

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-01-24

Stadsbyggnadsnämnden

2023-02-21

Diarienummer SBF-2023-00379

(LIS diarienummer 0147/21)

Handläggare

Sirpa Antti-Hilli

Telefon: 031-368 16 09

E-post: sirpa.anti-hilli@stadsbyggnad.goteborg.se

Antagande av detaljplan för höglager vid Exportgatan inom stadsdelen Backa

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Anta detaljplan för höglager vid Exportgatan inom stadsdelen Backa, upprättad den 2022-06-22 och reviderad den 2023-02-21.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Planområdet ligger vid Exportgatan i Backa. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av höglager inom fastigheten Backa 22:8 samt en framtida flexibel utveckling inom fastigheterna Backa 22:2 och 22:3. Särskild hänsyn har tagits till siktlinjer från och förståelsen av fornlämningen Fredrikshamns skans samt påverkan på upplevelsen av området från älven. Dessa hänsyn påverkar den nya bebyggelsens höjd både på ett generellt plan och genom en trappning av bebyggelsens höjd mot älven. Höjderna är avvägda mot att åstadkomma en effektiv lagerhantering med modern teknik.

Bebyggelsen bedöms passa väl in i verksamhetsområdet. Planförslaget innebär att utbyggnad av verksamhet möjliggörs. Det befintliga verksamhetsområdet tillåts utvecklas på ett mer flexibelt sätt än vad gällande planer medger.

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planavtal har tecknats med intressent.

Detaljplanen innebär inga investerings-, drifts eller förvaltningskostnader för kommunen. Inga intäkter från tomträttsavgälder eller arrenden. Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Exploatören kommer att ansvara för och bekosta utbyggnad och förvaltning av markområden och anläggningar inom hela planområdet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Längs med strandlinjen ska en ekologisk kantzon anläggas med plats för växtlighet. Genom den ekologiska kantzonen förbättras möjligheten för ekosystemtjänster på platsen. Växtligheten kan skugga strandkanten vilket gynnar de ekologiska värdena.

Bedömning ur social dimension

Föreslagen bebyggelse ligger inom ett område som redan idag domineras av verksamheter. Genom föreslagen bebyggelse påverkas inte de sociala frågorna i stort.

Verksamheterna, inklusive transporter till dem, gör området mindre lämpligt att uppehålla sig i för invånare. För dem som arbetar inom området går det att ta sig till arbetet med kollektivtrafik och bil. Planerad gång- och cykelväg längs med Exportgatan, utanför planområdet, gör verksamheten mer tillgänglig och bidrar till ökade möjligheter för vardagsmotion.

Den utveckling som planen medger ger arbetstillfällen och har positiv inverkan på livsmedelsförsörjningen i staden.

Området är inte anpassat för barn. Däremot innebär arbetstillfällen för föräldrar en bättre situation för barnen.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Samrådsredogörelse
6. Granskningsutlåtande
7. Fastighetsförteckning
8. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

9. Geoteknik (Teknisk PM) Sammanställning av underlag till detaljplan, GeoVerkstan 2022-05-23, Rev 2: 2022-10-07
10. Stabilitetsutredning (Teknisk PM), GeoVerkstan 2022-03-22, Rev 2: 2022-11-06
11. Kompletterande provtagning inom del av fastigheten Backa 22:3, Liljemark Consulting 2022-10-14

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden föreslås anta detaljplan för höglager vid Exportgatan inom stadsdelen Backa. Genom antagandet kan planen vinna laga kraft och därmed bli gällande.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger vid Exportgatan i Backa. Syftet med planen är att möjliggöra utbyggnad av höglager inom fastigheten Backa 22:8 samt en framtida flexibel utveckling inom fastigheterna Backa 22:2 och 22:3. Särskild hänsyn har tagits till siktlinjer från och förståelsen av fornlämningen Fredrikshamns skans samt påverkan på upplevelsen av området från älven. Dessa hänsyn påverkar den nya bebyggelsens höjd både på ett generellt plan och genom en trappning av bebyggelsens höjd mot älven.

De viktigaste stadsbyggnadsidéerna i förslaget är höjdsättningen av bebyggelsen. Höjderna är avvägda mot att åstadkomma en effektiv lagerhantering med modern teknik. Bebyggelsen bedöms passa väl in i verksamhetsområdet.

Planförslaget innebär att utbyggnad av verksamhet möjliggörs. Det befintliga verksamhetsområdet tillåts utvecklas på ett mer flexibelt sätt än vad gällande planer medger.

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

Gällande detaljplan akt II-4820 och gällande stadsplan akt II-3185 anger industriändamål. Genomförandetiden för detaljplanerna har gått ut.

Detaljplanen innebär att strandskyddet upphävs.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Bakgrund och förändringar efter granskning

Byggnadsnämnden beslutade 2021-12-14 att låta granska detaljplan för höglager vid Exportgatan. Granskning har hållits under tiden 2022-06-29 – 2022-08-09. Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram.

Efter granskningen har följande mindre ändringar gjorts i detaljplanen.

- Vattnet i Göta älv har fått ändrad användning från J till W (vattenområde)
- Möjligheten till bryggor har tagits bort
- En ekologisk kantzon har lagts in längs strandlinjen.
- Ett villkor om att erosionsskydd ska finnas innan startbesked ges, har lagts till.
- Ett villkor om att eventuella markföroreningar ska avhjälpas innan startbesked ges, har lagts till.
- En bestämmelse som anger att högvattenskydd får finnas, har lagts till.
- Begränsningar av högsta tillåtna markhöjd har lagts till inom delar av planområdet.
- En bestämmelse har lagts till som anger lägsta nivå för nyanläggning av byggnader. Under angiven höjd ska byggnad och byggnadsdelar utföras med vattentät konstruktion.

- En begränsning av exploateringsgrad har lagts till.
- En begränsning av markbelastning har lagts till inom delar av planområdet.
- En bestämmelse om att befintlig marknivå inte får ändras, har lagts till inom delar av planområdet.
- En bestämmelse har lagts till om att tekniska installationer från finnas till en viss höjd utöver angiven totalhöjd får finnas inom delar av planområdet.
- En bestämmelse som anger maximal lutning av marken närmast älvens slänkrön, har lagts till.
- En bestämmelse som anger att fasad mot Göta älv ska vara av obrännbart material, har lagts till.
- En bestämmelse som anger att minst en utrymningsväg skall vetta mot motsatt sida av Göta älv, har lagts till.
- En bestämmelse om att byggnader skall förses med ventilation där friskluftsintagen skall vara högt placerade, har lagts till. Dessutom anges att ventilationssystemet ska vara avstängningsbart via ett (för verksamheten) lätt åtkomligt manöverdon.
- Ett markreservat har lagts in för allmänna underjordiska ledningar (u-område)
- Ytan för begränsning av byggnaders placering (prickmark) har ändrats.

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.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2019-11-26	att meddela positivt planbesked
2020-12-15	att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan
2021-12-14	att genomföra samråd om detaljplanen och därefter låta den granskas.

Miljöpåverkan

Kontoret har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 §. Kontoret finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Särskilt beslut gällande miljöpåverkan enligt Miljöbalken 6 kap 7 § har fattats på delegation av tidigare enhetschef Karoline Rosgardt. Detaljplanen ska inte miljöbedömas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den möjlighet till utveckling som detaljplanen innebär bedöms bidra till en ökad kapacitet i delar av logistiken kring stadens livsmedelsförsörjning. Bebyggelsen bedöms utifrån sitt innehåll som strategiskt lokaliserad. Planen medför en mer flexibel utveckling inom området, vilket är positivt för framtida utbyggnad.

En tillbyggnad av befintligt höglager med samma höjd som befintligt har bedömts som lämplig på platsen utifrån påverkan på siktlinjer från Fredrikshamns skans. Inom övriga delar av planområdet har en lägre bebyggelse bedömts som lämpligt utifrån siktlinjerna från skansen samt upplevelsen av området från älven. Bebyggelsens föreslagna höjd i den södra delen av planområdet möjliggör en effektiv lagerbyggnad med modern automation.

Verksamheterna, inklusive transporter till dem, gör området mindre lämpligt att uppehålla sig i för invånare, inte minst barn. De arbetstillfällen som planen medför ger positiva effekter för arbetande föräldrar och följaktligen för barnen. Planen genererar inte något behov av skol- eller förskoleplatser.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas med angivna ändringar efter granskning. Samtliga synpunkter från samrådet och granskningen har kunnat beaktas med undantag av två erinringar. Den ena var från trafiknämnden och gällde önskemål om att en utfart skulle tas bort men det har inte beaktats i planförslaget eftersom den behövs för att kunna säkerställa en god arbetsmiljö och arbetssäkerhet för de anställda. Den andra var från miljö- och klimatnämnden och gällde önskemål om att skapa en ekologisk kantzon med en bredd på 6 meter men det har inte beaktats i planförslaget eftersom utrymmet behövs för att kunna möjliggöra nödvändig angöring inom området. Istället finns en planbestämmelse som anger att en ekologisk kantzon ska tillskapas på 1-2 meter längs strandlinjen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan