

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-08-24

SBN 2024-09-24

Diarienummer SBF-2023-00594

(LIS diarienummer 0844/22)

Handläggare

Azarakhsh Sadeghzade

Telefon: 031-368 17 54

E-post:

azarakhsh.sadeghzade@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskning om ändring av del av detaljplan för handel och verksamheter öster om Backavägen inom stadsdelarna Backa och Tingstadsvassen

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

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

Sammanfattning

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 och uppförande av ett skärmtak söder om huset där verksamheten har sin lastzon. Planområdet är beläget vid Backavägen på Hisingen, cirka 2 kilometer nordväst om Göteborgs centralstation. Planområdet omfattar cirka 1,4 hektar och ägs av privata markägare.

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 och pågående 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, bedöms som en nyttig åtgärd för att skydda de kommande bostäderna mot störningar från den pågående handelsverksamheten. Att möjliggöra en verksamhetsutveckling enligt planförslaget under tiden som den långsiktiga omvandlingen sker, bedöms inte strida emot stadens övergripande utvecklingsstrategi.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressent. Genomförande av detaljplanen förväntas inte medföra några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande social konsekvens och innebär inte några åtgärder som har betydelse för barnperspektivet.

Bilagor

Planhandlingar

1. Komplettering av planbeskrivning
2. Komplettering av plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

3. Samrådsredogörelse
4. Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
5. Grundkarta

Utredningar

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

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att stadsbyggnadsnämnden ska genomföra granskning om Ändring av del av Detaljplan för handel och verksamheter öster om Backavägen inom stadsdelarna Backa och Tingstadsvassen i Göteborg. Granskning preliminärt från den 09 oktober 2024 till den 23 oktober 2024.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet omfattar 1,4 hektar och är beläget vid Backvägen på Hisingen, cirka 2 kilometer nordväst om Göteborgs centralstation. Förslaget möjliggör för utveckling av befintlig handelsverksamhet inom kvartersmark, marginell utökning av byggrätt samt utökad bygghöjd för att möjliggöra för tillbyggnation med en våning för kontorsverksamhet på en del av befintligt hus.

Program för Backaplan och pågående 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 stämmer i sin nuvarande form och skala inte helt överens med den framtida visionen för området, den bedöms dock inte nämnvärt förändra fortsättningsarna att på längre sikt utveckla området mer stadsmässigt.

Förslaget stämmer överens med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Gällande detaljplan akt II- 4456 anger markanvändning Handel (ej livsmedel), Kontor och Industri (ej miljöstörande). Planens genomförandetid har gått ut.

Gällande fastighetsplan upprättades 2000-02-15.

Bakgrund och förändringar efter samråd

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-02-27 att genomföra samråd om detaljplan för Ändring av del av Detaljplan för handel och verksamheter öster om Backavägen inom stadsdelarna Backa och Tingstadsvassen i Göteborg.

Samrådstiden var 2024-03-15 – 2024-03-31. Förslaget till detaljplan har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

Planförslaget har bearbetats utifrån synpunkter som framkom vid samrådet. Ett förslag till granskningshandling har tagits fram.

De största förändringarna i planförslaget efter samråd är:

- Bestämmelse gällande farligt gods i gällande plankarta har tagits bort i det området som omfattas av planändringen, detta sker med hänvisning till nyare riskutredning som har genomförts för angränsande planområde (DP1).
- Bestämmelse om Bullerskydd söder om planområdet har tagits bort. Målet med ett bullerskydd i detta läge enligt samrådshandlingarna har varit att minska störningar för de planerade bostäderna söder om planområdet. Bostadsområdet ingår i DP1 vilken redan har vunnit laga kraft, bullerkravet för bostäderna har

alltså uppfyllts utan behov av det föreslagna bullerskyddet, därmed har bestämmelse om bullerskydd tagits bort i granskningshandlingarna.

Framförda synpunkter har i övrigt kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Ärendets handläggning

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

Byggnadsnämnden/Stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN	2019-04-23	att godkänna program för Backaplan
BN	2021-12-14	att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan
SBN	2024-02-27	att genomföra samråd om detaljplan

Program för Backaplan med samrådsredogörelse går att läsa på

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

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.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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, bedöms som en nyttig åtgärd för att skydda de kommande bostäderna på grannfastigheter i söder mot störningar 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 Möjliggöra för befintliga verksamheter att utvecklas enligt planförslaget under tiden som den långsiktiga omvandlingen sker, bedöms dock inte påverka stadens övergripande strategi.

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och fattat ett särskilt beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 §. Beslutet fattades på delegation 2024-02-02 av Eva Tenow, enhetschef detaljplan centrum norr. Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Planförslaget stämmer inte överens med Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad. Förvaltningen bedömer att den föreslagna exploateringen inte hindrar en framtida utveckling enligt GUI:n och stadens övergripande strategi för området.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan