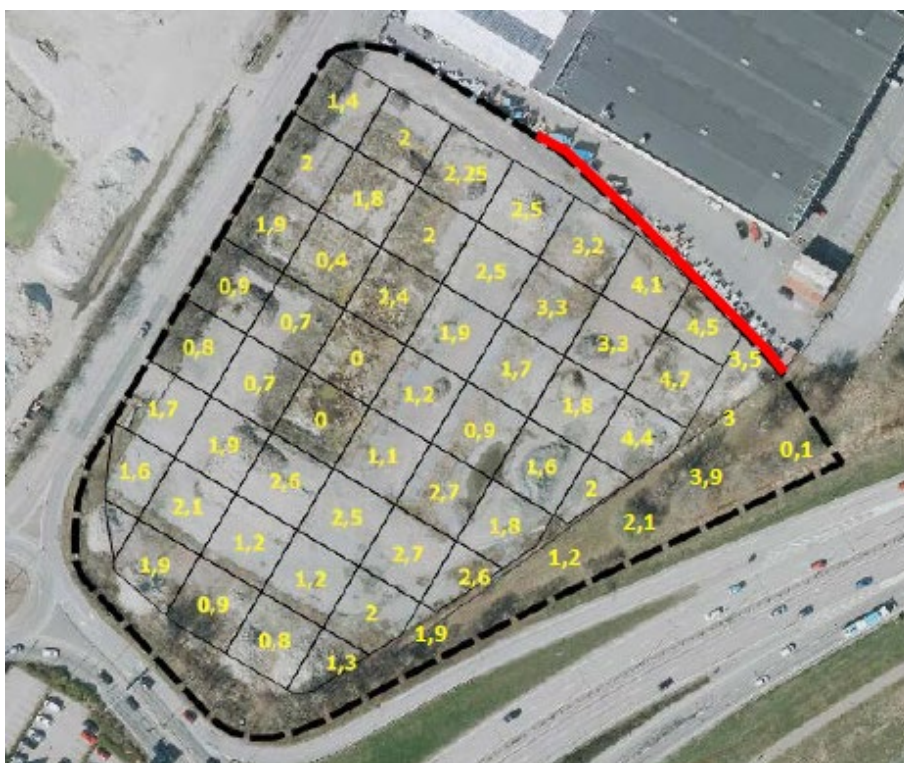
Enligt PM:et bedöms schakten som planeras genomföras i området för anläggning av plintar för skärmtaket bli mycket begränsad och sannolikt omfatta omkring 50 m³ massor. Då schakten i området kommer bli mycket begränsad, ytor i övrigt är asfalterade och inga föroreningar kommer byggas in i byggnaden bedöms byggnationen av skärmtaket kunna utföras utan att några omfattande åtgärder avseende förorenad mark utförs. Inför markarbetet planeras anmälan enligt 28 § förordningen (SFS 1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd tas fram där förfarandet beskrivs, innehållande bland annat beskrivning av provtagning, omhändertagande av massor samt dokumentering och slutredovisning. Hantering av förorenade massor bedöms kunna utföras genom att provtagning utförs på uppschaktade massor för klassificering inför omhändertagande, samt att provtagning utförs på schaktväggar och -bottnar för att dokumentera föroreningssituationen.

Vid en detaljplaneändring krävs en miljöteknisk markundersökning där en mindre provtagning av mark genomförs. Detta görs i syfte att bedöma om marken är lämplig för sitt ändamål. Inför masshantering krävs en mer omfattande provtagning för att kunna klassificera massorna inför omhändertagande. Skulle provtagning krävas inför detaljplaneändringen kommer det i området för skärmtaket krävas två provtagningar. Eftersom området är litet, schakt kommer ske i begränsad omfattning samt att inga föroreningar kommer byggas in bedöms provtagning inför masshantering vara fullt tillräcklig i aktuellt ärende.

Krävs det sanering inför detaljplaneändringen så kan ytterligare sanering behöva ske i samband med markarbeten eftersom en mer omfattande provtagning görs inför masshantering vilket kan innebära att ytterligare föroreningar påträffas. Detta skulle innebära en ineffektiv sanering. Vidare kan sanering inför detaljplaneändring innebära att återfyllnad av sanerade områden kommer ske med nytt krossmaterial som sedan kan komma schaktas bort vid teknisk schakt i området. Detta förfarande skulle innebära miljöpåverkningar i form av ökade transporter vid användning av nytt krossmaterial samt omhändertagande av massor. Dessutom skulle detta förfarande innebära en ineffektiv sanering.

PM:et föreslår alternativ två för den begränsade schakten som krävs för skärmtaket. Det bedöms att det härigenom säkerställs att tillräckliga åtgärder utförs avseende förorenad mark genom detta förfarande. Markens lämplighet för dess markanvändning kommer kunna provas i samband med detta förfarande samt att inga föroreningar kommer byggas in då byggnationen gäller ett skärmtak. Vidare innebär alternativ 2 mindre kostnader för både kommunen och för byggherren samt betydligt mindre osäkerheter för byggherren.

Samråd har skett med Miljöförvaltningen angående markmiljötekniskt PM gällande markmiljöförhållanden och de föreslagna åtgärderna. De undersökningar och markarbeten som under de senaste åren utförts inom grannfastigheterna söder om Backa S:262 tas inte upp i rapporten. Inom fastigheten som tidigare hette Backa 170:1 (nuvarande Backa 170:6 och Backa 170:7) har det påvisats kraftigt förorenade massor och grundvatten (olja i fri fas) inom norra delen som vetter mot Backa 2:262 inför att markarbete för byggnation genomfördes. I slutrapporten från arbetena inom dåvarande Backa 170:1 (MF dnr 2016-6595) anges ”6.2 Schaktväggar. Schakt har utförts till planområdets gräns. Vid återfyllning mot omgivande områden har det lagts ut materialavskiljande markduk för att förhindra återkontaminering av renare massor från omgivande förorenade fyllnadsmassor norr, öster och väster om nybyggnadsområdet. Det finns betydande mängder förorenade fyllnadsmassor omkring nybyggnadsområdet.” Vid fastighetsgräns mellan nuvarande Backa 170:7 och Backa 2:262 finns en permanent stålspons.



Beräknade ungefärliga genomsnittliga schaktdjup för saneringsåtgärden. Röd markering avser läge för permanent stålspons.

Marken i det område som är nu är aktuellt att uppföra skärmtaket inom har inte undersökts tidigare. Med bakgrund i detta och att höga föroreningshalter påträffats i direkt anslutning till området gör vi bedömningen att det inte kan uteslutas att den tekniska schakten för uppförande av skärmtaket kan behöva utökas. Miljöförvaltningens bedömning är därför att en undersökning av marken ska göras inom de ytor som berörs av schakt inför att markarbetena startar så att det är klargjort vilken typ av massor som berörs av arbetena samt vilka eventuella ytterligare åtgärder som behövs för att förhindra föroreningsspredning om kraftigt förorenade massor påträffas.

Buller

Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas. Området är utsatt för trafikbuller från Lundbyleden. Detaljplanen innebär inga förändringar i markens användning och den pågående verksamheten är inte känslig för buller. Uppförande av skärmtak enligt planförslaget har en bullerdämpande effekt och bedöms positivt för omgivningen.

Sydväst om planområdet planeras en exploatering med bland annat kontor och bostäder, enligt detaljplan för Backavägen (Detaljplan 1) vilken vann laga kraft 2020-06-10. En bullerutredning för den nämnda planen har tagits fram bland annat med hänsyn till störningar från pågående verksamhet i Blomsterlandet och Bilterna. Av planhandlingarna framkommer:

’Vid tomtgränsen mellan Bilterna/Blomsterlandet och planområdet [DP1 Backavägen] finns idag ett cirka 2 meter hög plank/staket. Planket påverkar bullerutredningen något men är inte nödvändig för att uppfylla gällande krav. Dock, för t.ex. lastning av kundkorgar nattetid vid Blomsterlandet, dämpar ett plank om minst 2 meter den möjliga störning som denna verksamhet ger upphov till vid närmast planerade bostäder.’

Förslag till ändring av del av Detaljplan för handel och verksamheter öster om Backavägen (den aktuella planen) har fram till plansamrådet innehållit även reglering av ett bullerskydd intill gränsen mot fastigheter Backa 170:6 och Backa 170:10 (vilka omfattas av Detaljplan för Backavägen DP1). Vid plansamrådet har Länsstyrelsen rekommenderat kommunen att utreda behovet av ett plank i dagsläget. I och med att DP1 har redan vunnit laga kraft så ser kommunen att frågan gällande buller är redan hanterat i den lagakraftvunna detaljplanen, alltså tas krav för bullerskydd i den aktuella planen bort inför granskning.

Luft

Detaljplanen ligger i ett område som genomgår en omfattande stadsomvandling. Ändringar i närliggande detaljplaner kommer medföra stora förändringar i trafikflöden och byggnadsmorfologi i området och i det sammanhanget har förändringarna i den här detaljplanen marginell påverkan.

Utifrån ovanstående och att detaljplanen inte ändrar ändamålet bedömer miljöförvaltningen att detaljplanen inte innebär risk för att fler människor exponeras för höga halter av luftföroreningar. De beräknade halterna innehåller osäkerheter som kan göra att MKN överskrider även när de beräknade halterna ligger under gränsvärdena, men med tanke på att detaljplanen inte innehåller bostäder, skolor, förskolor eller likande bedömer miljöförvaltningen att luftmiljön är acceptabel.

Farligt gods

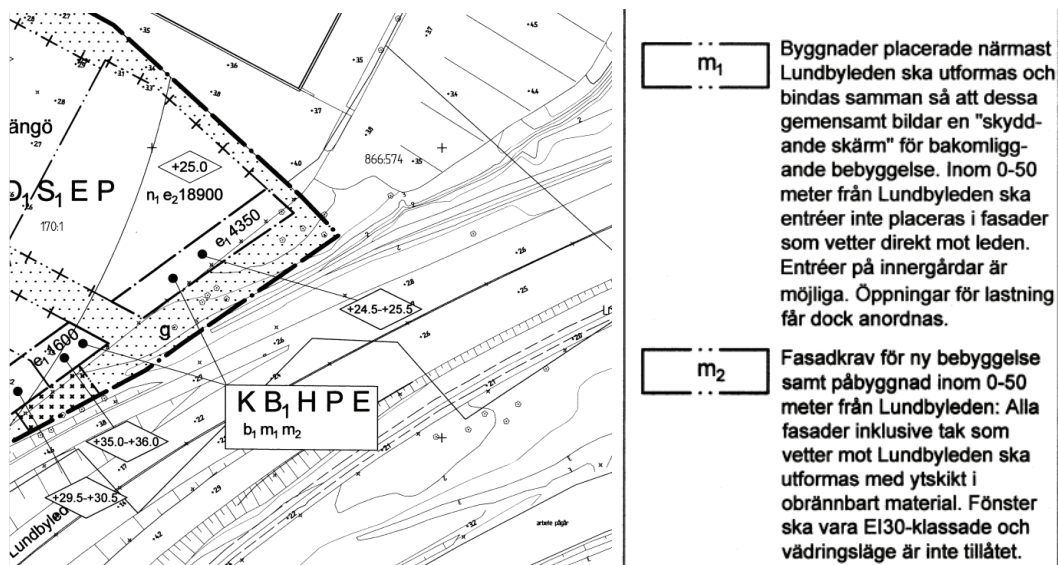
Planområdet ligger nära Lundbyleden som är utpekad för farligt gods. Gällande detaljplan anger en bestämmelse (b₃) för område som ligger närmare än ca 90 meter till Lundbyleden. Bestämmelsen (b₃) innebär att byggnaden skall dimensioneras för explosionslast avseende farligt gods. Vid planens samråd har Länsstyrelsen efterfrågat ett övervägande och tydliggörande av denna bestämmelse, samtidigt har Räddningstjänsten begärt att en riskutredning gällande farligt gods från kringliggande leder ska tas fram.

GRANSKNINGSHANDLING

Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort en bedömning baserat på Riskanalys för Detaljplan för Backavägen (Detaljplan 2) framtagen av COWI februari 2024, samt riskutredning för Detaljplan för Backavägen (Detaljplan 1) framtagen av COWI juni 2016 med avseende på farligt gods transporter på Lundbyleden, Hamnbanan och Kville Rangerbangård.

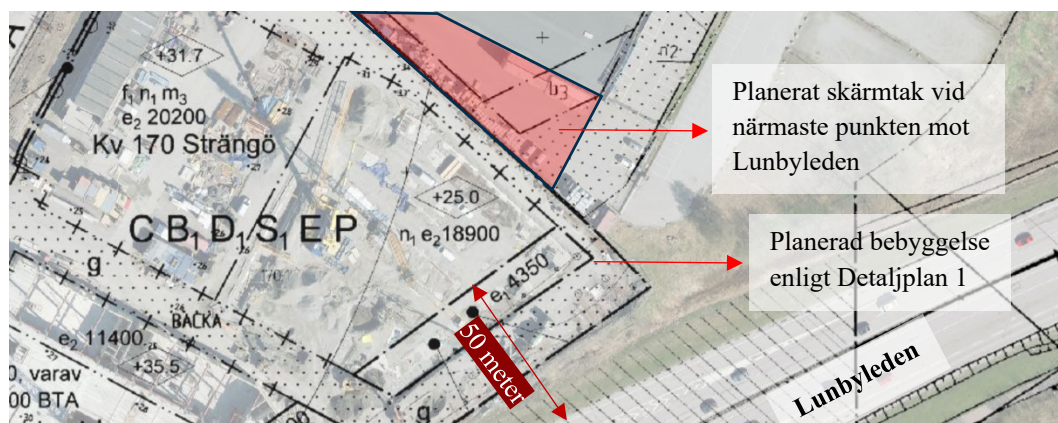
Riskutredningen ställer krav på skyddsåtgärder inom ett område med avstånd 0–50 meter från Lundbyleden. Utifrån den ovannämnda utredningen finns det inget behov för skyddsåtgärder för bebyggelse som uppförs längre än 50 meter från Lundbyleden.

Detaljplan för Backavägen (Detaljplan 1) som vann laga kraft 2020-06-10, möjliggör för exploatering med ändamål Kontor, Bostäder, Handel, Parkering och Teknisk anläggning inom 30 meters avstånd från Lundbyleden. Detaljplanen anger inga bestämmelser med avseende på farligt gods för bebyggelse som ligger längre än 50 meter från Lundbyleden.



Detaljplan för Backavägen (DP1): Del av plankarta med bestämmelser gällande farligt gods

Den planerade exploateringen intill befintlig verksamhet, Biltema och Blomsterlandet, ligger utanför det utpekade riskområdet (0–50 meter) från Lundbyleden utifrån ovannämnt underlag. Inga bestämmelser med avseende på farligt gods behövs för föreslagen bebyggelse enligt ändringsplanen. Bestämmelse (b₃) på gällande plan tas därmed bort.



De följande rekommendationerna enligt ovannämnd riskutredning kan vara aktuella även inom det avståndet där ändringsplanen anger byggrätt för skärmtak. Den typen av ny bebyggelse som möjliggörs inom detta område rörs inte av rekommendationerna.

- Inom 150 meter från Lundbyleden skall utrymning bort från Lundbyleden vara möjlig.
- Ventilationsintag skall placeras högt upp och vetta bort från Lundbyleden. Kravet gäller all ny bebyggelse inom 150 meter från Lundbyleden.

Riskutredningen (COWI, februari 2024) anser inga ytterligare skyddsåtgärder, med avseende på farligt godstransporter förbi studerat område nödvändiga att lyfta in i detaljplanen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren är ansvarig för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Fastighetsägaren är ansvarig för förvaltning av i planen ingående markområden och anläggningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen möjliggör för exploateringen på bland annat fastigheten Backa S 262. Fastigheten är en marksamfällighet, som är till för grönområde och parkering. Backa 170:2 äger 38,8% och 170:3 äger 61,4% av den. En fastighetsbildning rekommenderas för de delar av den planerade exploateringen (entréer och skärmtak) som ligger på den gemensamma fastigheten (Backa S 262).

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Ändamål

GRÖNOMRÅDE OCH PARKERING

Deläggande

Fastighet	Sort	Andelstal
Backa 170:2 Göteborg	Procent	38,6
Backa 170:3 Göteborg		61,4

Tidplan

Samråd: 1: a kvartalet 2024

Granskning: 3:e kvartalet 2024

Antagande: 4:e kvartalet 2024

Tidplanen ovan är ungefärlig och kan komma att ändras under planprocessen. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Upplysningar

Lägsta golvnivå för anslutning med självfall är 0,3 m över gata i förbindelsepunkt.

Avlopps nätet inom kvarteretsmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska lägsta golvnivå för anslutning med självfall vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

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. Ett år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen. Att möjliggöra för utveckling av befintlig handelsverksamhet såsom framkommer av planförslaget, bedöms som positivt för den privata exploitören och går i linje med stadens generella vision om att utveckla området. Program, pågående och antagna detaljplaners inriktning för detta område är dock en långsiktig förtätning och omvandling mot en stadsmiljö med bostadsområden.

Att möjliggöra för uppförande av ett skärmtak över lastzonen mot grannfastigheter i söder, bedöms som en positiv åtgärd för de kommande bostäderna när det gäller utsikt samt minskad störning från den pågående handelsverksamheten. Den befintliga verksamheten i sin nuvarande funktion och skala passar dock inte helt in i den framtida bilden som föreslås för området enligt pågående planering för Backaplan. Att tillåta för en verksamhetsutveckling enligt planförslaget under tiden att den långsiktiga omvandlingen sker, bedöms dock inte emot stadens övergripande strategi.

Motiv till detaljplanens reglering

Redovisning av motiv till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen men med olika motiv.

Egenskapsbestämmelser som tillkommer

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
a ₁	Startbesked får inte ges för byggåtgärder förrän mark som berörs av markarbete är sanerad	Tidigare Markmiljöundersökningar i området visar höga halter av markföroreningar. Marken är utgjord av fyllnadsmassa.	Hela planområdet
Kryssmarkerad	Marken får endast ses med skärmtak	Någon annan exploatering planeras inte i det utpekade området	Söder om befintlig byggnad fram till fastighetens södra gräns
h ₁	Högsta totalhöjd är 21 meter över angivet nollplan.	Befintlig och lämplig höjd för entréer	Entréerna, förutom trapphuset
h ₂	Högsta totalhöjd är 24 meter över angivet nollplan.	Anpassad till befintlig byggnadshöjd	Trapphus vid entré
h ₃	Högsta totalhöjd är 26 meter över angivet nollplan.	Detaljplanen möjliggör för tillbyggnation av en kontorsvåning på en del av befintlig byggnad.	Området bakom entré till Blomsterlandet
b ₁	Permanent schakter eller fyllningar med en nivåskillnad av mer än 2 meter får ej utföras.	Geotekniska förutsättningar och marklutningen i förhållande till omgivningen	Hela planområdet
b ₂	10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta ska kunna fördröjas inom kvartersmark.	Detaljplanen säkerställer att de föreslagna åtgärder gällande hantering av dagvatten inom kvartersmark genomförs	Hela planområdet

Nollalternativet

Nollalternativet möjliggör en fortsatt användning av byggnaden i befintligt skick utan att kunna lägga till en våning kontor, skärmtak eller entréer. Det finns idag ett behov av att utveckla den befintliga verksamheten inom fastigheten, vilket kräver en ändring av detaljplanen. Därmed innebär nollalternativet en begränsning för utvecklingen av en befintlig verksamhet i ett område som staden planerar utveckla.

Förslaget möjliggör bland annat uppförande av ett skärmtak söder om befintlig byggnad mot grannfastigheter i söder. De grannfastigheterna (Backa 170:6 och Backa 170:7) är tänkta att användas för bostäder enligt gällande detaljplan som vann laga kraft 2020-06-10 och har aktbeteckning 1480K-2-5471, Detaljplan för handel m.m. vid Backavägen inom stadsdelen Backa i Göteborg (Detaljplan 1). Uppförande av skärmtak bedöms positivt och även viktigt för att minska störning från den pågående handelsverksamheten mot framtida bostadsområden. Gällande stadsplan medger byggrätt på en del av marken söder om befintlig byggnad. Exploatören bedömer dock att den befintliga byggrätten inte tillgodoser verksamhetens behov för skärmtak utan att det behövs större yta för detta ändamål. Eventuellt uppförande av skärmtak bara på den delen av marken som enligt gällande plan är tillåten, bedöms inte som en optimal markanvändning och minskar funktionaliteten.

Nollalternativ innebär att skärmtak riskerar att inte kunna uppföras på ett praktiskt och användbart sätt. Det bedöms lämpligare att utöka byggrätten för skärmtaket enligt verksamhetens behov, vilket har positiv effekt även för de planerade bostadsområdena, såsom det föreslås i planförslaget.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden oavsett när planarbetet påbörjades.

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande social konsekvens och innebär inte några åtgärder som har betydelse ur barnperspektivet.

Identitet

Området har idag en karaktär av ett externt handelsområde. Stadens ambitioner är att utveckla området så att det på sikt blir mer stadsmässigt. Platsen är i Program för Backaplan utpekad för kontor, bostäder och verksamheter i bottenvåningen. För att nyttja befintlig infrastruktur och de framtida satsningarna med bl.a. kollektivtrafik anser kommunen att utvecklingen på sikt inte bör ske med en externhandelskaraktär utan med en mer stadsmässig karaktär samt en högre exploateringsgrad.

Den föreslagna exploateringen innebär en begränsad utveckling i befintlig verksamhet och därmed i linje med områdets nuvarande identitet. Däremot stämmer själva handelsverksamheten i sin helhet inte helt överens med kommunens långsiktiga vision för områdets identitet som stadskärna. Detta är dock inte beroende av det aktuella planförslaget, dessutom har verksamheten en rättighet att fortsatt drivas under tiden att den långsiktiga utvecklingen sker.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bidrar marginellt till detta mål genom att möjliggöra för uppförande av skärmtak utmed fastighetens södra gräns vilket medför minskad störning för grannfastigheter där gällande detaljplan anger bland annat bostadsändamål.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har Stadsbyggnadsförvaltningen 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. Förvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara från allmän synpunkt lämplig utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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

Kommunen har preliminärt bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- 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.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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 preliminärt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd med länsstyrelsen har sked med plansamrådet. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Göteborgs stad har tagit fram ett styrande dokument vilken heter Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030, och har sin utgångspunkt i FN:s globala hållbarhetsmål Agenda 2030, Sveriges nationella miljömålssystem. Programmets målbild är att Göteborg ska vara en hållbar stad år 2030.

Den aktuella planen bidrar i mindre omfattning till Göteborgs stads miljömål.



Detaljplanen bidrar till miljömålet 'hög biologisk mångfald' via delmålet 'arbeta för renare hav, sjöar och vattendrag' genom att hantera och rengöra dagvattnet enligt den presenterade dagvattenutredningen.

Den bidrar till miljömålet 'minimalt klimatavtryck' via delmålet 'minska klimatpåverkan från transporter' genom att möjliggöra för förtätning inom redan bebyggd miljö med befintlig infrastruktur' och i anslutning till kollektivtrafik.

Detaljplanen bidrar även till miljömålet 'hälsosam livsmiljö' genom att bevaka frågor såsom luftkvalitet och buller, att ta fram och ta hänsyn till tekniska utredningar.

Naturmiljö

Detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande påverkan på naturmiljön. Utveckling inom redan bebyggd miljö med tillgänglig infrastruktur minskar exploaterings miljöpåverkan och bedöms positivt.

Planförslaget bidrar marginellt till detta mål då det innebär utveckling inom redan exploaterat område med befintlig infrastruktur där kommunen planerar en förtätning.

Kulturmiljö

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på kulturmiljön.

Påverkan på luft

Detaljplanen bedöms inte innebära risk för att fler människor exponeras för höga halter av luftföroreningar.

Påverkan på vatten

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på vatten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Genomförande av detaljplanen förväntas inte medföra några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Genomförande av detaljplanen innebär ekonomiska investeringar för exploatören framför allt kostnader för projektering och byggnation enligt planförslaget.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Eva Tenow

Planchef

Azarakhsh Sadeghzade

Planarkitekt