

Detaljplan för verksamheter vid Salsmästaregatan inom stadsdelarna Backa och Gamlestaden i Göteborg

PLANBESKRIVNING

Beslutshandling inför samråd juni 2026



Innehållsförteckning

INLEDNING	3
ÄRENDEINFORMATION	3
SAMMANFATTNING	4
HANDLINGAR	7
DETALJPLANENS SYFTE	8
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	9
BAKGRUND	9
PLANOMRÅDETS LÄGE, AVGRÄNSNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	9
HUVUDMANNASKAP	11
GENOMFÖRANDETID	11
PLANFÖRSLAGETS HUVUDDRAG	11
ÖVERVÄGANDEN SOM LIGGER TILL GRUND FÖR DETALJPLANENS UTFORMNING	18
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	20
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	26
BESTÄMMELSER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	26
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	30
KONSEKVENSER	52
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	52
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	53
PÅVERKAN PÅ MILJÖMÅLEN	54
PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSEN	56
UPPHÅVANDE AV STRANDSKYDD	56
SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV	58
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	60
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	60
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	60
TEKNISKA FRÅGOR	62
EKONOMISKA FRÅGOR	65
ORGANISATORISKA FRÅGOR	67
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING I GENOMFÖRANDET	68
PLANERINGSUNDERLAG	70

Inledning

Ärendeinformation

Planbeskrivning upprättad: 2026-05-08

Aktbeteckning: 2-xxxx

Detaljplanens namn: Verksamheter vid Salsmästaregatan inom stadsdelarna Backa och Gamlestaden

Kommunens namn: Göteborgs Stad

Planstart: 2024-08-21

Beslut om antagande: <NN> 20xx-xx-xx § xx

Laga kraft: 20xx-xx-xx

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

Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2024-01031

Handläggare SBF: Carl Andrén

Tel: 031-368 15 04

carl.ringqvist@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer Exploateringsförvaltningen: EXF-2023-00727

Handläggare EXF: Linnéa Falegård

Tel: 031-368 11 39

linnea.falegard@exploatering.goteborg.se

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

I detaljplanen för Marieholmstunneln ändrades markanvändning inom området från industri till allmän platsmark. Marken användes av Trafikverket som logistik- och etableringsyta under tiden som Marieholmstunneln byggdes. För detta ändamål iordningställdes även två kajer, en på varderas sida av Göta Älv. Idag saknar marken och kajerna användningsområde. Kommunen vill utveckla marken till verksamhetsmark. Stadsbyggnadsförvaltningen beslutade, delegationsbeslut SBN 2024-12-17, även att utöka planområdet och att planen även ska omfatta fastigheten Backa 15:1.

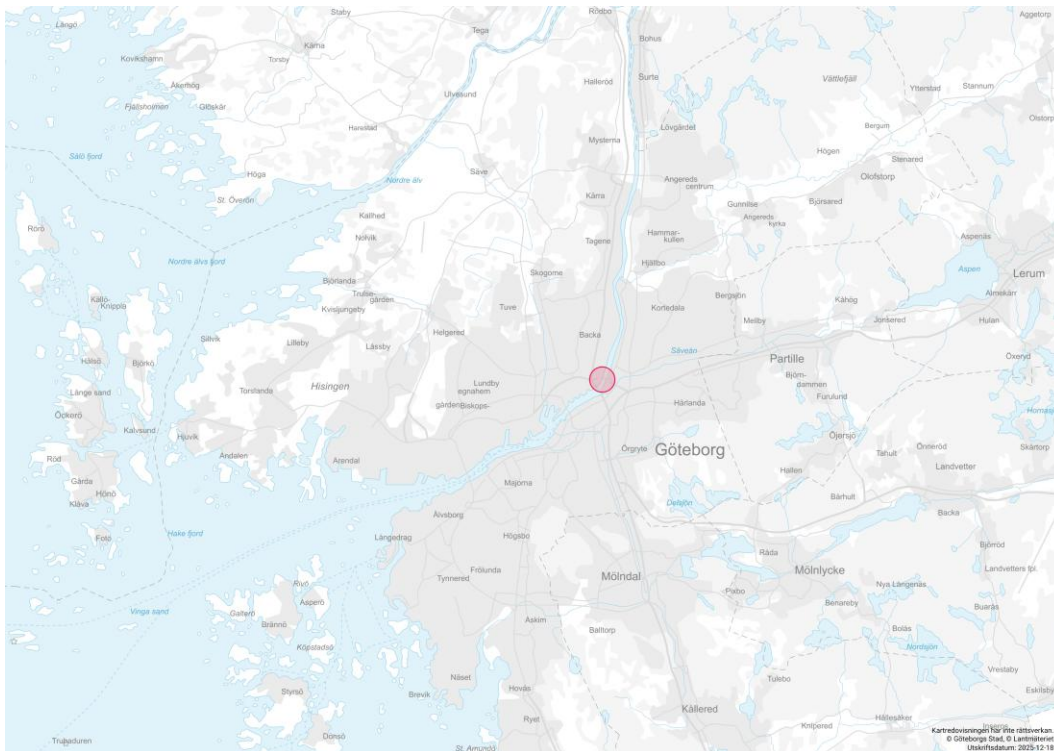
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra verksamhets- och industrimark och ändra nuvarande markanvändning, allmän platsmark, inom aktuellt område. Syftet är att utveckla marken till verksamhetsmark som kan erbjudas till företag som vill etablera sig centralt i staden. I syfte att tillgodose en flexibel användning möjliggörs drivmedelsförsäljning samt handel- och centrumverksamhet inom delar av västra planområdet, där det bedöms lämpligt med god tillgänglighet och skyltläge vid E6:an.

Planen syftar även att ändra byggrätten inom fastigheten Backa 15:1 för att möjliggöra en ny returpappersanläggning. Ny bebyggelse ska ta hänsyn till risker med farligt gods och de geotekniska förutsättningarna. Avsikten är även att bekräfta befintliga förhållanden vid Marieholmstunneln och kajområdena.

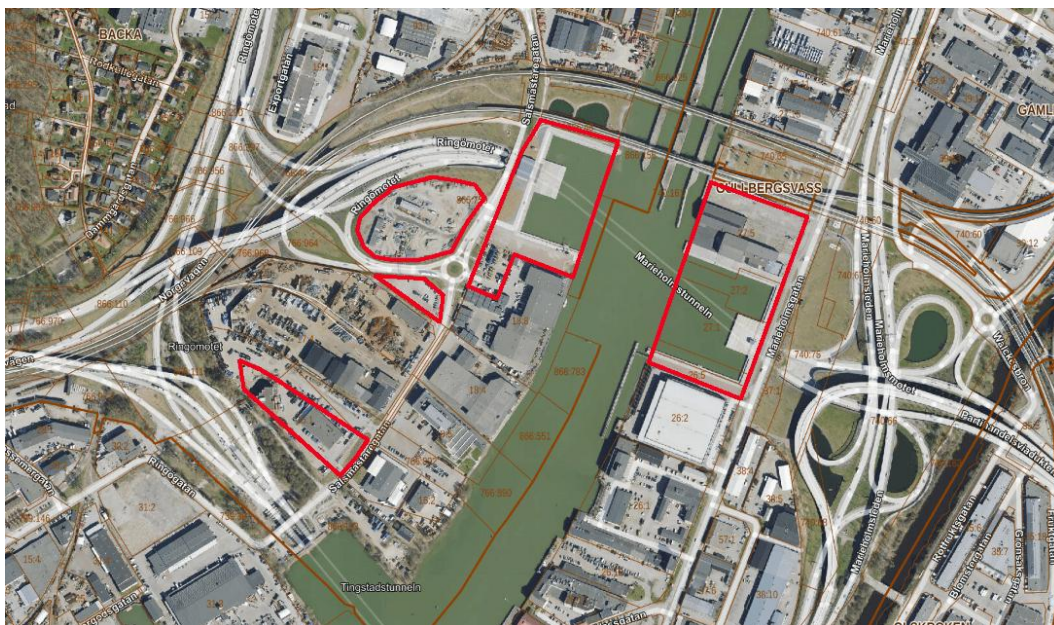
Planområdets läge

Planområdet är beläget vid Backa/Gamlestaden, cirka 3 kilometer nordost om Göteborgs centrum. Planområdet är beläget vid Marieholmtunnelns mynning och sträcker sig på båda sidorna av älven varav merparten av området är på Hisingen vid Tingstad Industri. Planområdet omfattar en del av Stenas verksamhet (Backa 15:1) intill Tingstadstunneln.

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD



Figur 1: Översiktskarta som visar planområdets läge



Figur 2: Översiktskarta med ungefärligt planområde avgränsat med röd linje.

Planförslagets huvuddrag

Detaljplanen möjliggör utbyggnad av verksamhets- och industribyggnader, vilket anges som [Z] och [J]. Inom den västra planområdet möjliggörs utöver verksamheter [Z], även drivmedelförsäljning [G] och handel- och centrumverksamhet [H och C₁]. Inom centrumändamål tillås ej hotell, vandrarhem eller annat som innebär tillfällig vistelse. Planförslaget är även att bekräfta befintlig Marieholmstunneln, vilket planläggs som [T] - Trafikändamål. Planen föreskriver bevarande av befintliga kajområden och

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

vattenområden genom planläggning av allmän plats för kaj [Kaj] och vattenområde [W] samt säkerställer befintlig transformatorstation [E₁].

Detaljplanen möjliggör uppförande av industri- och verksamhetsbyggnader till att maximalt 60 % av respektive område får bebyggas (största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet). Planens maximala byggnadsarea (BYA) är cirka 27 500 kvm.



Figur 3: Utsnitt ur plankarta

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplanen. Gällande översiktsplan pekar ut västra delen av området som industriområde och östra delen av planområdet som utredningsområde för blandad stadsbebyggelse. Planområdet ligger inom den utvidgade innerstaden. Inriktningen som helhet inom innerstaden är hög täthet och funktionsblandning. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

Göteborgs stads inriktning avseende strategisk bebyggelseplanering är bland annat att förtäta industriområden och företagsområden med fler verksamheter och att nyetablering och utbyggnadsplanering för verksamheter ska ske enligt principen rätt verksamhet på rätt plats. Bedömningen är att föreslagen detaljplan är belägen på en strategiskt fördelaktig plats. Detaljplaneområdet ligger i direkt anslutning till ett industriområde och större delen av planområdet är utpekad som verksamhetsområde i Göteborgs översiktsplan.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser och illustrationsritning
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Planeringsunderlag

Sist i handlingen finns en referenslista med samtliga utredningar och andra planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra verksamhets- och industrimark och ändra nuvarande markanvändning, allmän platsmark, inom aktuellt område. Syftet är att utveckla marken till verksamhetsmark som kan erbjudas till företag som vill etablera sig centralt i staden. I syfte att tillgodose en flexibel användning möjliggörs drivmedelsförsäljning samt handel- och centrumverksamhet inom delar av västra planområdet, där det bedöms lämpligt med god tillgänglighet och skyltläge.

Planen syftar även att ändra byggrätten inom fastigheten Backa 15:1 för att möjliggöra en ny returpappersanläggning. Ny bebyggelse ska ta hänsyn till risker med farligt gods och de geotekniska förutsättningarna. Avsikten är även att bekräfta befintliga förhållanden vid Marieholmstunneln och kajområdena.

Beskrivning av detaljplanen

Bakgrund

Exploateringsförvaltningen (tidigare fastighetskontoret) har fått positivt planbesked den 22 maj 2023. Planansökan syftar till att pröva möjligheten att ändra markanvändning inom aktuellt område, från allmän plats till industri och att upphäva detaljplan för del av Gamlestaden 27:5.

I detaljplanen för Marieholmstunneln ändrades markanvändning inom området från industri till allmän platsmark. Marken användes av Trafikverket som logistik- och etableringsyta under tiden som Marieholmstunneln byggdes. För detta ändamål iordningställdes även två kajer, en på varderas sida av Göta Älv. Idag saknar marken och kajerna användningsområde. Göteborgs stad vill utveckla marken till verksamhetsmark.

Stadsbyggnadsförvaltningen beslutade, delegationsbeslut SBN 2024-12-17, även att utöka planområdet och att planen även ska omfatta fastigheten Backa 15:1. Syfte med utökning är att ändra byggrätten för att möjliggöra en ny returpappersanläggning (Stena Metall).

Planområdets läge, avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 9,7 hektar och är beläget vid Backa/Gamlestaden, cirka 3 kilometer nordost om Göteborgs centrum. Planområdet är beläget vid Marieholmstunnelns mynning och sträcker sig på båda sidorna av älven varav merparten av området är på Hisingen vid Tingstad Industri. Planområdet omfattar del av Stenas verksamhet intill Tingstadstunneln.

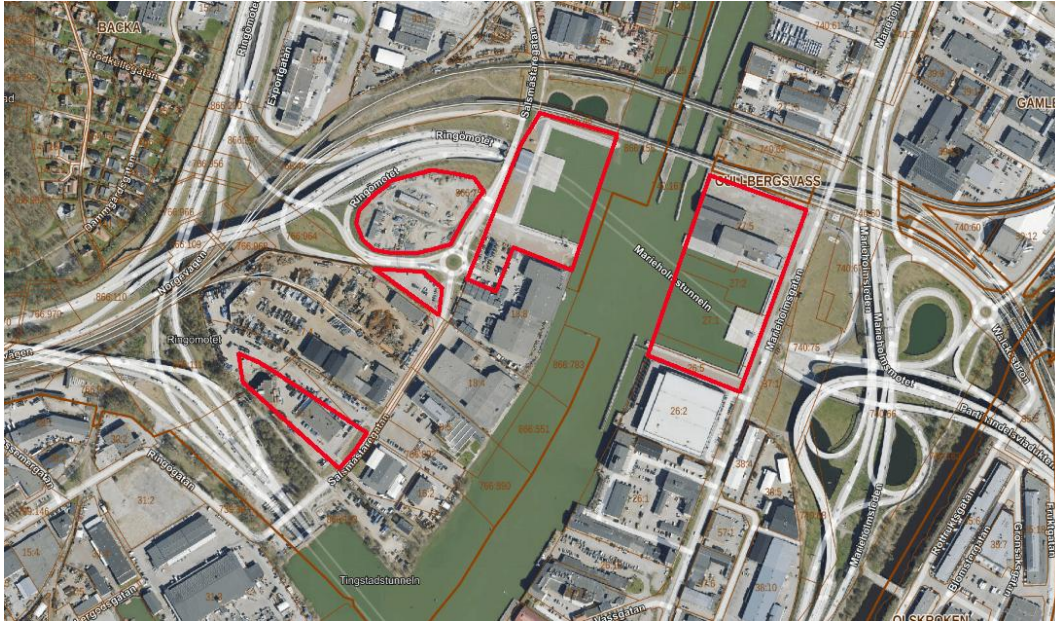
Planområdet är beläget i ett område som domineras av storskalig infrastruktur och befintlig industri- och verksamhetsområde. Planområdet består av asfalterade och grusade ytor som i stort är obebyggda förutom på östra sidan om Göta älv, där det finns befintliga industri/verksamhetsbyggnader. Marken inom planområdet har använts av Trafikverket som logistik- och etableringsyta under tiden som Marieholmstunneln byggdes. För detta ändamål iordningställdes även två kajer, en på varderas sida av Göta Älv.

Planområdet omfattar fastigheterna Backa 866:759, Gamlestaden 26:5, Gamlestaden 27:5, Gamlestaden 27:1, Gamlestaden 27:2, del av Gamlestaden 740:159, del av Backa 766:886 och Backa 15:1. Marken ägs av Göteborgs stad, förutom fastigheten Backa 15:1 som ägs av Stena Metall AB.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Närmaste bebyggelse utgörs av verksamheter och industrier. Närmaste bostadsbebyggelse ligger drygt 200 meter väster om planområdet. Se figur nedan.

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD



Figur 4: Detaljplanens avgränsning visas med röda linjer



Figur 5: Grundkarta med planområdet avgränsning

Kommunen har med arrende upplåtit del av Backa 866:759 nyttjanderätt innehas av Stena Metall AB och T Johannisson Fastighetsförvaltning AB.

Gamlestaden 27:5 förvaltas av Stadsfastighetsförvaltningen som arrenderar ut del av Gamlestaden 27:5 till Vasakronan AB och Stadsmiljöförvaltningen.

Se vidare under avsnittet *Organisatoriska frågor: Befintliga avtal som berörs*.

Huvudmannaskap

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats omfattar exempelvis vägar som enligt detaljplanen är avsett för ett gemensamt behov.

Huvudmannen för allmän plats i en detaljplan är den som ansvarar för anläggande, drift och underhåll av den allmänna platsmarken.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år (120 månader) från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Tio år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Ett undantag är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Ett annat undantag är införande av fastighetsindelningsbestämmelser.

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan, ändrar 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.

Planförslagets huvuddrag

Detaljplanen medger utbyggnad av verksamhets- och industribyggnader, vilket anges som [Z] och [J]. Inom den västra planområdet möjliggörs utöver verksamheter [Z], även drivmedelförsäljning [G] och handel- och centrumverksamhet [H och C₁]. Inom centrumändamål tillås ej hotell, vandrarhem eller annat som innebär tillfällig vistelse. Planförslaget är även att bekräfta befintlig Marieholmstunneln, vilket planläggs som [T] - Trafikändamål. Planen föreskriver bevarande av befintliga kajområden och vattenområden genom planläggning av allmän plats för kaj [Kaj] och vattenområde [W]. Planen säkerställer befintlig transformatorstation med användningen [E₁].

Bebyggelse

Verksamhetsbebyggelse

Planområdet ligger i ett befintligt industri- och företagsområde. Detaljplanen möjliggör uppförande av verksamhetsbyggnader till maximalt 60 % av respektive område får bebyggas (största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet). Planens maximala byggnadsarea är cirka 27 500 kvm.

Detaljplanen möjliggör för verksamhetsbyggnader med en maximalnockhöjd om 13,5 meter, vilket motsvarar två till tre våningar. Detta är en höjd som samspekar med de höjder som idag finns i området och som möjliggör funktionella verksamhetslokaler.

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Inom kvartersmarken som ligger direkt väster om cirkulationen vid Salsmästaregatan regleras med en maximal nockhöjd om 7,0 meter. Bedömningen är att den aktuella platsen har en begränsad byggrätt till sin utformning och de ytor som är möjliga att bebygga bedöms endast lämpliga för något lägre byggnader.

Den samlade bedömningen är att tillkommen bebyggelse genom höjddreglering anpassas till kringliggande bebyggelse. Material eller utformning regleras inte i detaljplanen. Området närmast Ringömotet ligger mer exponerat än övriga områden, vilket bör beaktas när området ska utformas. Särskilda krav på utformningen ställs dock inte i detaljplanen. Området närmast Ringömotet regleras dock med placeringsbestämmelse, där byggnader inte får placeras närmare än 2 meter från fastighetsgräns [p₁]. Inom de andra områdena anses det inte nödvändigt att reglera placeringsbestämmelse, då befintlig bebyggelse redan idag är placerad i eller väldigt nära fastighetsgräns.

Ny bebyggelse behöver ta hänsyn till befintliga ledningar som i detaljplanen säkras med u-område dvs. [u₁] - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Ny bebyggelse behöver även ta hänsyn till risk för farligt gods, vilket regleras med planbestämmelser [b₁, b₃, b₅]. Enligt riskutredningen är det byggnader inom 50 meter från järnvägen och E45 som omfattas skyddsåtgärder. I detta fall är det endast området öster om Göta älv som är beläget inom 50 meter från järnvägen och berörs av planbestämmelserna [b₁, b₃, b₅]. Enligt riskutredningen anges även att ny bebyggelse inom 100 meter från Stena Recycling ha avstängningsbar ventilation, vilket regleras för områden inom 100 meter med planbestämmelsen [b₂]. Syftet med planbestämmelserna är att begränsa riskerna kopplat till närheten till farligt gods-led samt att begränsa risk för omgivningspåverkan om olycka sker vid Stena recycling.

Planområdet behöver även ta hänsyn till att säkra området från stigande havsnivåer i Göta Älv. Det innebär att planeringsnivåer på bebyggelse inom planområdet kommer behöva ligga på +2,8 meter för byggnader, vilket regleras med bestämmelsen [b₄]. Detta innebär att en höjning av marken kan behövas inom vissa delar av planområdet. De delar av planområdet som ligger under planeringsnivåerna har en genomsnittlig marknivå på 2–2,7 meter.

Med hänsyn till den geotekniska förutsättningar införs planbestämmelser [m₁-m₅]. Syftet med planbestämmelse säkerställa en godtagbar stabilitet inom området (se mer under avsnitt *Geoteknik*).

Returpappersanläggning

Planförslaget innebär en utökad byggrätt för fastighet Backa 15:1 som idag enligt gällande detaljplan har en tillåten byggnadshöjd på 8,0 meter och där delar av fastigheten omfattas av prickmark. Detaljplanen möjliggör för industribyggnader med en maximal nockhöjd om 13,5 meter och en exploateringsgrad på 60 % av fastighetsarean. Det innebär en total byggnadsarea på cirka 6 230 kvm för fastigheten Backa 15:1.

Syfte med utökning är att ändra byggrätten för att möjliggöra en ny returpappersanläggning (Stena Metall). Syftet med en ny returpappersanläggning i området är för att skapa ett bättre flöde och samutnyttja resurser. Planen är att skapa en returpappersanläggning i anslutning till återvinningsstation (som hanterar järn, övriga metaller mm.) som Stena Metall driver sedan en längre tid via dotterbolaget Stena Recycling. Förslaget är att det mesta av returpappershantering sker inomhus (inom

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

returpappshallen), i syfte att förhindra att materialet blåser runt. Den nya returpappersanläggningen är tänkt att ersätta Stenas anläggning på Ringön, som på sikt ska avvecklas.

Nedan visas en planillustration för hur bebyggelsen kan komma att utformas/placeras. Andra utformningar är dock möjliga.



Figur 6: Illustrationsritning som visar möjlig utveckling av planområdet

Transformatorstation

Väster om Göta älv och intill kajområdet finns det idag en transformatorstation, vilket Göteborg Energi AB ansvarar för. Planen säkerställer befintlig transformatorstation med användningen [E₁].

Allmän platsmark - Kaj

I planen finns idag två kajer som är iordningställda efter Trafikverket byggnation av Marieholmstunneln. På västra sidan om Göta älv finns det intill kajen en parkering och en byggnad som används som teknikbyggnad för Marieholmstunneln. Byggnaden är väsentlig för räddningstjänstens insatsmöjligheter i Marieholmstunneln. På östra kajområdet finns det även en teknikbyggnad för Marieholmstunneln.

Planen föreskriver bevarande av befintliga kajområden genom planläggning av allmän plats för kaj [Kaj₁]. Med allmän plats menas ett område som är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten.

Vattenområde

Vattenområde intill kajerna bevaras och dessa planläggs som vattenområde [W].

Användningen avser att öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

av öppet vatten avses bibehållas. Det kan handla om friluftsbad, fiske eller anläggningar för vattenförsörjning.



Figur 7: Fotografi över kajområdet i väster

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, gång- och cykelvägar

Marieholmstunneln löper genom planområdet (under mark och vatten).

Marieholmstunneln är en central länk över Göta älv. I planen säkerställs befintlig användning avseende Marieholmstunneln med användningen [T] - Trafikändamål.

Marieholmstunneln är en statlig anläggning och Trafikverket är väghållare. På västra sidan om Göta älv finns det intill kajen en parkering för 14 fordon och en byggnad som används som teknikbyggnad för Marieholmstunneln. Byggnaden är väsentlig för räddningstjänstens insatsmöjligheter i Marieholmstunneln. På östra kajområdet finns det även en teknikbyggnad för Marieholmstunneln.

Planen omfattar ingen utbyggnad av gator eller gång- och cykelvägar i området.

Persontrafik och godstrafik till området förväntas nå området likt idag via Salsmästaregatan och Marieholmsgatan. Anpassningar av befintliga in- och utfarter kan bli aktuella för verksamhetsmarken intill Salsmästaregatan i nordväst inom fastigheten Backa 866:759. samt vid Marieholmsgatan vid fastigheten Gamlestaden 27:5. Enligt gällande stadsplaner är området planlagt som allmän platsmark för gata och det bedöms därmed finnas stöd för befintliga gator.

Det har även bedömts olämpligt med in-och utfartsmöjlighet på grund av trafiksäkerhetsskäl för del av planområdet vid cirkulationen (intill fastigheten Backa

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

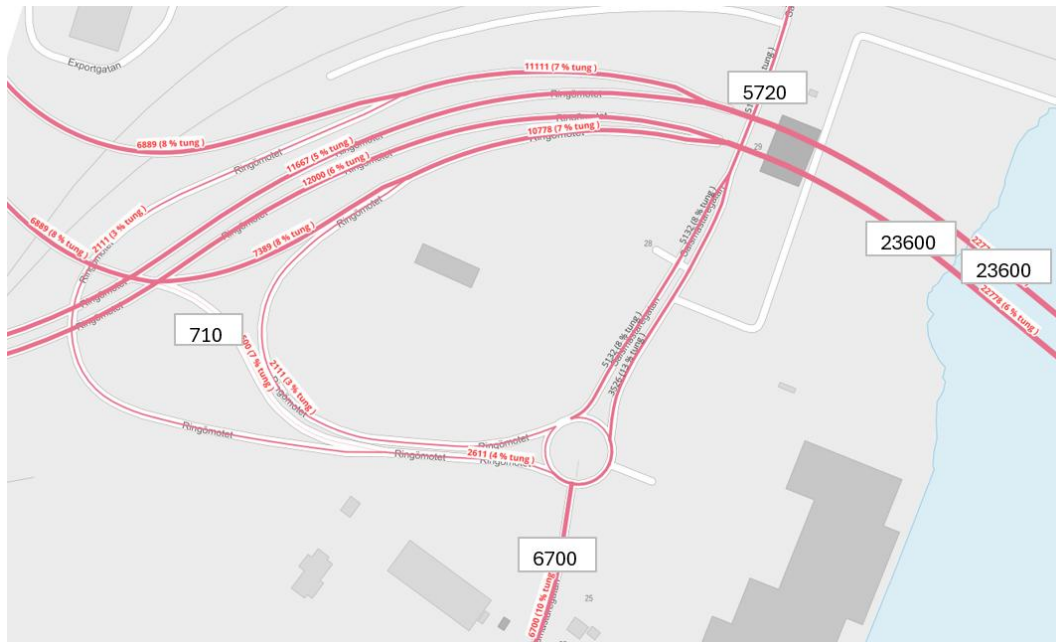
17:2) och därmed behöver utfartsmöjligheter samordnas med närliggande fastighet. Det har även bedöms olämpligt med utfart- och infart mellan kajområdena och kvartersmark för industri (intill Backa 18:8). I planen har området mellan kajområdet och kvartersmark reglerats med utfartsförbud på plankartan.

Det pågår ett arbete med att utveckla och förbättra pendelcykelstråk längs med Salsmästaregatan. I dagsläget längs med Salsmästaregatan söderifrån fram till cirkulationsplatsen i norr finns bara en smal kombinerad GC-bana på vardera sidan av Salsmästaregatan. Det planeras för att bredda den kombinerade GC-banan på östra sidan till 3 meter från 2 meter samt att minska befintlig körbana. Syftet med åtgärden är att öka framkomligheten och tillgängligheten samt skapa en säkrare trafiksituation för främst cyklister men även för fotgängare. Vidare är syftet att skapa ett sammanhängande och tydligt pendlingscykelstråk med hög trygghet och trafiksäkerhet. Dessa åtgärder planeras utanför planområdet, vilket är beläget inom stadsplan akt 1480K-II-3059 samt stadsplan 1480K-II-3077. Enligt gällande stadsplaner är området planlagt som allmän platsmark för gata. Det bedöms därmed finnas stöd för att genomförande dessa trafikåtgärder.

Planens trafikallstring bedöms som ringa. Utifrån tillkommande bebyggelse bedöms trafik öka med ca 1 700 fordonsrörelser/vardagsdygn på omgivande gator för delområdena väster om Göta älv. För området för Stena Metall/Returpappsanläggning, Backa 15:1, kommer inte att få någon nytillkommen verksamhet, utan verksamhet som flyttas från Ringögatan, vilket gör att ingen tillkommande trafik beräknas till/från fastigheten. Enligt alstringsberäkningar beräknas området vid Marieholmsgatan alstra 260 fordon per dygn. Den beräknade alstringen fördelat på vägnätet ger följande resulterande trafikflöden (se tabell och bild nedan).

Tabell 1. Trafikmängder nuläge och beräkning med förslagen exploatering.

Punkt	Benämning	Nuläge	Med exploatering
1	Avfart E6	500	710
2	Salsmästaregatan S	6 700	6 700
3	Salsmästaregatan N	5 080	5 720
4	Marieholmstunneln Ö	22 778	23 200
5	Marieholmstunneln V	22 778	23 200
6	Marieholmsgatan N	3 900	4 000
7	Marieholmsgatan S	3 900	4 050



Figur 8. Framtida trafikflöden utifrån trafikstringsberäkning.

Parkering / cykelparkering

Parkering för cykel och bil ska ordnas inom respektive fastighet. Parkeringen antas ordnas som markparkering. Mer information från mobilitets- och parkeringsutredningen finns under *Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen*.

Parkering för rörelsehindrade (PRH) ska kunna anordnas vid behov på kvartersmark inom 25 meters gångavstånd från personal- och besöksentréer.

Kollektivtrafik

Planen förutsätter ingen utbyggnad av kollektivtrafik men ger, med de arbetstillfällena som planen kan generera, extra underlag för kollektivtrafik.

Tillgänglighet

De båda delområdena är relativt flacka och goda förutsättningar finns att ordna tillgängliga entréer, byggnader och parkeringsplatser. Parkering för rörelsehindrade ska kunna placeras inom den egna fastigheten, maximalt 25 meter från entrén. I samband med ansökan om bygglov skall sökanden visa på att verksamheter uppfyller de krav som ställs enligt Plan- och bygglagen samt Boverkets byggregler.

Service

I och med att området planeras för verksamheter och industrier genererar planen inget behov av kommunal service så som skolplatser eller idrottsytor. Tillgången till mötesplatser och rekreationsområden påverkas inte av detaljplanen då planläggningen i första hand berör områden för verksamheter och industrier. Dock säkerställer detaljplanen allmänna kajer som redan idag finns på platsen.

Planen bedöms bidra till ökning av verksamheter lokalt. Tillskott av arbetsplatser kan ge ökat kundunderlag för befintliga serviceverksamheter i närmiljön

Friytor och naturmiljö

Detaljplanens genomförande innebär ingen påverkan på någon naturmiljö. Detaljplanen säkerställer dock allmänna kajer som kan fungera som mötesplatser eller rekreationsytor. Möjlighet finns att utveckla kajerna för att stärka dess rekreationsvärden men det är inget som regleras i detaljplanen eller som planeras i samband med detaljplanens genomförande.

Sociala aspekter och åtgärder

Socialförvaltningen bedömer planförslaget till komplexitetsnivå 1. Det betyder att förslaget inte bedöms ha någon särskild social betydelse för en större grupp. Detaljplanens påverkan på de sociala aspekterna i området är begränsat. En förtätning med fler verksamheter och fler arbetsplatser inom området bidrar i viss utsträckning till fler människor i området vilket kan öka tryggheten. Hur planens genomförande påverkar områdets karaktär och trygghet beror på vilka verksamheter samt hur kommande verksamhetsbyggnader kommer att utformas. Med entréer mot gatan och god belysning kan den upplevda tryggheten stärkas kring berörda gator.

Då området är flackt och inte inkluderar allmänna gator så påverkas inte tillgängligheten. Inte heller barnperspektivet bedöms påverkas av planläggningen eftersom verksamhetsområdena inte utgör vistelsemiljöer för barn. Kajområdet kan utgöra en vistelsemiljö för barn och det är positivt att dessa ytor säkerställs för att fortsatt kunna vara en allmän vistelseyta och möjliggöra att rekreationsvärdena inom området ska kunna utvecklas. Då kajerna finns redan idag innebär dock inte planläggningen någon större påverkan på barnperspektivet.

Detaljplanen bedöms i sin helhet ha begränsad påverkan på områdets sociala värden och förutsättningar och bedöms inte ha någon direkt påverkan på barns vistelsemiljöer eller barns hälsa. Detaljplanen innebär inte att nya mötesplatser eller nya funktioner etableras inom området, dock kan planläggningen av allmänna kajer möjliggöra för att området på sikt kan utvecklas till en tydligare allmän mötesplats.

Genomförandet av planen bidrar i första hand till nya arbetstillfällen och något fler människor i området. Den nya bebyggelsen, med människor som rör sig in och ut från entréerna och belysning i eller kring byggnaderna, förväntas bidra positivt till den upplevda tryggheten. Dock är detta beroende på hur respektive område utformas och vilken typ av verksamhet det är. En tätare exploatering men mindre ytor för upplag och mindre outnyttjade öppna grusytor, detta kan ge området en mer ordnad karaktär vilken kan ha en positiv påverkan på områdets karaktär och identitet. Om byggnader med högre arkitektonisk kvalitet uppförs kan detta ytterligare påverka karaktären.

Möjligheten att både cykla, åka kollektivt samt åka bil till platsen finns redan idag och området är i sin helhet flackt och tillgängligt. Detaljplanen påverkar inte dessa förutsättningar.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

Göteborgs stads inriktning avseende strategisk bebyggelseplanering är bland annat att förtäta industriområden och företagsområden med fler verksamheter och att nyetablering och utbyggnadsplanering för verksamheter ska ske enligt principen rätt verksamhet på rätt plats. Bedömningen är att föreslagen detaljplan är belägen på en strategiskt fördelaktig plats. Detaljplaneområdet ligger i direkt anslutning till ett industriområde och större delen av planområdet är utpekad som verksamhetsområde i Göteborgs översiktsplan.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger pågående användning: Industriområde och Företagsområde. Den östra delen inom stadsdelen Gamlestaden är även utpekad som utredningsområde för blandad stadsbebyggelse (Gullbergsvass). Planområdet berörs även av översiktsplanens utpekade högvattenskydd längs med Göta älv.

Bedömningen är att föreslagen detaljplan överensstämmer med gällande översiktsplan

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan gör Stadsbyggnadsförvaltningen en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare prövas detaljplanen mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Planområdet är beläget inom och berör riksintressen för kommunikation 3 kap. miljöbalken. Bedömningen är att föreslagen detaljplan ej bedöms påverka riksintressena negativt.

Inga andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Förvaltningen bedömer i samrådsskedet att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planrådets förutsättningar och föreliggande behov. En slutgiltig bedömning görs inför granskning. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Detaljplanen innebär ett effektivare marknyttjande där fler verksamhetsbyggnaderbyggnader och/eller verksamheter kan uppföras inom befintligt verksamhetsområde där infrastruktur redan är utbyggd. Planen bedöms ge lämplig hushållning av marken.

Prövning enligt annan lagstiftning under planprocessen

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6 § har genomförts under planprocessen och redovisas i avsnittet *Konsekvenser*.

Detaljplanens genomförande kan inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Upphävande av strandskydd

Planområdet ligger delvis inom område där strandskydd gäller. En bedömning av tillämpliga skäl för att upphäva strandskyddet, samt en avvägning mellan strandskyddsintresset och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen, finns i avsnittet *Konsekvenser*.

Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen med samma motiv eller med olika motiv. Redovisningen är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och gäller detaljplaner som påbörjas efter den 31 december 2021.

Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
KAJ	Kaj	Ytan säkerställer befintliga kajområden.	Område väster och öster om Göta älv.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
J	Industri	Användningen inrymmer all slags industriell produktion med undantag av produktion av energi. Användningen rymmer även lager och partihandel (handel som inte riktar sig till enskilda).	Industri planläggs inom två delområden, dels ett centralt område väster om vattnet, dels det område som ligger i sydväst.
Z	Verksamheter	Användningen rymmer olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder.	Tre delområden planläggs för verksamheter, två delområden i väster och ett i nordost.
G	Drivmedelsförsäljning	Användningen Drivmedel möjliggör att området kan nyttjas för hantering och försäljning av alla typer av drivmedel. Det kan till exempel handla om laddstationer och mackar men även om anläggningar för lagring	Inom ett delområde i väster, intill Marieholmstunneln mynning.

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

		och omlastning av drivmedel. Drivmedelshantering och drivmedelsförsäljning ska vara den dominerande verksamheten men service och handel i mindre omfattning som kompletterar användningen ingår också. Det kan till exempel handla om biltvätt eller försäljning av verktyg och dagligvaror.	
C ₁	Centrum, ej hotell, vandrarhem eller annat som innebär tillfällig vistelse.	Avvändningen Centrum möjliggör verksamheter som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. I Centrum ingår en rad olika verksamheter som till exempel butiker, restauranger, kontor, gym och annan service. Bestämmelsen har preciserats och det bedöms ej lämpligt med hotell, vandrarhem eller annat som innebär tillfällig vistelse.	Inom ett delområde i väster, intill Marieholmstunneln mynning.
H	Detaljhandel	Användningen Detaljhandel möjliggör verksamheter för alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel.	Inom ett delområde i väster, intill Marieholmstunneln mynning.

E ₁	Transformatorstation	Markanvändningen säkerställer att befintlig transformatorstation kan ligga kvar.	Norra delen av planområdet, inom västra kajområdet.
(T)	Trafik	Användningen bekräftar Marieholmstunneln som löper under planområdet (under mark).	Inom kaj- och vattenområdet på båda sidor om Göta älv.

Användningsbestämmelser för vattenområde

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
W	Vattenområde	Säkerställer befintligt användning och att bevara öppet vattenområde.	Två vattenområden planläggs, både i norra delen av planområdet.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
a ₂	Strandskyddet är upphävt.	Planbestämmelsen upphäver strandskyddet inom valda område och det bedöms finnas särskilda skäl för upphävandet.	Inom allmän platsmark, Kaj, på båda sidor om Göta älv.
belastning ₁	Maximal belastning är 10 kPa	Planbestämmelse reglerar största tillåtna sammanlagda medelbelastning av permanent och variabel last, utgående från befintliga marknivåer enligt grundkartan. Syftet med planbestämmelse säkerställa en godtagbar stabilitet inom området.	Inom allmän platsmark, Kaj, på båda sidor om Göta älv.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Prickmark	Marken får inte förSES med byggnad.	Bestämmelsen säkerställer att mark som inte är lämplig för bebyggelse inte förSES	Inom samtliga delområden, vid u-områden, intill hamnbanan samt i

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

		med byggnader. Detta är dels ledningsområden, dels områden intill farligt gods-led samt yttre delen av fastigheterna. I direkt närhet till andra byggnader bedöms inte lämpligt eftersom det skulle påverka de angränsande fastigheterna negativt.	angränsning till andra fastigheter.
e ₁	Största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet	Exploateringsgraden möjliggör ett effektivt marknyttjande och säkerställer ytor för parkering och övriga utrymmen.	All kvartersmark, undantaget den minsta verksamhetsområdet (där exploateringsgraden ändå begränsas av ledningsrätter).
h ₁	Högsta nockhöjd är 13,5 meter	Höjden möjliggör för byggnader motsvarande cirka tre våningar. Detta är en höjd som samspelar med de höjder som idag finns i området och som möjliggör funktionella verksamhetslokaler.	All kvartersmark, undantaget det mindre delområdet nordväst intill cirkulationen vid Salsmästaregatan.
h ₂	Högsta nockhöjd är 7 meter	På den aktuella platsen är byggrätten begränsad i sin utformning och de ytor som är möjliga att bebygga bedöms endast lämpliga för något lägre byggnader.	Delområdet i nordväst intill cirkulationen vid Salsmästaregatan.
b ₁	Luftintag till byggnadens ventilationssystem ska placeras högt och riktas bort från riskkällan	Planbestämmelsen följer rekommendationen i framtagna riskutredningar för att begränsa riskerna kopplat till närheten till farligt gods-leder (järnvägen och E45).	Delområdena område [Z] i öst som är beläget närmare än 50 meter från spårmitt på järnvägen (Hamnbanan/ Bohusbanan)
b ₂	Byggnad ska ha avstängningsbar ventilation	Planbestämmelsen följer rekommendationen i framtagna riskutredningar för att begränsa risk för	Delområdena [J], [Z] och [ZGHC ₁] som är beläget inom 100 meter

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

		omgivningspåverkan om olycka sker vid Stena recycling.	från Stena recyclings verksamhet.
b ₃	Utrymning ska vara möjlig bort från Hamnbanan/Bohusbanan samt väg 45	Planbestämmelsen följer rekommendationen i framtagna riskutredning för att begränsa riskerna kopplat till närheten till farligt gods-led (järnvägen och E45).	Delområdena område [Z] i öst som är beläget närmare än 50 meter från spårmittpå järnvägen (Hamnbanan/Bohusbanan)
b ₄	Lägsta nivå för golv ska vara +2,8 meter över nollplanet. Byggnadskonstruktion under denna nivå ska utföras vattentät.	Planbestämmelsen följer stadens planeringsnivåer, i syfte att säkra byggnader från stigande havsnivåer i Göta Älv.	Inom all kvartersmark förutom [E ₁] och [T].
b ₅	Fasader som vetter mot Bohusbanan/Hamnbanan ska utformas i brandklass EI 30	Planbestämmelsen följer rekommendationen i framtagna riskutredning för att begränsa riskerna kopplat till närheten till farligt gods-led.	Delområdena område [Z] i öst som är beläget närmare än 50 meter från spårmittpå järnvägen (Hamnbanan/Bohusbanan)
m ₁	Maximal belastning är 10 kPa	Planbestämmelse reglerar största tillåtna sammanlagda medelbelastning av permanent och variabel last, utgående från befintliga marknivåer enligt grundkartan. Syftet med planbestämmelse är att säkerställa en godtagbar stabilitet inom området.	Inom området närmast kajen väster och öster om Göta älv.
m ₂	Maximal belastning är 15 kPa	Planbestämmelse reglerar största tillåtna sammanlagda medelbelastning av permanent och variabel last, utgående från befintliga marknivåer enligt grundkartan. Syftet med planbestämmelse	Del av byggrätt i nordöstra delen av planområdet.

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

		säkerställa en godtagbar stabilitet inom området.	
m ₃	Maximal belastning är 20 kPA	Planbestämmelse reglerar största tillåtna sammanlagda medelbelastning av permanent och variabel last, utgående från befintliga marknivåer enligt grundkartan. Syftet med planbestämmelse säkerställa en godtagbar stabilitet inom området.	Inom kvartersmarken i nordväst och väster om Salsmästaregatan.
m ₄	Maximal belastning är 45 kPA	Planbestämmelse reglerar största tillåtna sammanlagda medelbelastning av permanent och variabel last, utgående från befintliga marknivåer enligt grundkartan. Syftet med planbestämmelse säkerställa en godtagbar stabilitet inom området.	Del av byggrätt i nordöstra delen av planområdet.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Detaljplanen säkerställer utrymme för ledningsområden som inte får bebyggas.	Inom de delområden som ligger i västra delen.
p ₁	Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns	Syftet med planbestämmelsen är att byggnader ska kunna skötas inom fastigheten,	Inom delområdet [ZGHC ₁] som ligger i västra delen.
a ₁	Strandskyddet är upphävt. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns och användningsgräns.	Planbestämmelsen upphäver strandskyddet inom valda område och det bedöms finnas särskilda skäl för upphävandet.	Inom västra och östra delområdena inom kvartersmark samt för Marieholms-tunneln.

Planeringsförutsättningar

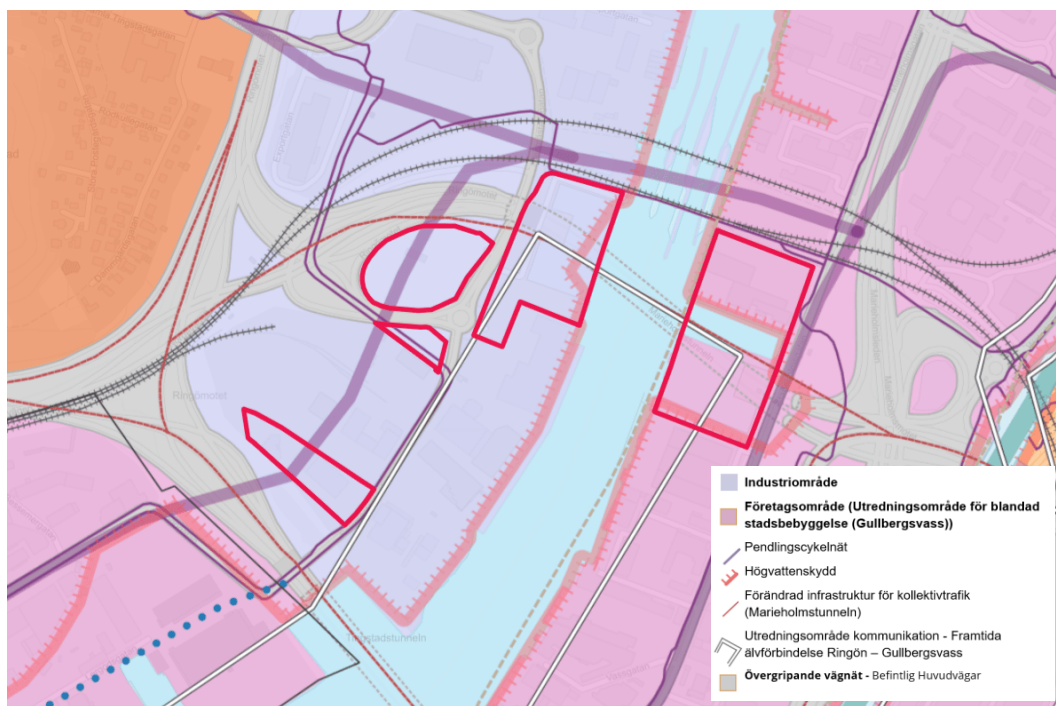
I det här avsnittet redovisas en sammanfattning av innehållet i planeringsunderlaget och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Bestämmelser och tidigare ställningstaganden

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger industriområde samt företagsområde för planområdet. Den östra delen inom stadsdelen Gamlestaden är även utpekad som utredningsområde för blandad stadsbebyggelse (Gullbergsvass). Planområdet berörs även av översiktsplanens utpekade högvattenskydd längs med Göta älv. Bedömningen är att förslagen detaljplan överensstämmer med gällande översiktsplan.



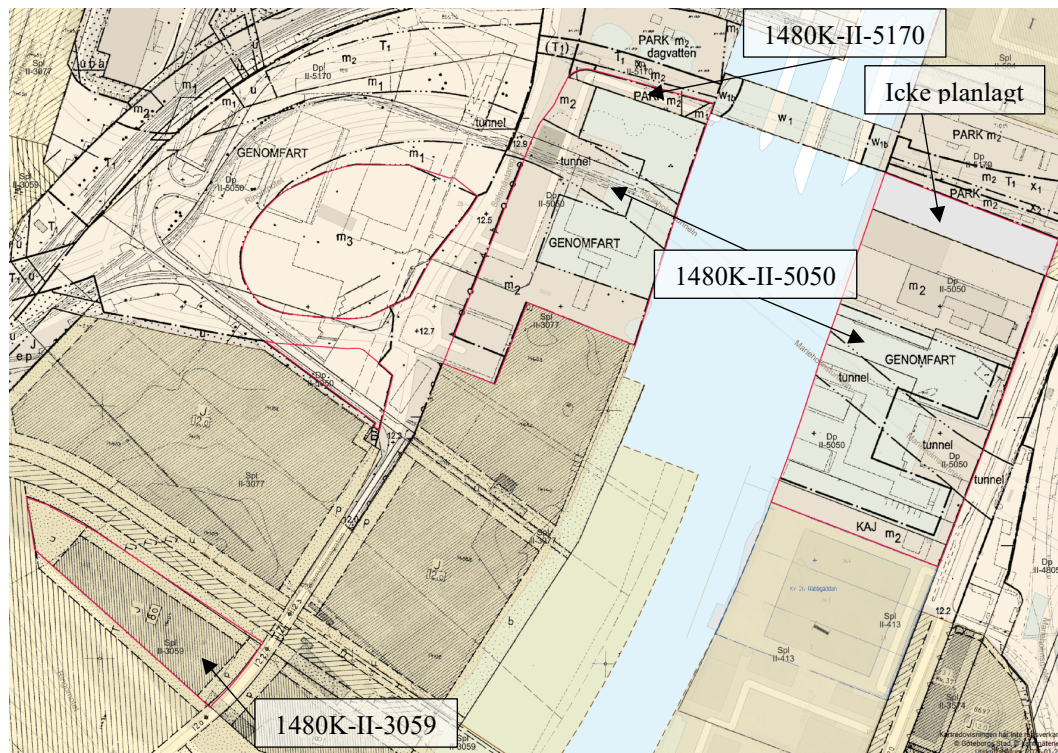
Figur 9. Planområdet och markanvändningskarta från Översiktsplanen.

Detaljplan

För området gäller detaljplan för Marieholmstunneln akt 1480K-II-5050 som vann laga kraft 2012-07-05 och anger allmän platsmark, Genomfart och Kaj. Genomförandetiden har gått ut. En liten del av planområdet intill Marieholmsbron på västra sidan av Göta älv omfattas av detaljplan för Marieholmsbron akt 1480K-II-5170 som vann laga kraft 2013-03-28 och anger allmän platsmark Park. Genomförandetiden har gått ut.

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

För planområdet intill Tingstadstunneln gäller stadsplan akt 1480K-II-3059 som vann laga kraft 1963-10-04 och anger industriellt ändamål (J). Genomförandetiden har gått ut. En del av planområdet intill Marieholmsbron på östra sidan av Göta älv är icke planlagt.



Figur 10: Karta över gällande detaljplaner och aktuellt planområde är markerat med röd linje

Planbesked

Positivt planbesked för den aktuella detaljplanen har beslutats genom delegationsbeslut för stadsbyggnadsnämnden 2023-06-22.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade, delegationsbeslut, 2024-12-17, att utöka planområdet och att planen även ska omfatta fastigheten Backa 15:1.

Riksintressen och andra skyddade områden

Riksintresset för kommunikation

Planområdet är beläget inom följande riksintressen;

- Riksintressen 3 Kap MB, Kommunikation – Marieholmstunneln (gult skrafferat område, visas i figur nedan)

E6 Lundbyleden inkl. Partihallsförbindelsen (inkl. Marieholmstunneln) är utpekad som riksintresse. Det är utpekad som funktionellt prioriterat vägnät för godstransporter och för långväga personresor och vägar som binder samman anläggningar av riksintresse.

- Riksintressen 3 Kap MB, Kommunikation – Hamn (Göta älv) (Grå yta, visas i figur nedan)

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

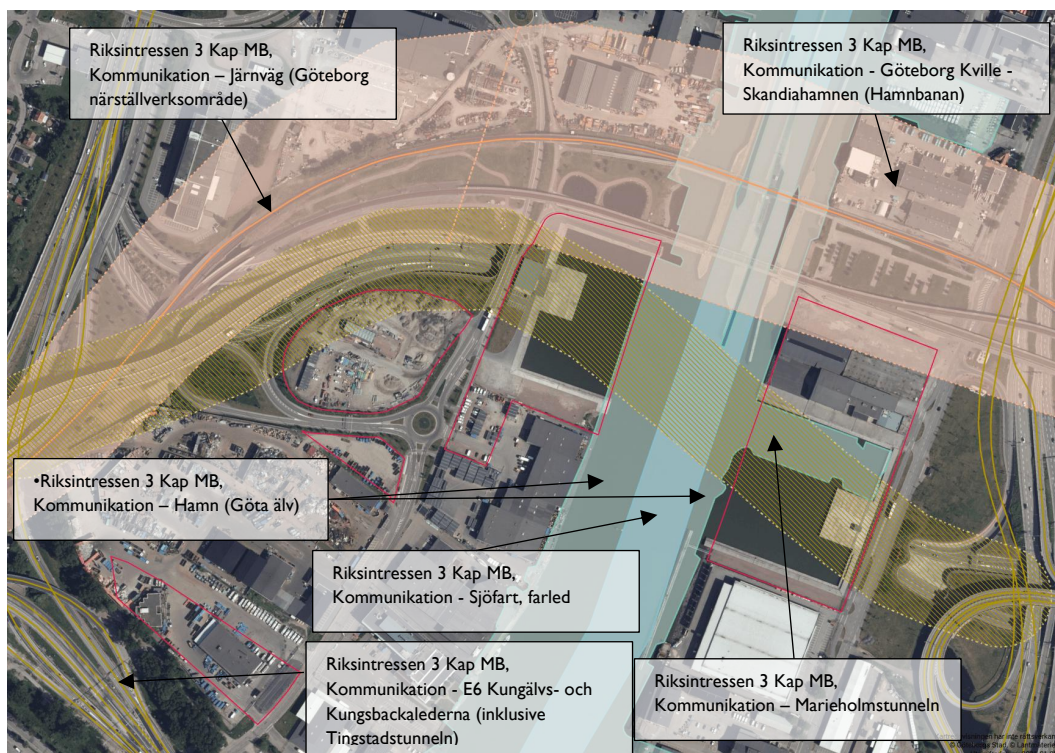
Göta älv är utpekad som allmän hamn. En allmän hamn är av särskild betydelse för den allmänna samfärdseln och ska i princip vara öppen för allmän trafik och fylla ett allmänt samhällsintresse.

- Riksstressen 3 Kap MB, Kommunikation - Göteborg Kville - Skandiahamnen (Hamnbanan) (rosa område, visas i figur nedan)

Hamnbanan trafikeras av godstrafik, den är elektrifierad och idag till största delen enkelspårig. Banan är av nationell betydelse eftersom den ansluter till Göteborgs hamn och flera industrier på Hisingen, bland annat Volvo. Godstrafiken på Hamnbanan är omfattande och det finns behov av ökad kapacitet. Banan ansluter till Bohusbanan vid Kville och till Norge/Vänerbanan vid Marieholm.

I angränsning till planområdet finns följande riksstressen:

- Riksstressen 3 Kap MB, Kommunikation - Sjöfart, farled Skandiahamnen – Normansgrundet (Göta älv) (blå område, visas i figur nedan)
- Riksstressen 3 Kap MB, Kommunikation – Järnväg (Göteborg närställverksområde) (orange linje, visas i figur nedan).
- Riksstressen 3 Kap MB, Kommunikation - E6 Kungälv- och Kungsbackalederna (inklusive Tingstadstunneln)



Figur 11: Karta över utpekade riksstressen och aktuellt planområdet är markerat med röd linje

Strandskydd

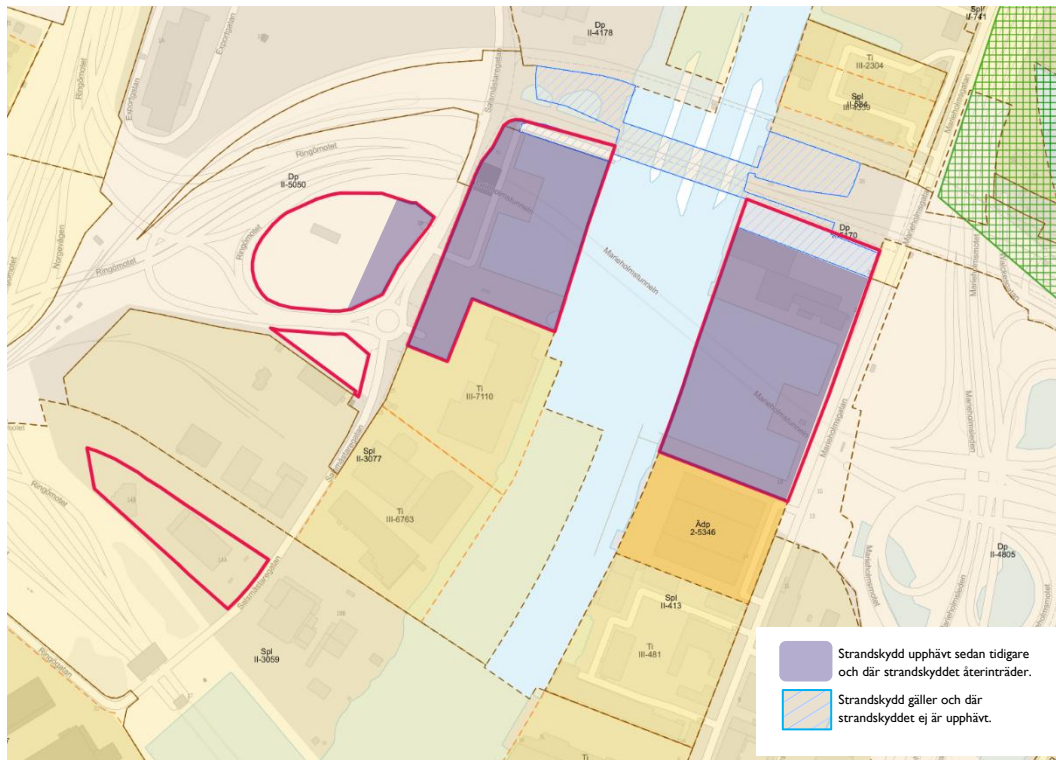
Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag, om inte annat följer av 13 a–13 c §§ enligt 7 kap 13 § miljöbalken. Planområdet ligger intill Göta älv och vilket omfattas av strandskydd om 100 meter. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde). Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Idag omfattas delar av planområdet av strandskydd. Strandskyddet har upphävts i delar av planområdet (se figur nedan). Mark inom planområdet utgörs till största delen av hårdgjorda ytor och kajer. Dessa ytor har begränsade naturvärden och har ett obetydligt värde för flora och fauna, främst på grund av tidigare och pågående markanvändning, markföroreningar och avsaknad av vegetation.

Vid aktuell planläggning återinträder strandskyddet i de område som tidigare varit planlagda (se figur nedan). Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. De särskilda skäl som gäller för att upphäva strandskyddet anges i 7 kap. 18 e–g § miljöbalken.



Figur 12. Strandskyddet idag.

I aktuell detaljplan avses delar av strandskyddet upphävas. En bedömning av tillämpliga skäl för att upphäva strandskyddet, samt en avvägning mellan strandskyddsintresset och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen, finns i avsnittet *Konsekvenser*.

Skyddande områden

Planområdet omfattas inte av något områdesskydd, i form av naturreservat, biotopskyddsområde, Natura 2000-område eller liknande. Det närmaste skyddade områdena är Säveån som är Natura 2000-område med anledning av dess zoologiska värden, speciellt fiskfaunan.

Befintliga förhållanden

Mark, vegetation och fauna

Området är bebyggt och omfattas av byggnader, hårdgjorda ytor och vattenområde. Det saknas växtlighet och grönska inom planområdet och även i närområdet finns mycket begränsad tillgång till grönska. Runt delområdet i nordväst finns vissa planteringar intill vägområdet och även sydväst om det södra delområdet finns ett område med grönska intill spårområdet. Inga av dessa områden påverkas dock av planläggningen. I övrigt domineras området av verksamhetsytor med bebyggelse och hårdgjorda ytor, utan grönska.

För de sydvästra området (Stena, Backa 15:1) nyttjas norra delen av området som skrot- och materialupplag. I den södra delen finns även asfalterade ytor som nyttjas som uppställningsplats för sopbilar och containrar.



Figur 13. Fotografier över delområde i nordväst.

Bottenfauna

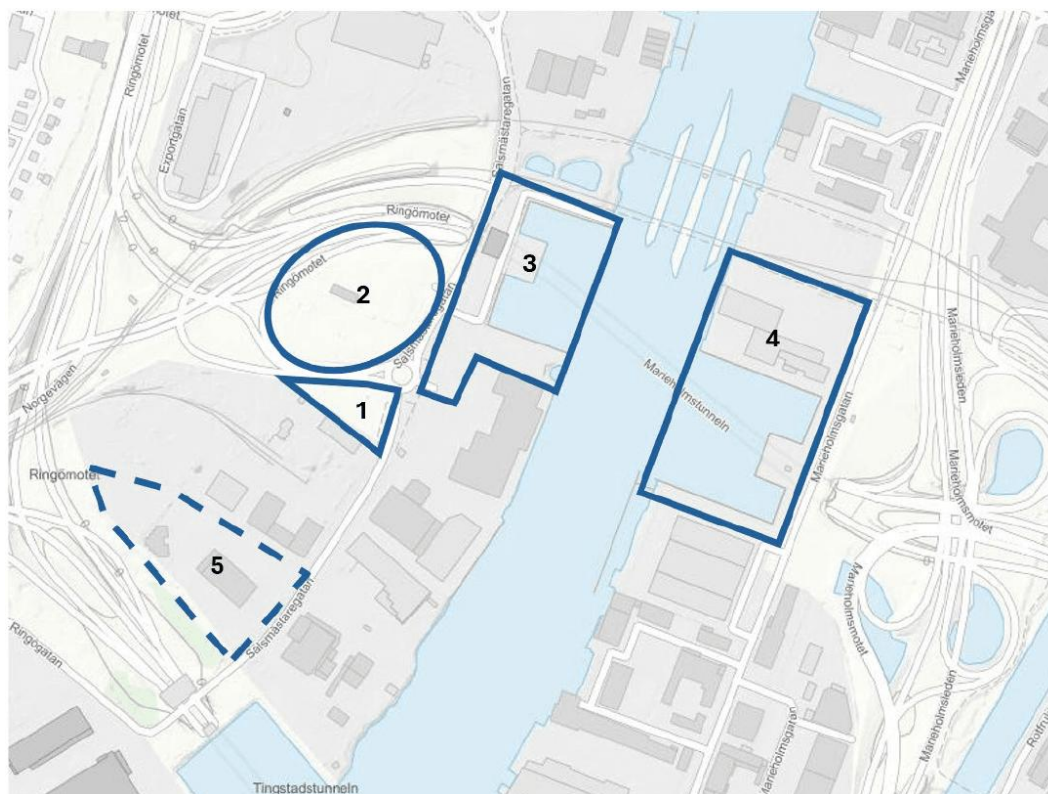
En inventering av bottenfaunan utfördes 2009 av Medins Biologi inför byggandet av Marieholmsstunneln. Generellt utgörs bottenfaunasamhället till största delen av eutrofigynnade taxa (organismgrupp) såsom vissa fåborst- och havsborstmaskar. De känsligare arter som påträffats förekommer sparsamt, och är dessutom sådana som främst är känsliga mot låga syrehalter i bottenvattnet. Bottenfaunasamhället bedöms som normalt för vattentypen, och en ovanlig art påträffades i det grunda området: snäckan *Valvata piscinalis*. Arten är inte rödlistad, men förekommer så pass sällan att den kan anses som ovanlig. De grunda områden i strandzonen har hög biologisk produktion, med avseende på såväl mångfald (diversitet) som artantal och individtäthet. Detta beror sannolikt på den höga näringstillgången i kombination med en tillfredsställande syresituation i bottenvattnet vilket skapar bra förutsättningar för eutrofigynnade grupper. På grund av saltvattentungan som tränger upp längs älvbotten från havet, utgörs

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

bottenfaunan av en blandning av marina respektive limniska arter, med limniska arter i de grundare delarna och marina arter på lite större djup.

Geotekniska förutsättningar

Inom ramen för arbetet med detaljplanen har en geoteknisk rapport för Göteborgs stads mark tagits fram för att redogöra för rådande markförhållanden utifrån befintligt kunskapsunderlag. Planområdet ligger på ömse sidor av en lerfylld dalgång där Göta älv rinner i nord-sydlig riktning. Området kan delas in i fem delområden där 1–3 och 5 ligger på västra sidan om Göta älv och del 4 ligger på den östra sidan, se figur 13.



Figur 14. Delområden enligt PM Geoteknik.

Enligt jordartskartan utgörs jordprofilen inom planområdet av fyllning. Under fyllningen finns lera med stora mäktigheter som vilar på ett friktionsjordlager på berg.

Friktionsjordlagrets mäktighet är okänt. Jorddjupet inom planområdet är stort.

Jorddjupskartan visar på över 50 m i större delen av planområdet. Borrningar utförda inför bygget av Mariefjordstunneln visar på jorddjup över 100 meter.

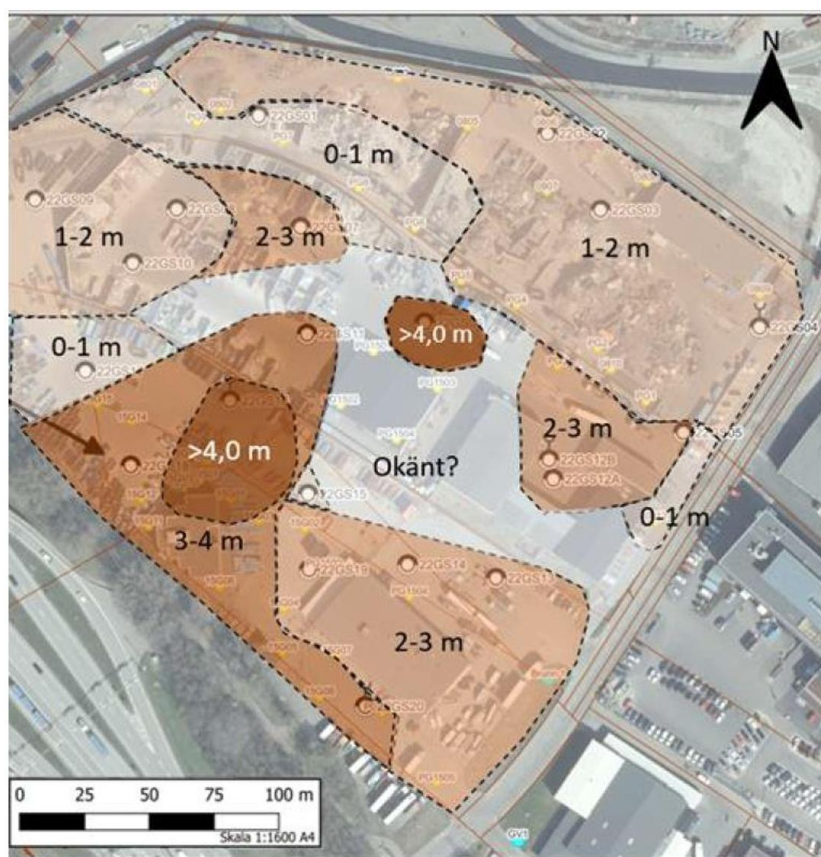
Flera geotekniska undersökningar och utredningar har gjorts inom de västra delarna av planområdet (område 1, 2 och 3). Bland annat ingick området i Göteborg stads detaljerade stabilitetsutredning år 2011. Där beskrivs leran i området som lös med inslag av skalrester ner till 15 m djup och sedan övergående till halvfast. Leran är homogen utan förekomst av sammanhängande skikt. Ingen förekomst av kvicklera har identifierats. Enligt tidigare underlag för delområde 2 anges att jorden består av lös till medelfast lera till 30–40 m djup.

Den östra delen (område 4) av planområdet består i norr av en industrifastighet med en öppen plan och en lagerlokal och i söder av en större hamnbassäng. Hamnbassängen

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

utökades i samband med byggande av Marieholmstunneln. Enligt tidigare underlag beskrivs det att området naturligt består av lera som sedan har täckts med fyllningsmassor, ofta kring 1 m tjocklek. Leran beskrivs som mestadels som homogen utan förekomst av skikt. Mellan leran och berg finns ett friktionsjordslager av varierande mäktighet.

Inom ramen för arbetet med detaljplanen har Sweco tagit fram ett PM Geoteknik för fastigheten Backa 15:1 (område 5 i figur 13). Enligt utredningen består marken i området av fyllning ovan lera. Undersökningar visar att jorddjupet i området varierar kraftigt, från cirka 50 meter i sydost, till endast några meter i nordväst. Berg i dagen har identifierats i slänten i områdets nordvästra delar. Jordlagerföljden i området består av fyllning ovan lera. I tidigare geoteknisk utredning (J&W, 1978) konstaterades att fyllnadsmäktigheten var cirka 2–4 meter och att den utgjordes av bland annat lera, mulljord och soprester. De angivna mäktigheterna överensstämde väl med markmiljöundersökningar som utfördes inför saneringsarbete i området (Koededa Konsulter AB, 2024). Vid saneringsarbetena avlägsnades förorenade massor och ersattes med krossmaterial. Massor som ej var förorenade återanvändes inom området. Idag bedöms fyllningen utgöras av både äldre fyllningsmassor och nytt krossmaterial. Krossmaterialets utbredning och mäktighet är dock okänd.



Figur 15. Fyllningens bedömda mäktighet innan sanering. Bild hämtad från Miljökontrollrapport fastigheten Backa 15:1 med flera, Göteborg (Kodeda Konsult, 2024). Bild från Sweco PM Geoteknik (2026).

Den naturligt lagrade lerans mäktighet varierar. I områdets centrala och södra delar har sonderingar avbrutits utan stopp efter 30–55 meter. Lerans mäktighet i områdets norra delar är ej undersökt, men strax utanför planområdet har sonderingar avslutats vid fast

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

botten efter 0–10 meter. Lerans mäktighet bedöms utifrån detta att vara 10–30 meter inom planområdets norra del.

Enligt PM Geoteknik anges att tidigare undersökningar visar på att leran är gyttjig till ungefär nivå -2 (ca 6 meter under markytan), därefter avtar gyttjehalten succesivt. De anges även att enligt tidigare utförda belastningsförsök i området indikerar att leran ytligt kan vara svagt överkonsoliderad för att mot djupet vara normalkonsoliderad. Leran har tidigare bedömts vara sättningskänslig och last som påförs förväntas leda till stora, långtidsbundna sättningar.

Grundvatten

I västra delarna (område 1,2 och 3) installerades en porttrycksstation med 4 mätare i samband med Swecos utredning för Göteborgs stad. Utförda mätningar visar ett hydrostatiskt porttryck mot en grundvattenyta ca 1 m under markytan. I tidigare underlag anges att grundvattenytan enligt utförd porttryckmätning ligger omkring 1,5 m under markytan.

I östra delen (område 4) beskriver tidigare underlag att området består av en övre grundvattenyta på 0,5 á 1 m djup, i undantagsfall upp till 2 m djup, under markytan. Porttrycksökningen mot djupet är i stort sett hydrostatisk. Det bedöms att grundvattenytan längs strandbrinken ligger i nivå med medelvattenytan för Göta älv och varierar med vattenståndsvariationerna. Längre in på land återfinns grundvattenytan 1–2 m under markytan med en hydrostatisk porttrycksökning mot djupet.

Stabilitet

I västra delarna (område 1,2 och 3) har beräkningar utförts och stabiliteten för mindre glidytor närmast älven uppnår enligt utredningen inte ställda krav men då det ej förekommer någon kvicklera och stabiliteten för större glidytor är god skulle ett skred inte påverka nuvarande planområde. Inom den västra delen av planområdet föreligger inga topografiska skillnader på land som föranleder några stabilitetsrelaterade frågeställningar. Den nationella förutsättningskartan för skred bekräftar detta. I nu gällande detaljplan, Marieholmstunneln, från 2011 finns belastningsrestriktioner på stora delar av västra områdena (område 2 och 3). Restriktionerna krävs för att uppnå godtagbar stabilitet inom området och innebär en största tillåten belastning på 0, 10 respektive 20 kPa beroende på var inom området belastningen påförs.

I östra delen (område 4) har belastningsmöjligheterna inom fastigheten Gamlestaden 27:5 har utretts av Norconsult år 2021. Rekommendationerna i den handlingen är att ytor som faller inom 40 m från kajkanten ska ha en lastbegränsning på 10 kPa under förutsättning att marknivån kvarstår vid nivå +2,4. För ytor på längre avstånd från kajkanten rekommenderas begränsningar om 15 respektive 45 kPa. Inom området föreligger inga topografiska skillnader som föranleder några stabilitetsrelaterade frågeställningar. Den nationella förutsättningskartan för skred bekräftar detta. Stabiliteten är, med beaktande av ovan lastbegränsningar, god för både befintliga förhållanden och planering.

I sydvästra området (område 5) bedömes stabiliteten ej tillfredsställande utifrån utredningens detaljeringsnivå. Preliminär bedömning är ändå att aktuellt område kommer kunna utformas så att marken blir lämplig för planläggning. Det kan dock komma att erfordras åtgärder och restriktioner som behöver säkerställas i planen, vilket vidare utredningar behöver hantera.

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Grundläggning

Med anledning av de stora lerdjupen och tillgänglig information kring lerans kompressionsegenskaper ska pågrundläggning till fast botten förutsättas för större/tyngre konstruktioner som avses uppföras inom området. I detta bör man beakta begränsningar i markbelastning avseende schakt- och fyllningsarbete. Dagens sättningshastighet i planområdet är låg. Byggnader behöver stödpålar och övrig last, exempelvis i form av marknivåhöjningar, kan behöva kompenseras för om inte en platsspecifik geoteknisk utredning visar på möjlighet för marken att bära den aktuella lasten.

Vid eventuella förstärkningsarbeten mot djupet (t ex pålning) måste hänsyn tas till befintliga konstruktioner under mark, så som Marieholmstunneln och södra Marieholmsbron.

Erosion

Detaljplaneområdet ligger på ömse sidor om Göta älv och i nuvarande delområde 3 ingår, anges att erosionsskydd i form av sprängsten är utlagt längs hela området där inte annan typ av stödkonstruktion finns. Erosionsskyddet anges vara i god kondition. I tidigare underlag anges att ingen större erosion pågick inom dåvarande utredningsområde, där nuvarande delområde 4 ingår. Strandbrinken skyddas till stor del av erosionsskydd av sprängstensfyllning, sponter och kajkonstruktioner.

För område 5, Backa 15:1, bedöms område inte påverkas av yterrosion på grund av rådande topografi och jordlagerförhållanden.

Recipient och miljökvalitetsnorm

I Sverige har Vattenmyndigheterna, Länsstyrelserna samt Havs och vattenmyndigheten utarbetat miljökvalitetsnormer (MKN) för de vattenförekomster som är definierade inom vattenförvaltnings-arbetet. För att uppnå god vattenstatus sätts kvalitetsmål i form av MKN för vattenförekomster. MKN uttrycker den ekologiska potential/status och kemiska kvalitet som vattenförekomsten ska ha uppnått vid en viss tidpunkt.

Planområdet berör recipienten *Göta älv - förgreningen med Nordre älv till Säveåns mynning* (WA33908756), som är klassad enligt miljökvalitetsnormer (VISS, 2025).

Vattenförekomsten är klassad som kraftigt modifierad (förvaltningscykel 3, 2017–2021) på grund av väsentligt påverkad hydrologisk regim eller morfologiskt tillstånd.

Klassningen beror framför allt på vattenkraftverk som påverkar vattenflödet i recipienten. För kraftigt modifierade vattenförekomster gäller lägre krav på den miljökvalitet som ska uppnås, jämfört med kraven vid naturliga vattenförekomster. Både den ekologiska potentialen och ekologiska statusen för kraftigt modifierade vatten är klassade som *måttlig*. Kvalitetsfaktorerna fisk och bottenfauna är utslagsgivande för bedömningen av ekologiska status. Miljökonsekvenstypen övergödning har bedömts till god status. God ekologisk potential ska uppnås år 2039.

Recipienten uppnår ej god kemisk status pga. bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Målet är att uppnå god kemisk status med undantag för bromerade difenyleter och kvicksilverföreningar från atmosfärisk deposition, det finns tidsfrist till 2027 för kvicksilver och kvicksilverföreningar (från förorenade områden). Ett antal påverkanskällor orsakar miljöproblem för recipienten. Punktkällor med betydande påverkan utgörs av förorenande områden och andra signifikanta punktkällor. Diffusa

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

källor med betydande påverkan utgörs av urban markanvändning, jordbruk, transport och infrastruktur samt atmosfärisk deposition.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Detaljplanen berör inga fornlämningar eller miljöer med kulturhistoriska värden.

Den bebyggelse som finns inom planområdet utgörs av verksamhetslokaler i en till två våningar i framför allt ljusa och grå kulörer. Både formspråket och materialvalen är enkla, med mycket plåtmaterial som präglar området. Inom Stena verksamhetsområde (Backa 15:1) finns två byggnader där bland annat verkstad- och restaurangverksamhet bedrivs.



Figur 16: Bilderna visar bebyggelse inom planområdet

Sociala förutsättningar

Planområdet utgörs av verksamhetsområden och vattenområden och utgör huvudsakligen arbetsmiljöer. Planområdet ingår i statistikområdena Gamlestaden, 301 och Brunnbo, 410. I området finns inte några bostäder utan utgörs av arbetande personer dagtid. Enligt statistik från 2023 finns det 933 respektive 531 arbetande i området under dagtid.

Planområdet saknar gröna miljöer, platser för rekreation. Undantaget är kajerna vid vattenområdet som utgör öppna platser med vissa vistelsekvaliteter. Kajerna saknar bänkar och andra funktioner för vistelse men nyttjas idag delvis för bland annat fiske.

Även i närområdet saknas mötesplatser och gröna miljöer. Planområdet ligger också avgränsat från närliggande områden genom vattenmiljöer och större trafikleder. Det finns gång- och cykelkoppling till området exempelvis via broar men området nås idag huvudsakligen med bil.



Figur 17. Fotografi som visar kajen på västra sidan om Göta älv.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Bil

Genom planområdet löper Marieholmtunneln. Marieholmtunneln, som är en del av det Västsvenska paketet, är en tunnel under Göta Älv i Göteborg. Tunneln öppnades för trafik den 16 december 2020. Syftet med tunneln är att avlasta Tingstadstunneln och bidra till ökad kapacitet och smidighet för att ta sig mellan centrala Göteborg och Hisingen. Marieholmtunneln ansluts till E45 och Partihallsförbindelsen med E6, vilket ökar tillgängligheten till Göteborgs hamn, Norra Älvstranden och västra Hisingens industrier.

Planområdets olika delområden nås med bil från Marieholmsgatan i öster respektive Salsmästaregatan i väster. Koppling mellan dessa gator finns via Marieholmtunneln. Salsmästaregatan och Marieholmsgatan kopplar i sin tur även ihop mot väg E6 samt väg 45.

Gång- och cykel

Gång- och cykelväg finns både vid Marieholmsgatan och Salsmästaregatan. Gång- och cykelvägen vid Salsmästaregatan är dock smal. Enligt mätningar från oktober 2023 finns ett totalt cykelflöde på cirka 800 ÅMVD (årsmedelsvardagsdygn) i bägge riktningar på Salsmästaregatan.

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Parkering

Parkering finns inom respektive fastighet.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Marieholmsgatan samt Salsmästaregatan vid hållplatserna Stena Metall, Cold Stories, Viadukten samt Vassgatan. Samtliga delområden ligger inom 300 meter från någon busshållplats.

Tillgänglighet

Området är flackt och förutsättningarna för god tillgängligheten inom planområdet bedöms som bra. Tillgängligheten kontrolleras vidare vid bygglovet.

Service

Planområdet ligger som närmst cirka 1 kilometer gång- och cykelväg från Gamlestadstorget, där det finns bibliotek (Gamlestadens Bibliotek), vårdcentral och grundskola (musikklasser). Planområdet ligger även som närmst cirka 2 kilometer gång- och cykelväg från Brunnsbotorget, där Brunnsboskolan F-9, anpassad grundskola 1–9 och förskola finns. Vid Brunnsbotorg finns även en lekplats, Lyrikgatan, som har klätterlek med rutschkana, sandlåda med bakkbord, gungställning med vanlig gunga och bebisgunga.

Vid Gamlestadstorget och Brunnsbotorget finns ett gott utbud av kommersiell service i form av affärer, restauranger etc. Norr om planområdet vid Exportgatan återfinns flera olika affärer som byggvaruhandel, bilförsäljning, elektronikförsäljning etc. Inom planområdet och inom fastigheten Backa 15:1 finns det idag även ett skyddsrum (civilförsvaret).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten och innefattas av lagen om allmänna vattentjänster. Kretslopp och vatten (som är VA-huvudman) är skyldiga att ordna vattentjänster till fastigheten.

Kapaciteten på dricksvattennätet vid planområdet är övergripande god och bedöms ha kapacitet för att ansluta industri/verksamheter utan kapacitetshöjande åtgärder. Kapaciteten på spillvattennätet bedöms vara begränsad. Det är idag stora flöden spillvatten i ledningsnätet kring planområdet och det finns risk för att spillvatten däms upp ovan ledningshjässan vid ett större regn (10-årsregn).

Inom planområdet finns ett antal brandposter. För planerad verksamhet gäller att räddningstjänsten förordar en kapacitet på 40 l/s enligt Svenskt Vatten P114. Avståndet mellan brandpost bör inte överstiga 150 meter. Delar av planområdet behöver kompletteras med ytterligare brandposter för att ge tillräcklig täckning.

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Övrig teknisk försörjning

Värme, el och gas

Planområdet är beläget i anslutning till ett befintligt industriområde med goda möjligheter till anslutningar för fjärrvärme, el och gas.

Fjärrvärmeledningar finns i området som är förlagda längs Salsmästaregatan och på del av fastigheten Backa 866:759. Fjärrkyla finns inte i området. Göteborg Energi är huvudman för fjärrvärme.

I området finns elledningar. Vid västra kajområdet finns det idag en befintlig nätstation. Göteborg Energi Nät AB huvudman för elnätet. Kapaciteten i el- och telenätet bedöms vara god.

Göteborg Energi gas har befintliga driftsatta ledningar som är förlagda längs Salsmästaregatan och på del av fastigheten Backa 866:759. Beroende på vilken form av industrifastighet som ska uppföras så kan gas vara ett komplement för uppvärmning i lager. På östra sidan av Göta älven finns inga befintliga gasledningar som påverkas av planarbetet, befintlig gasledning att ansluta är beläget cirka 150 meter norr om planområdet.

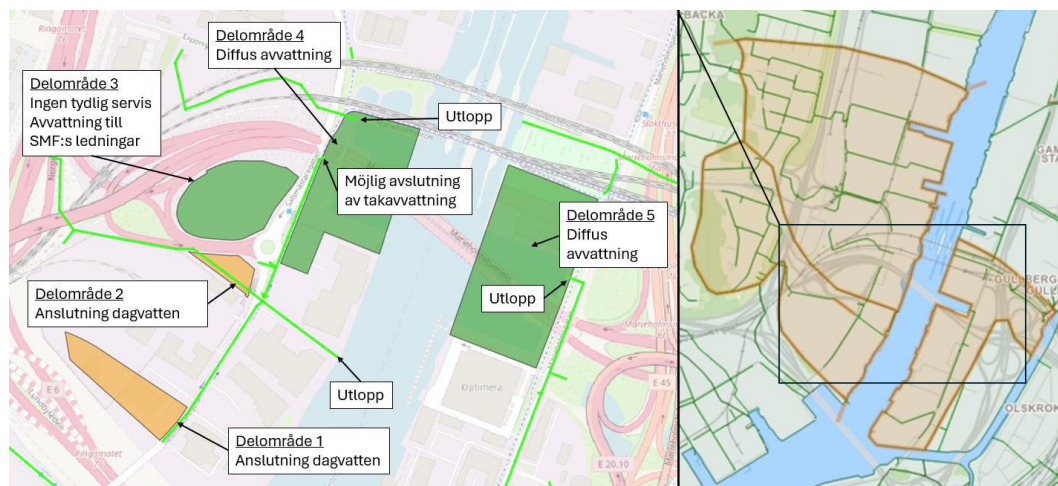
Fiber/tele

Inom planområdet finns befintliga fiberledningar. Göteborg Energi GothNet AB är huvudman för fiber/opto. Inom planområdet har Skanova befintliga ledningar i området, främst beläget längs med Salsmästaregatan och Marieholmsgatan.

Dagvatten - och skyfall

Dagvatten

Planområdet befinner sig inom avrinningsområde för Göta älv. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Inom- och i anslutning till planområdet finns befintliga dagvattenledningar. Samtliga delområden bedöms inte vara anslutna till dagvattenledningsnätet. I figur nedan redovisas de delområden som bedöms vara anslutna (i orange) respektive inte vara anslutna (i grönt) till befintligt dagvattenledningsnät.



Figur 18. Planområdets tekniska avrinningsområden och beskrivning av vart det leds. Orange yta i högra figuren markerar ungefärligt de tekniska avrinningsområdena för dagvatten, dvs. avrinningsområdet för dagvattenledningarna. Källa: Dagvatten- och skyfallsutredning (2025).

Enligt dagvatten- och skyfallsutredningen (2025) har ledningsnätet nedströms planområdet begränsad till bristande kapacitet men inga rapporterade översvämningar finns dokumenterade. Kapacitetshöjande åtgärder på allmän plats bedöms inte vara motiverat. Val av anslutningspunkter för delområden bedöms i stället ha stor påverkan på uppdrämningsnivåerna i ledningsnätet och därmed risken för mark- och källaröversvämningar. Det rekommenderas att i så stor utsträckning som möjligt ansluta delområdena väster om Göta älv mot den större ledningen som korsar planområdet i nordvästlig-sydöstlig riktning och/eller avleda direkt till recipient. I fortsatt arbete med detaljplanen under planprocessen behöver Kretslopp och Vatten utreda vidare kring om kapacitetshöjande åtgärder behövs.

Skyfall

Ytavrinning på den västra sidan av Göta älv sker primärt i sydöstlig riktning mot recipienten. På den östra sidan av Göta älv sker avvattnings primärt i västlig riktning. Befintlig skyfallssituation har studerats och inom planområdet finns ett fåtal lågpunkter där vatten ansamlas. Enligt skyfallskarteringen beräknas vattendjup över 0,2 m uppnås längs delar av Salsmästaregatan samt vid Marieholmstunnelns mynningar. Områden längs Salsmästaregatan med vattendjup över 0,2 m ses norr och söder om planområdet samt i rondellen. Salsmästaregatan är tillfartsväg till planområdet och vägen är en del av det prioriterade utryckningsnätet för räddningstjänsten. Vägen beräknas ha påverkad framkomlighet vid denna nederbördshändelse. Kriterierna för att framkomligheten bedöms vara påverkad är ett vattendjup över 0,2 m med en sammanhängande area över 500 m² finns.

Planområdet är delvis påverkat av höga ytvattenflöden. I anslutning till ingående delområden i planområdet finns flera rinnvägar i primärt sydöstlig riktning. Norr om Stena metalls fastighet, Backa 15:1, finns ett tydligt flödesstråk mot Göta älv där hastigheterna överskrider 20 l/s/m. Ytterligare ett tydligt flödesstråk återfinns vid rondellen längs Salsmästaregatan i sydöstlig riktning mot Göta älv. Genom den norra delen av planområdet finns ett mindre flödesstråk i sydöstlig riktning.

Mer information från dagvatten- och skyfallsutredningen finns under *Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen*.

Risk och störningar

Buller

En bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas, då planen möjliggör verksamheter som inte bedöms vara känsliga för trafikbuller. Vidare ligger föreslagna områden inom ett storskaligt heterogent verksamhetsområde där det finns störande verksamheter, varpå föreslagna verksamheter inte heller bedöms kunna påverka intilliggande verksamheter avseende buller.

Transportled för farlig god och verksamheter

En riskutredning har tagits fram (Norconsult 2025) för att utreda vilka risker som finns i planområdets närhet samt vad som krävs för åtgärder eller anpassningar till dessa risker för att planläggningen ska bli lämplig.

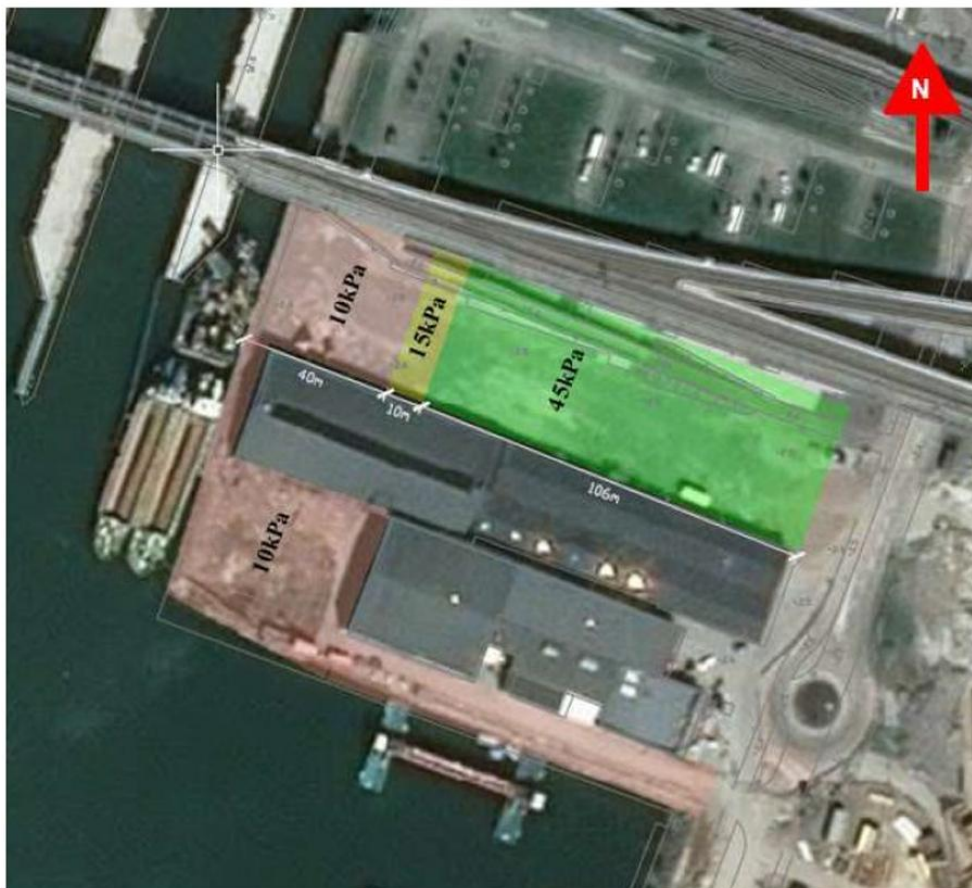
Planområdet ligger i nära anslutning till tre farligt godsleder: E6 Kungälvleden, Marieholmsbron som är del av Bohusbanan/Hamnbanan samt E45 Marieholmsleden. Utöver dessa riskkällor finns en Servesoklassad verksamhet cirka 800 meter från planområdet. I området finns också Stena Recycling som i sig kan utgöra en risk.

Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen

Sammanfattning av PM geoteknik och bergteknik

Ett geotekniskt PM för geoteknik och bergteknik har tagits fram av Exploateringsförvaltningen, Göteborg stad, för att sammanställa de förutsättningar som finns kring geoteknik och berg (2025).

I det framtagna PM:et anges att planområdet är lämplig för planerad exploatering. De geotekniska förhållandena är stabila för befintliga förhållanden. I nu gällande detaljplan från 2011 finns belastningsrestriktioner på stora delar av det nuvarande planområdet. Restriktionerna krävs för att uppnå godtagbar stabilitet inom området och innebär en största tillåten belastning på 10 respektive 20 kPa beroende på var inom området belastningen påförs. För framtida förhållanden finns för delområde 4 (i nordöstra delen av planområdet) belastningsrestriktioner som innebär maximal belastning på 10 kPa närmast kajen samt 25 och 40 kPa längre från kajen (se figur nedan). Dessa belastningsrestriktioner säkerställs med planbestämmelse. Stabiliteten är, med beaktande av ovan lastbegränsningar, god för både befintliga förhållanden och planering.



Figur 19. Lastbegränsning inom fastigheten Gamlestaden 27:5

Markförhållanden

Området består enligt jordartskartan av fyllning. Under fyllningen finns lera med stora mäktigheter och under leran finns friktionslager av berg. Jordlagret är djupt, enligt jordartskartan är det över 50 meter för större delen av planområdet och vid borrhningar inför bygget av Marieholmstunneln visades jorddjupet vara över 100 meter.

Enligt tidigare detaljplan, *Detaljplan för Marieholmstunneln och angränsande verksamheter inom stadsdelarna Backa och Gamlestaden i Göteborg*, är leran lös och sättningbenägen, med relativt typiska egenskaper för Göteborgsområdet. Pågående sättningar har konstaterats i delar av planområdet, men de är mindre än 5 mm/år och uppges uppkomma relativt ytligt på 5–10 meters djup.

Utifrån de markförhållanden som är, med lera och stort jorddjup, så ska pålgrundläggning till fast botten förutsättas för större/tyngre konstruktioner inom området.

Grundvatten

Grundvattennivån har undersökts vid tidigare planläggning och enligt tryckmätning ligger nivån omkring 1,5 meter under ytan för de västra delområdena. För de östra delområdena varierar grundvattennivån mellan 0,5–2 meter med de djupare nivåerna längst inåt land.

Radon

Enligt SGU:s radonriskkarta klassas marken inom planområdet som låg- och normalradonmark. Rekommendationen är att bygga med radonskyddande åtgärder.

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Sammanfattning av PM Markmiljö

Ett geotekniskt PM för markmiljö har tagits fram av Exploateringsförvaltningen, Göteborg stad, för att sammanställa de förutsättningar som finns kring markmiljön (2025).

Planområdets planerade och nuvarande markanvändning är olika industriella verksamheter, handel, kontor, trafikområden, parkeringar och kajer. I det framtagna PM:et bedöms både nuvarande och planerad markanvändning föreslås bedömas som mindre känslig markanvändning (MKM). Enligt PM:et har stora delar av planområdet en lång historik av industriverksamhet.

Föroreningssituation

I det västra området, del av fastighet Backa 866:759 samt i det östra området, fastigheterna Gamlestaden 27:1, 27:2 och 27:5, är till stora delar undersökta och sanerade i samband med byggnationen av Marieholmstunneln och dess tillfartsvägar. Undersökningar, schakter och saneringar genomfördes mellan 2015 och 2022. Restföroreningar i halter över riktvärden för MKM av tungmetaller, petroleumämnen, PAH:er, PCB mm kan finnas kvar i både jord, grundvatten och sediment.

I västra området, fastigheten Backa 15:1 finns ett riskobjekt markerat med MKM i EBH-stödet med avseende på drivmedelshantering, men objektet är enligt EBH-stödet åtgärdat. I miljöförvaltningens arkiv finns uppgifter om flera markundersökningar. Under 2024 har Stena Metall genomfört avhjälpandeåtgärder som ska ha omfattat hela Backa 15:1. Avhjälpandeåtgärder innefattade också sanering av ett ledningsschakt inom grannfastigheterna Backa 766:891, 766:894 och 866:111 samt två mindre områden inom Backa 17:4 och ett mindre område inom Backa 17:2. Saneringen ska enligt slutrapporten ha innefattat hela Backa 15:1. De restföroreningar som lämnats i botten och schaktväggar i ledningsschakt ligger inom grannfastigheterna och inte inom planområdet.

Bedömning

Inom hela planområdet har det genomförts ett stort antal undersökningar och saneringar. Områdena för fastigheterna Backa 866:759, Gamlestaden 27:1, 27:2 och 27:5 har undersökts och sanerats av Trafikverket i samband med byggnationen av Marieholmstunneln och dess tillfartsvägar. Även området för fastigheten Backa 15:1 har undersökts vid ett flertal tillfällen och sanerats av Stena metall.

Genomförda avhjälpandeåtgärder är godkända av miljöförvaltningen i Göteborg och inga kompletterande undersökningar bedöms nödvändiga i ett detaljplaneskede där marken planeras för fortsatt industriella verksamheter. Det finns dokumenterade restföroreningar i form av bl. a tungmetaller, petroleumämnen, PAH:er och PCB kvar inom delar av planområdet och i samband med markarbeten eller exploatering bör kompletterande miljötekniska markundersökningar och riskbedömningar genomföras. Däremot bedöms det i samband med planarbetet inte behöva utföras några miljötekniska markundersökningar.

Sammanfattning av PM Geoteknik (Stena)

På uppdrag av Stena Metall AB har Sweco tagit fram PM Geoteknik som underlag för arbetet med ny detaljplan för verksamheter inom stadsdelen Backa i Göteborg. Aktuell

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

utredning omfattar fastigheterna Göteborg Backa 15:1, Göteborg Backa 766:894, Göteborg Backa 766:891 och del av Göteborg Backa 866:111.

Enligt utredningen är den samlade bedömningen att för att kunna bedöma markens lämplighet inför planläggning behöver de geotekniska säkerhetsriskerna kopplade till stabilitetssituationen för slänten i sydväst klarläggas. Nu erhållna resultaten visar att stabiliteten ej är tillfredsställande utifrån utredningens detaljeringsnivå.

Preliminär bedömning är ändå att aktuellt område kommer kunna utformas så att marken blir lämplig för planläggning. Det kan dock komma att erfordras åtgärder och restriktioner som behöver säkerställas i planen, vilket vidare utredningar behöver hantera.

Markförhållanden

Enligt utredningen anges att marken i området består av fyllning ovan lera. I tidigare geoteknisk utredning konstaterades att fyllnadsmäktigheten var cirka 2–4 meter och att den utgjordes av bland annat lera, mulljord och soprester. Vid saneringsarbetena avlägsnades förorenade massor och ersattes med krossmaterial. Massor som ej var förorenade återanvändes inom området. Idag bedöms fyllningen utgöras av både äldre fyllnadsmassor och nytt krossmaterial. Krossmaterialets utbredning och mäktighet är dock okänd.

Radon

Inom planområdet saknas förutsättningar i naturliga jordlager för radon och gammastrålning, med hänsyn till att jordlagren ovan berg utgörs av mäktig lera. Befintliga fyllning skulle dock kunna innehålla radonhaltiga massor.

Sammanfattning av Riskutredning detaljplan vid Salsmästaregatan

En riskutredning har tagits fram (Norconsult 2025) för att utreda vilka risker som finns i planområdets närhet samt vad som krävs för åtgärder eller anpassningar till dessa risker för att planläggningen ska bli lämplig.

Planområdet ligger i nära anslutning till tre farligt godsleder: E6 Kungälvsleden, Marieholmsbron som är del av Bohusbanan/Hamnbanan samt E45 Marieholmsleden. Utöver dessa riskkällor finns en Servesoklassad verksamhet cirka 800 meter från planområdet. Inom planområdet finns också Stena Recycling som i sig kan utgöra en risk.

Framtagna uträkningar (Norconsult 2025) har studerat individrisk samt samhällsrisk för respektive farligt godsled.

Riskkälla	Risknivå/riskavstånd
E45	Acceptabel individrisknivå inom hela planområdet. Samhällsrisk är acceptabel men hamnar inom lägre del av ALARP*-området, vilket innebär att tekniskt genomförbara och ekonomiska åtgärder ska genomföras.
E6	Acceptabel individrisknivå inom hela planområdet

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Hamnbanan/ Bohusbanan	Individrisk acceptabel 75 m från järnväg, 90 meter i osäkerhetsanalysen**. Delområde 5 (se figur 21) har ytor inom 75 meter från järnvägen. Samhällsrisk är acceptabel men hamnar inom lägre del av ALARP*-området, vilket innebär att tekniskt genomförbara och ekonomiska åtgärder ska genomföras.
-----------------------	---

*ALARP betyder *As Low As Reasonably Practicable*. ALARP-området utgör ett spann inom beräkningsmodellen och om risknivån hamnar inom detta spann så ska risknivån göras så lågt som är praktiskt möjligt och ekonomiskt rimligt.

** Osäkerhetsanalys innebär att man räknat på ett högre antal transporter eftersom det finns en osäkerhet när man gör prognoser kring hur stora mängder transporter det faktiskt kommer att bli.

Enligt beräkningarna är individrisken från E45 och E6 acceptabel inom hela planområdet. Individrisken från Hamnbanan/Bohusbanan är acceptabel 75 meter från järnvägen, 90 meter i osäkerhetsanalysen. Delar av planområdet (område 5) som är beläget inom detta avstånd bör utformas för att inte inbjuda till stadigvarande vistelse utomhus inom ett skyddsavstånd av 75 meter från järnvägen.



Figur 20 Indelning av planområdet och avstånd till närmsta led för transporter av farligt gods. Bilden är bearbetad av Stadsbyggnadsförvaltningen från riskutredningen (2025) för att redovisa avstånd till aktuellt planområde.

Samhällsrisk är inom acceptabla nivåer från alla leder för farligt gods i ursprungsanalysen men hamnar i den lägre delen av ALARP-området i osäkerhetsanalysen för Hamnbanan/Bohusbanan och E45. Tekniskt genomförbara och ekonomiskt rimliga skyddsåtgärder ska vidtas i delar av planområdet för att skydda mot gasmolnexplosion och BLEVE.

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Enligt utredningen ska fler åtgärder vidtas på grund av de dimensionerande olyckorna. Skyddsåtgärder som ska tillämpas på byggnader inom 50 meter från järnvägen och E45 är:

- Fasader som vetter mot Hamnbanan/Bohusbanan och E45 ska utformas i minst brandklass EI-30
- Utrymning ska vara möjlig bort från Hamnbanan/Bohusbanan och E45
- Luftintag till byggnadens ventilationssystem ska placeras högt upp och riktas bort från riskkällan

Bebyggelse inom 100 meter från befintlig verksamhet på Stena Recycling bör även ha avstängbar ventilation.

Om dessa skyddsåtgärder vidtas bedöms risknivåerna vara acceptabla inom hela planområdet.

Sammanfattning av Mobilitets- och parkeringsutredning

En mobilitets- och parkeringsutredning (2026) har tagits fram av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Startvärden för bil- och cykelparkering har beräknats utifrån Göteborgs stads riktlinjer för mobilitet och parkering. Bedömningen är att det är lämpligt att utgå för handels- och centrumändamål som planeras inom del av planområdet (västra område som planläggs för verksamhet, handel, centrum och drivmedelsförsäljning). För beteckningen verksamheter finns inget specifikt parkeringstal och beräknas därför genom en särskild utredning.

Enligt gällande riktlinjer anges 25 bilparkering per 1000 kvm BTA som startvärde för handel. Vid en etablering av handel har det bedömts rimligt med en maximal BTA för handelsverksamhet om 5 000 kvm. För område A (handelsverksamheter) skulle de innebära ett parkeringsbehov om 125 bilplatser för anställda och besökare.

Parkeringstal för övriga verksamhetstyper beräknas med särskild utredning. Samtliga verksamheters parkeringsbehov beräknas och redovisas separat för anställda och besökare eftersom olika riktlinjer gäller för gångavstånd mellan parkeringsplats och målpunkt. Parkeringsbehovet fördelas enligt nedan:

Bilparkering	Anställda	Besökande	Färdmedel-fördelning	P-tal per 1000 kvm BTA	Bilplatser
Handel – Område A	-	-		25*	125
Verksamheter – Område A	35	2	36 %	2,65	14
Industri [J] – Område B	46	2	36 %	2,65	18
Verksamheter [Z] – Område C	-	-	-	-	-
Verksamheter [Z] – Område D	94	5	30 %	2,21	30
Industri [J] – Område E	15**	1	36 %	2,16	6

* Se p-tal för handel, avsnitt parkeringstal.

** Uppgifter om antalet anställd från Stena.

Parkeringarna fördelas inom respektive tomt utifrån tomtstorlekens andel av områdets totala yta. Det finns inom området inga befintliga parkeringsplatser som kommer behöva ersättas.

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

För returpappsanläggning för Stena, inom Backa 15:1, har idag cirka 52 p-platser inom fastigheten. Bedömningen är därmed att det finns god kapacitet för parkering vid en etablering av returpappsanläggning. Den samlade bedömningen är att det finns gott utrymme för bilparkeringar inom respektive delområde.

Samtliga parkeringsplatser för cykel kommer lösas inom respektive fastighet på kvartersmark (se vidare i Mobilitets- och parkeringsutredningen). Samtliga parkeringar kommer utföras som markparkering/utomhus. Enligt *Krav på cykelparkering på kvartersmark* i ”Anvisningarna till Riktlinjer för mobilitet och parkering” anges en yta för cykelparkering utomhus på 1,0 m² per cykelplats (endast parkeringsyta). Den samlade bedömningen är att det finns gott utrymme för cykelparkeringar inom respektive delområde.

Sammanfattning av Platsbedömning luft

En platsbedömning luft (2026) har tagit fram av Stadsbyggnadsförvaltningen/ Miljöförvaltningen.

Marieholmstunneln ingår som en åtgärd i det Västsvenska paketet. Tunneln är, sedan dess öppnande, belagd med trängselskatt. Som en del i uppföljningen av Marieholmstunnelns effekter har dess påverkan på luftkvaliteten i Göteborg studerats av COWI. Resultaten visar på höga halter av luftföroreningar utmed motorvägarna och tunnelmynningarna inom beräkningsområdet. De största skillnaderna i halter beräknas ske vid tunnelmynningarna, där också de högsta halterna beräknats.

Enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkningar visar på lägre halter av kvävedioxid än COWI:s beräkningsresultat. Miljöförvaltningens översiktliga beräkningar visar haltnivåer inom planområdet är under miljökvalitetsnormens gränsvärde för kvävedioxider och partiklar. Skillnaden mellan miljöförvaltningens och COWI:s beräkningsresultat kan sannolikt förklaras av olika år för vilka beräkningarna gäller. Halterna av kvävedioxid har sjunkit avsevärt i Göteborg de senaste 6–7 åren. COWI:s beräkningar gäller 2018 då halterna var höga. Miljöförvaltningens beräkningar gäller 2023 då halterna var betydligt lägre.

Den samlade bedömningen är att det är troligt att alla miljökvalitetsnormer för luftkvaliteten klaras. Marginalen är dock mindre än vad som skulle godtas i vanliga fall, men med tanke på planens användning bedömer miljöförvaltningen att inga ytterligare utredningar av luftkvaliteten behövs.

Sammanfattning av Dagvatten- och skyfallsutredningen

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Kretslopp och vatten (2025).

Recipient

Planområdets recipient är *Göta älv - förgreningen med Nordre älv till Sävdaåns mynning*. För att uppnå god vattenstatus sätts kvalitetsmål i form av MKN för vattenförekomster. MKN uttrycker den ekologiska potential/status och kemiska kvalitet som vattenförekomsten ska ha uppnått vid en viss tidpunkt. Recipienten är klassad som kraftigt modifierad (förvaltningscykel 3, 2017–2021) på grund av väsentligt påverkad

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

hydrologisk regim eller morfologiskt tillstånd. Både den ekologiska potentialen och ekologiska statusen för kraftigt modifierade vatten är klassade som måttlig.

Recipienten uppnår ej god kemisk status pga. bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Målet är att uppnå god kemisk status med undantag för bromerade difenyleter och kvicksilverföreningar från atmosfärisk deposition, det finns tidsfrist till 2027 för kvicksilver och kvicksilverföreningar (från förorenade områden).

Föroreningar och miljökvalitetsnormer

Detaljplanens genomförande ska bidra till förbättrad eller oförändrad vattenkvalitet i recipienten, i enlighet med miljökvalitetsnormer (MKN) och stadens riktvärden/målvärden.

I utredningen har föroreningsberäkningar genomförts för före exploatering, efter exploatering samt efter exploatering med rening. I nedan redovisas föroreningshalter och mängder för kvartersmarken inom planområdet. Både före och efter exploatering överskrider målvärden och/eller riktvärden för fosfor (P), koppar (Cu), zink (Zn), krom (Cr) och suspenderat material (SS) och olja, samt Kadmium (Cd). Efter exploatering med rening i makadamdike eller skelettkonstruktion uppnås samtliga målvärden och/eller riktvärden (där målvärden saknas). Även samtliga mängder minskar till nivåer som är lägre än befintlig markanvändning.

Tabell 2. Föroreningshalter (µg/l) för samtlig kvartersmark inom planområdet. Jämförelse mot målvärde respektive riktvärde där de markerade/fetstilta cellerna visar överskridande av gränsvärde. Totala fraktioner avses där inget annat.

Ämne (µg/l)	Före exploatering	Efter exploatering	Efter rening makadamdike	Efter rening skelettkonstruktion	Riktvärde / Målvärde
P	260	280	150	150	150
N	1700	1800	890	860	2500
Pb	17	18	5,4	5,4	28
Cu	36	39	12	11	22
Zn	210	220	49	48	60
Cd	1,2	1,4	0,3	0,3	0,9
Cr	12	13	4	3,4	7
Ni	14	15	4,5	3,9	68
Hg	0,061	0,066	0,041	0,040	0,07
SS	82 000	91 000	28 000	27 000	60 000
Olja	2000	2300	460	460	1000
BaP	0,12	0,14	0,06	0,06	0,27
As	3,2	3,6	1,7	1,7	16

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Tabell 3. Föroreningsmängder (kg/år) för samtlig kvartersmark inom planområdet.

Ämne (kg/år)	Före exploatering	Efter exploatering	Efter rening makadamdike	Efter rening skelettkonstruktion
P	10	13	7,3	7,3
N	69	83	42	41
Pb	0,65	0,85	0,26	0,26
Cu	1,4	1,8	0,56	0,51
Zn	8,2	10	2,3	2,3
Cd	0,048	0,063	0,014	0,015
Cr	0,46	0,6	0,19	0,16
Ni	0,57	0,71	0,21	0,19
Hg	0,0024	0,0031	0,0019	0,0019
SS	3200	4300	1300	1300
Olja	79	110	22	22
BaP	0,0049	0,0064	0,003	0,0029
As	0,13	0,17	0,082	0,082

Föroreningsberäkningar visar att halterna ökar efter exploatering. För att klara reningskraven föreslås cirka 4–4,5 % av marken på kvartersmark användas för reningsåtgärder. Förslag på lämpliga reningsåtgärder är makadamdiken eller skelettjordar. Med denna rening så uppnås kraven för alla föroreningsämnen och miljökvalitetsnormer uppnås.

För allmän plats visar föroreningsberäkningarna att föroreningshalter både före och efter exploatering uppnås samtliga målvärden och/eller riktvärden (där målvärden saknas). Ingen ökning av mängderna ses heller. Således görs bedömningen att ingen rening behövs på allmän platsmark.

Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Göta älv - förgreningen med Nordre älv till Sävåns mynning (vattenförekomst WA33908756) negativt. Denna bedömning grundar sig i att totalmängderna som släpps ut per år minskar med föreslagna reningsanläggningar.

Fördröjning dagvatten

Göteborgs stad ställer krav på att dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta. För dagvattenhantering föreslås makadamdiken eller skelettjordar på kvartersmark. Dessa åtgärder bedöms möjliggöra erforderlig fördröjning för att uppnå kravet på 10 mm per kvadratmeter reducerad yta.

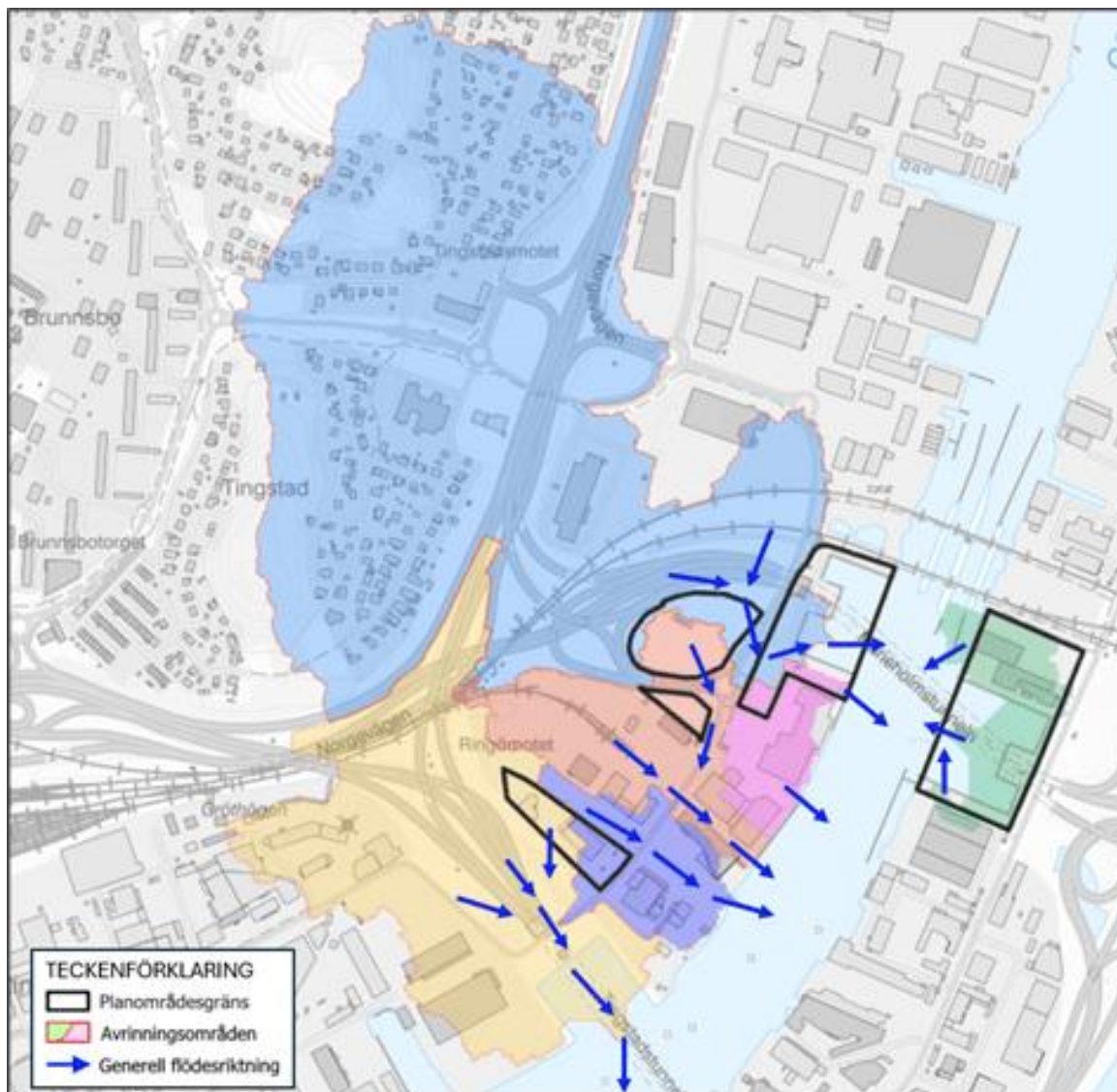
Inga dagvattenlösningar föreslås på allmän platsmark. Kretslopp och vatten har utvärderat om kapacitetshöjande åtgärder krävs på allmän plats men konstaterat att det inte finns tillräckligt stora motiv för att åtgärda de brister som finns.



Figur 21. Sammanställning av dagvatten- och skyfallsåtgärder.

Skyfall

Ytavrinning inom planområdet har delats in i totalt 6 delavrinningsområden. Ytavrinning på den västra sidan av Göta älv sker primärt i sydöstlig riktning mot recipienten. På den östra sidan av Göta älv sker avvattnings primärt i västlig riktning.



Figur 22. Befintliga avrinningsområden för ytaavrinning inom och i anslutning till planområdet enligt analys i Scalgo Live. Blå pilar visar generell flödesriktning samt var avrinningen lämnar planområdet mot recipienten. Planområdet markeras i svart.

Enligt skyfallskarteringen beräknas vattendjup över 0,2 m uppnås längs delar av Salsmästaregatan samt vid Marieholmstunnelns mynningar. Områden längs Salsmästaregatan med vattendjup över 0,2 m ses norr och söder om planområdet samt i rondellen. Salsmästaregatan är tillfartsväg till planområdet och vägen är en del av det prioriterade utryckningsnätet för räddningstjänsten. Vägen beräknas ha påverkad framkomlighet vid denna nederbördshändelse.

Enligt skyfallskarteringen beräknas vattendjup över 0,2 m uppnås längs delar av Salsmästaregatan samt vid Marieholmstunnelns mynningar. Områden längs Salsmästaregatan med vattendjup över 0,2 m finns norr och söder om planområdet samt i rondellen, vilket innebär att framkomligheten blir påverkad vid 100-årsregn.

Inget omfattande åtgärdsbehov har identifierats för planen gällande skyfall. De viktigaste åtgärderna för planen är att tillse att entréer inom planen är framkomliga, planera med en robust höjdsättning för att säkerställa att marken lutar från byggnader och inte mot byggnader samt bibehålla befintliga skyfallsvägar.

Konsekvenser

Avsnittet samlar de vanligaste och mest omfattande konsekvensbeskrivningarna. Beskrivningar av detaljplanens konsekvenser finns även i andra avsnitt.

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 §.

Eftersom detaljplanen innebär att planområdet får tas i anspråk för att anlägga verksamhets- och industriändamål har bedömningen i fråga om verksamheten även utgått från Miljöbedömningsförordningen 10 § punkt 1–3 samt 11–13 §§.

Detaljplaneförslaget medger endast komplettering av industri- och verksamhetstomter (samt kajer) i befintligt verksamhetsområde. Då planläggningen sker i ett renodlat verksamhetsområde så är platsen inte känslig för fler verksamheter eller de störningar som verksamheter/industrier kan innebära.

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.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

Undersökningen har även utgått från MBF 10 § punkt 1–3 samt 10–13 §§ så och den bedömningen sammanfattas i punkter nedan:

- Planområdet rymmer idag ytor som är ianspråktaga med byggnader eller som utgörs av grus eller asfalt. Naturvärden och kulturmiljövärden saknas och även

tydliga sociala värden saknas inom de ytor som planläggs för verksamheter eller industri.

- Då planläggningen sker i ett renodlat verksamhetsområde så är platsen inte känslig för fler verksamheter eller de störningar som verksamheter/industrier kan innebära.
- Den miljöpåverkan som idag kan bedömas är den påverkan på buller och trafik som nya verksamheter kan innebära samt den påverkan som det innebär att bygga nya byggnader och anläggningar. Denna påverkan bedöms dock som begränsad och utifrån att platsen inte är känslig för störning bedöms detta som en mycket lämplig plats att etablera fler verksamheter på.
- Planen bedöms inte kunna innebära betydande miljöpåverkan, varken som enskild plan eller tillsammans med andra planers effekter (kumulativa effekter).

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 preliminärt bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd med länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt styrmedel (5 kap. miljöbalken) som beskriver den lägsta godtagbara miljökvaliteten inom områdena mark, vatten, luft och miljö i övrigt.

Detaljplanens genomförande bedöms ha en begränsad påverkan på buller och luftkvalitet och bedöms inte påverka någon miljökvalitetsnorm för varken luft, vatten eller buller.

Vatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram, vilket har utgått från att ny exploatering inte ska försämra möjligheterna att uppnå MKN. Det innebär att rening av dagvatten ska bidra till att bibehålla eller förbättra vattnets status, vilket ofta innebär att minska tillförsel av näringsämnen kväve och fosfor samt metaller och organiska föroreningar.

Recipienten *Göta älv - förgreningen med Nordre älv till Säveåns mynning* (WA33908756) är klassad som kraftigt modifierad på grund av väsentligt påverkad hydrologisk regim eller morfologiskt tillstånd. Klassningen beror framför allt på vattenkraftverk som påverkar vattenflödet i recipienten. För kraftigt modifierade vattenförekomster gäller lägre krav på den miljökvalitet som ska uppnås, jämfört med kraven vid naturliga vattenförekomster. Både den ekologiska potentialen och ekologiska statusen för kraftigt modifierade vatten är klassade som *måttlig*. Recipienten *uppnår ej god* kemisk status.

Föroreningsberäkningar visar att halter ökar efter exploatering. För att uppnå reningskraven föreslås att ca 4–4,5% av marken på kvartersmark avsätts för

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

reningsåtgärder (till exempel i makadamdiken eller skelettjordar). Med rening uppnås kraven för alla föroreningsämnen. Alla ämnen ligger under målvärden och mängderna minskas efter rening. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Mer information från dagvatten- och skyfallsutredningen finns under *Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen*.

Luft

En platsbedömning luft (2026) har tagit fram av Stadsbyggnadsförvaltningen/ Miljöförvaltningen. Den samlade bedömningen är att det är troligt att alla miljö kvalitetsnormer för luftkvaliteten klaras.

Mer information från platsbedömning luft finns under *Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen*.

Buller

En bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas, då planen möjliggör verksamheter som inte bedöms vara känsliga för trafikbuller. Vidare ligger föreslagna områden inom ett storskaligt heterogent verksamhetsområde där det finns störande verksamheter, varpå föreslagna verksamheter inte heller bedöms kunna påverka intilliggande verksamheter avseende buller.

Den samlade bedömningen är att detaljplanens inte bedöms påverka miljö kvalitetsnorm för buller.

Påverkan på miljömålen

Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 som antogs av kommunfullmäktige 2021-03-25 presenteras tre övergripande lokala mål och sammanlagt tolv delmål. De tre målen och de delmål som har störst relevans för planförslaget presenteras nedan.

Miljömål 1: Naturen: Göteborg har en hög biologisk mångfald

Miljömål för naturen handlar om att Göteborgs stad senast 2030 ska ha tillräckliga arealer av naturmiljöer och livsmiljöer med rätt skötsel för att bevara de arter som finns i kommunen och ge förutsättningar för att utveckla ekosystemtjänster. Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på miljömålet, då planområdet ej omfattar några naturområden eller områden med höga naturvärden.

Miljömål 2: Klimatet: Göteborgs klimatavtryck är nära noll

Målet innebär att Göteborgs klimatavtryck årligen ska minska med sikte på att så snabbt som möjligt nå nollavtryck. Utsläppen inom Göteborgs geografiska område ska minska med minst 10,3 procent per år och de konsumtionsbaserade utsläppen ska minska med minst 7,6 procent per år till 2030. Göteborgs Stad ska minska sina egna utsläpp i högre

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

takt och använda samtliga tillgängliga verktyg och styrmedel för att driva på samhällets omställning. Ett genomförande av planförslaget kan ha påverkan på målet.

- Klimatet delmål 3: Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från resor och transporter.

Planförslaget innebär en utvidgning/nyexploatering av verksamhetslokaler inom området, vilket ökar antalet transporter. Avseende transporter av gods bedöms planområdet vara bra beläget, i anslutning till transportled för farligt gods. Den tänkta utvecklingen av området förväntas ha en positiv inverkan på delmålet, då planområdet är placerad i direkt anslutning till befintliga verksamheter.

Det finns möjligheter att transporter för de som arbetar inom verksamheten kan ske på ett hållbart sätt, med kollektivtrafik, gång och cykel, som då inte påverkar miljömålet negativt.

Miljömål 3: Människan:

Miljömål 3: Människan: Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö

Målet människan innebär att göteborgarnas hälsa och välbefinnande ska främjas genom bättre luftkvalitet och ljudmiljö samt minskad användning av skadliga ämnen. Göteborg ska vara en grön och robust stad där ekosystemtjänster nyttjas för att tillgodose människors behov, nu och i framtiden. Planförslaget bedöms inte ha en negativ inverkan på miljömålet då förslaget inte bedöms försämra buller, luftmiljö eller öka användning av skadliga ämnen. Ett genomförande av planförslaget innebär en samordning och att klustra verksamheter som kan ha negativ påverkan i en tyst miljö, men liten påverkan i en miljö som redan omfattas av liknande verksamheter.

- Människan delmål 1: Göteborgs Stad minskar användningen av skadliga ämnen.

I den övergripande markmiljöutredningen som har tagits fram och bilagts handlingarna (Övergripande miljötekniska markundersökningen, COWI, 2022) framgår det att det finns föroreningar inom utredningsområdet. Däremot är detta oberoende om planen antas eller inte.

- Människan delmål 3: Göteborg Stad säkrar en god luftkvalitet för Göteborgarna.

Påverkan avseende luftkvalitet från ett genomförande av detaljplanen är begränsad och det bedöms inte medföra skadliga effekter på människors hälsa. Det huvudsakliga bidraget till höga halter av luftföroreningar står vägtrafiken för. Luftföroreningar på grund av vägtrafik är låga i planområdet och tillkommande transporter från framtida industrietablering är inte av en så stor omfattning att det finns risk för höga luftföroreningshalter i området. Bedömningen är luftkvaliteten i och i närheten av planområdet är förhållandevis god och att etablering av tänkt verksamhet inte förväntas medföra att luftkvaliteten försämras. På så vis bedöms planförslaget ha en obetydlig påverkan på delmålet.

- Människan delmål 3: Göteborgs Stad säkrar en god ljudnivå för Göteborgarna

Påverkan avseende buller från plangenomförandet är begränsad och den bedöms inte medföra skadliga effekter på människors hälsa. Buller orsakad av ökad trafik till och från planområdet bedöms inte leda till överskridande av riktvärden eller en markant försämrad ljudmiljö för bostäder i närområdet. Att klustra verksamheter medför också möjlighet för andra tysta platser och områden i staden, vilket bedöms som positivt. På så vis bedöms planförslaget ha en obetydlig påverkan på delmålet.

Påverkan på riksintressen

Detaljplanen berör flera riksintresse för Kommunikation (3 kap MB) men bedöms inte påverka riksintressena.

Upphävande av strandskydd

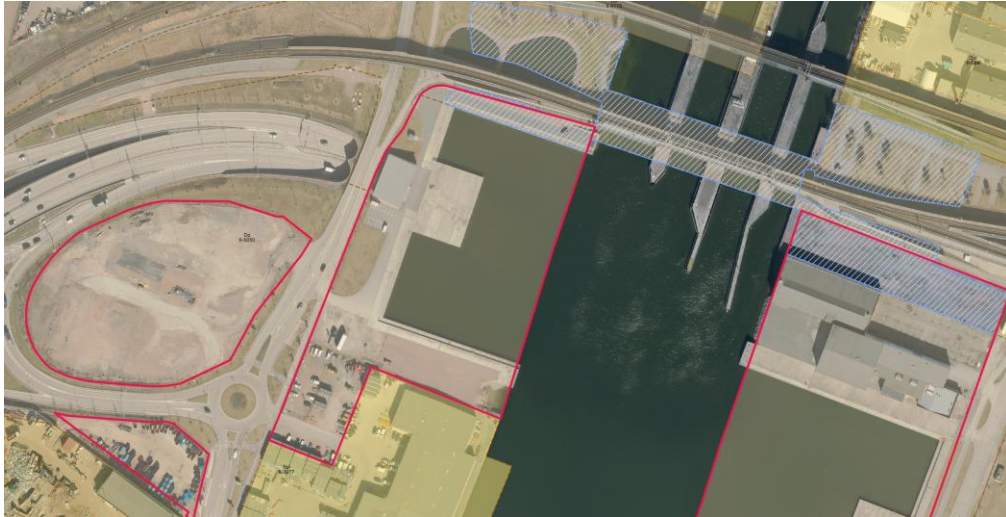
Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. De särskilda skäl som gäller för att upphäva strandskyddet är samma som för att bevilja en dispens, se 7 kap. 18 e–g § miljöbalken.

Planområdet omfattar delar av Göta älvs norra och södra älvstränder samt angränsande vattenområden där strandskydd inträder vid planläggning enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

Detaljplanen innebär att strandskyddet upphävs för kvartersmarken [J], [ZGHC₁] och [E₁] inom planområdet (fastigheterna Backa 866:759 och Gamlestaden 27:5). Upphävandet för kvartersmarken motiveras med stöd av 7 kap. 18 e § miljöbalken. Bedömningen är att marken har tagits i anspråk och är ej allmänrättsligt tillgängliga. Marken har en längre tid varit ianspråktaget som verksamhetsmark, se ortofoto från 2018. I samband med anläggande av Marieholmsbron (järnvägsbron) och Marieholmstunneln, har verksamhetsmarken tagits ianspråk som etableringsyta för dessa två byggnationer, se ortofoto från 2025.



Figur 24. Ortofoto från 2018, innan Marieholmstunneln och Marieholmsbron byggdes. Blå skrafferat område är strandskyddet ej är upphävt sedan tidigare.

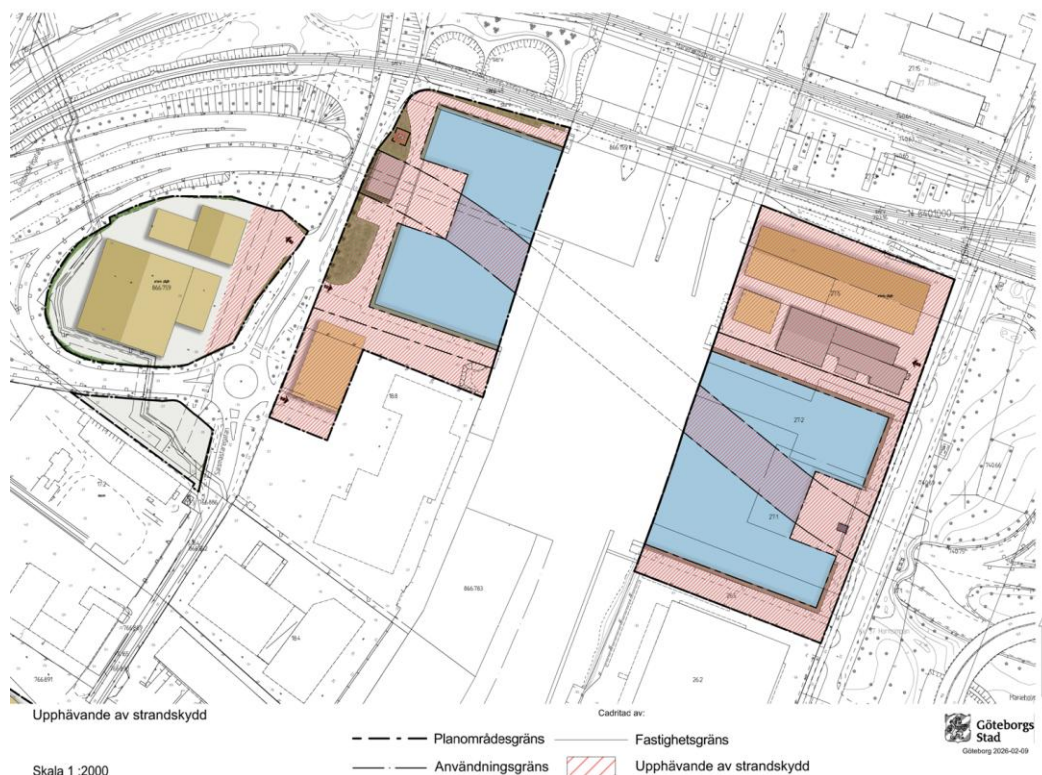


Figur 25. Ortofoto från 2025. Blå skrafferat område är strandskyddet ej är upphävt sedan tidigare.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att marken inte är allemansrättsligt tillgänglig. Detta förstärks också såväl visuellt som fysiskt av de avgränsningarna genom staket etc. Bedömningen är att aktuella områdena är redan ianspråktaga genom befintlig industriella hårdgjorda ytor, infrastruktur och anläggningar. Området bedöms inte heller utgöra någon viktig livsmiljö för växter och djur då det i princip är helt hårdgjort, förutom mindre gräsremsa vid gatorna. Områdena saknar därför betydelse för strandskyddets syften om allemansrättslig tillgång till strand och bevarandet av livsmiljöer för djur och växter.

För Marieholmstunneln som är belägen under mark (planläggs med användningen T) upphävs även strandskyddet med stöd av marken stöd av 7 kap. 18 e § miljöbalken. För Bedömningen är att marken har tagits i anspråk. Marieholmstunneln med tillhörande anläggningar bedöms även vara ett angeläget allmänt intresse som inte kan ske utanför området enligt Miljöbalken 7 kap. 18 c § 5. Marieholmstunneln är en viktig regional infrastrukturanläggning och bedöms utgöra ett angeläget allmänt intresse.

Kajerna, som är iordningställda av Trafikverket och är en del av Marieholmstunneln, upphävs strandskyddet. På västra sidan om Göta älv finns det intill kajen en parkering och en byggnad som används som teknikbyggnad för Marieholmstunneln. Byggnaden är väsentlig för räddningstjänstens insatsmöjligheter i Marieholmstunneln. För allmän platsmark Kaj upphävs strandskyddet med stöd av marken med stöd av marken stöd av 7 kap. 18 e § miljöbalken. Bedömningen är att marken har tagits i anspråk och delar av östra kajområdet är idag inhägnat. Kajerna på både östra och västra sidan om Göta älv upphävs även med stöd av Miljöbalken 7 kap. 18 c § 3, då det anses vara ett angeläget allmänt intresse som inte kan ske utanför området. Ett upphävande av strandskydd syftar till att säkerställa älvkantskydd och att eventuella högvattenskydd kan anläggas. Skälet till upphävandet är att möjliggöra anläggningar som måste ligga vid vatten.



Figur 26. Karta som visar upphävande av strandskydd. Inom rött skrafferat område upphävs strandskyddet.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Enligt Plan- och bygglagen (2 kap. 3 §) ska planläggning främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Enligt FN:s konvention om barnets rättigheter ska barns bästa beaktas i alla beslut som rör barn. Dit räknas stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden.

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades. I detta kapitel presenteras en konsekvensanalys som redogör för vilka sociala konsekvenser och konsekvenser för barn och unga, som ett genomförande av detaljplanen bedöms innebära. Analysen presenteras i fyra teman; sammanhållen stad, samspel och vardagsliv, identitet samt hälsa och säkerhet.

Sammanhållen stad

I ett övergripande stadsperspektiv bidrar tillkommande exploatering till att skapa mer exploaterbar yta för industri/verksamheter samt ge möjlighet för en befintlig verksamhet att expandera. Samtidigt är detaljplanen en förtätning av ett befintligt industriområde med ett stort antal anställda, längs med en primär led för farligt gods. Genomföranden i denna detaljplan kan ha positiv inverkan på sociala frågor för de som redan verkar i området.

Samspel

Detaljplanens genomförande genererar fler arbetsplatser och därmed också fler människor till området. Den ökade tätheten ger förutsättningar för fler möten och för att kajområdet ska kunna fungera som en mötesplats inom området. Någon ny lekplats eller annan ny mötesplats inom området är inte aktuellt.

Orienterbarheten i området bedöms redan innan planens genomförande som god, med vattendrag och trafikmiljöer att orientera sig efter, den nya bebyggelsen kan stärka orienterbarheten ytterligare, beroende på utformning.

Vardagsliv

Då området i första hand rymmer arbetsplatser och inte utgör några vardagsmiljöer för barn eller boende så begränsas planområdets påverkan på vardagslivet till dess förutsättningar som arbetsplats. Området ligger avgränsad från bostadsområden och angränsar till stora trafikleder, vilket göra att många resor till platsen sker med bil. Området ligger dock centralt i staden, endast tre kilometer från Göteborg central och med bostadsområden (Tingstad och Strömmensberg) ligger relativt nära. Med cykelbanor och kollektivtrafik till platsen finns därmed goda förutsättningar att nå platsen även utan bil. Platsen bedöms därmed vara tillgänglig med flera färdmedel och detaljplanen ändrar inte på dessa förutsättningar.

Tillgången till service är begränsad, men ett fåtal restauranger finns i närområdet.

Identitet

Detaljplanens genomförande innebär tydlig ändring av identitet eftersom de planerade markanvändningarna redan är de som dominerar och präglar området. Att området bebyggs skulle dock innebära att området får en något högre exploatering med färre lucktomter med grus och asfaltsytor, vilket ger området en något annorlunda karaktär.

Hälsa och säkerhet

Planläggningen tar hänsyn till de risker som finns i närheten (i första hand farligt godsleder) och trafikmiljön i området, med separerade gång- och cykelbanor bedöms som säker utifrån de trafikflöden som finns.

Området är tillgängligt med både bil, cykel och kollektivtrafik vilket möjliggör för människor med olika tillgång till färdmedel att ta sig till platsen. Platsen rymmer dock inga tydliga målpunkter för barn.

Med det öppna vattenområdet bedöms området vara relativt överblickbart och lätt att orientera sig i. Kvällstid, när det är få människor i området, finns dock en risk att området uppfattas något otryggt.

Kajerna planläggs som allmän plats, vilket säkrar allmänhetens tillgång och kan ge förutsättningar för att kajområdet utvecklas till en tydligare mötesplats på sikt.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Det kommunala huvudmannaskapet innebär att kommunen har skyldighet att lösa in allmän plats på fastighetsägarens begäran. Kommunen har också rättighet att lösa in allmän plats. Skyldigheterna och rättigheterna kvarstår efter det att detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Detaljplanens genomförande förutsätter inte markköp eller markbyten och innebär inte att det uppstår någon rättighet eller skyldighet att lösa in mark eller annat utrymme.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser/reglering av fastighetsstorlek

Detaljplanen föreskriver fastighetsindelning som innebär att nya fastigheter från Backa 866:759 kan bildas med ändamålen allmän plats kaj (KAJ), kvartersmark industri (J), verksamheter (Z), detaljhandel (H), centrum (C₁) och drivmedelsförsäljning (G).

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, mm, framgår av plankartan.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbeteckning	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Backa 766:886		422 kvm	Kvartersmark, Verksamheter (Z)
Backa 866:759		9 393 kvm	Allmän plats, Kaj (KAJ)
Backa 866:759		5 519 kvm	Kvartersmark, Industri (J)
Backa 866:759		2 852 kvm	Kvartersmark, Verksamheter (Z)
Backa 866:759		16 082 kvm	Kvartersmark, Verksamheter (Z), Drivmedelsförsäljning (G), Detaljhandel (H) och Centrum (C ₁)
Gamlestaden 27:1		2 731 kvm	Allmän plats, Kaj (KAJ)
Gamlestaden 740:159		569 kvm	Allmän plats, Kaj (KAJ)

Gamlestaden 27:5		1 542 kvm	Allmän plats, Kaj (KAJ)
Gamlestaden 27:5		13 820 kvm	Kvartersmark, Verksamheter (Z)
Gamlestaden 27:2		1 173 kvm	Allmän plats, Kaj (KAJ)
Gamlestaden 26:5		2 659 kvm	Allmän plats, Kaj (KAJ)

Gemensamhetsanläggningar

Inte aktuellt i denna detaljplan.

Servitut

Inom kvartersmarken kan servitut behöva bildas för att tillgodose en fastighets behov. Var detta krävs får utvisas när kvartersmarken planeras vidare. Detaljplanen motsätter inte att servitut bildas. Rättigheter kommer att klarläggas och förtydligas till detaljplanens granskningsskede.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerat med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Markavvattningsföretag

Ett markavvattningsföretag/dikningsföretag är en åtgärd som utförs för att avvatta mark, när det inte är fråga om avledande av avloppsvatten, eller som utförs för att sänka eller tappa ur ett vattenområde eller för att skydda mot vatten, när syftet med åtgärden är att varaktigt öka en fastighets lämplighet för ett något visst ändamål (vattenverksamhet MB 11:3§).

Planområdet omfattas eller påverkar inte något markavvattningsföretag.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning samt ansvarar för kostnader. Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt.

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeavtalet.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Det planeras ingen utbyggnad eller anpassning av allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns utbyggda inom planområdet. Kapaciteten bedöms vara god och inga åtgärder krävs till följd av planförslaget.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

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

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Tekniska åtgärder

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. En dagvatten- och skyfallsutredning visar att den planerade exploateringen inte ska försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten. Dagvattnet behöver därför renas för att bibehålla eller förbättra vattenstatusen, särskilt genom att minska tillförseln av kväve, fosfor, metaller och organiska föroreningar.

Beräkningar visar att föroreningshalterna ökar efter exploatering. För att klara reningskraven föreslås att cirka 4–4,5 % av kvartersmarken avsätts för reningsåtgärder, exempelvis makadamdiken eller skelettjor. Med dessa åtgärder klaras samtliga reningskrav, föroreningshalterna hamnar under målvärden och mängderna minskar, vilket innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer för vatten.

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Då planområdet är beläget nära Göta älv finns ytterligare risk för uppdämning i ledningsnätet vid högvatten. Dagvattenledningarna rekommenderas förses med backventiler.

Värme, gas, el och tele, fiber

Ett stort antal ledningar för stadens infrastruktur passerar planområdet och vissa ligger inne på kvartersmark. Exempelvis el, tele, VA-ledningar, fjärrvärme och gas. Ett plangenomförande innebär att befintliga ledningar inom planområdet säkerställs med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₁]. Det finns goda förutsättningar för att dra fram el och fiber till de nya verksamheterna.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till respektive bolag i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av energibolagens ledningar ska bestämmelser för markarbeten vid respektive ledningsslag följas.

Avfall

Ytor och framkomlighet till avfallsutrymmen ska lösas på kvartersmark. Det måste avsättas ytor inom respektive fastighet för avfallshantering och att framkomlighet till och angöring vid dem måste säkras.

Avfallshantering inom planområdet ska utformas i enlighet med Göteborgs Stads avfallsföreskrifter, kommunens avfallsplan samt gällande nationell lagstiftning. System för insamling ska möjliggöra källsortering av hushållsavfall och verksamhetsavfall.

Utrymmen för avfallshantering ska lokaliseras och utformas så att:

- god tillgänglighet för boende/verksamheter säkerställs,
- god arbetsmiljö för renhållningspersonal uppnås,
- trafiksäkra angörings- och hämtningslösningar möjliggörs,
- störningar för omgivningen minimeras.

Avfallslösningar ska integreras i bebyggelsens struktur och gestaltning.

Geotekniska åtgärder

Under 2025 har ett PM för Berg- och geoteknik tagits fram för stadens mark inom planområdet. Detta PM visar att marken inom detaljplaneområdet är lämplig för planerad exploatering. De geotekniska markförhållandena är stabila för befintliga förhållanden med nuvarande belastningsrestriktioner och enligt krav för planering och de försämrar inte vid genomförandet av detaljplanen förutsatt att belastningsrestriktionerna inom både västra och östra planområdena kvarstår.

Jordprofilen i planområdet utgörs av lera till stora djup som överlagras av fyllningsmaterial. Jorddjupet inom planområdet uppskattas till som mest ca 100 m i Göta älvs fåra men grundar upp i västlig riktning. Med anledning av de stora lerdjupen och tillgänglig information kring lerans kompressionsegenskaper ska pålgrundläggning till fast botten förutsättas för större/tyngre konstruktioner som avses uppföras inom området.

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

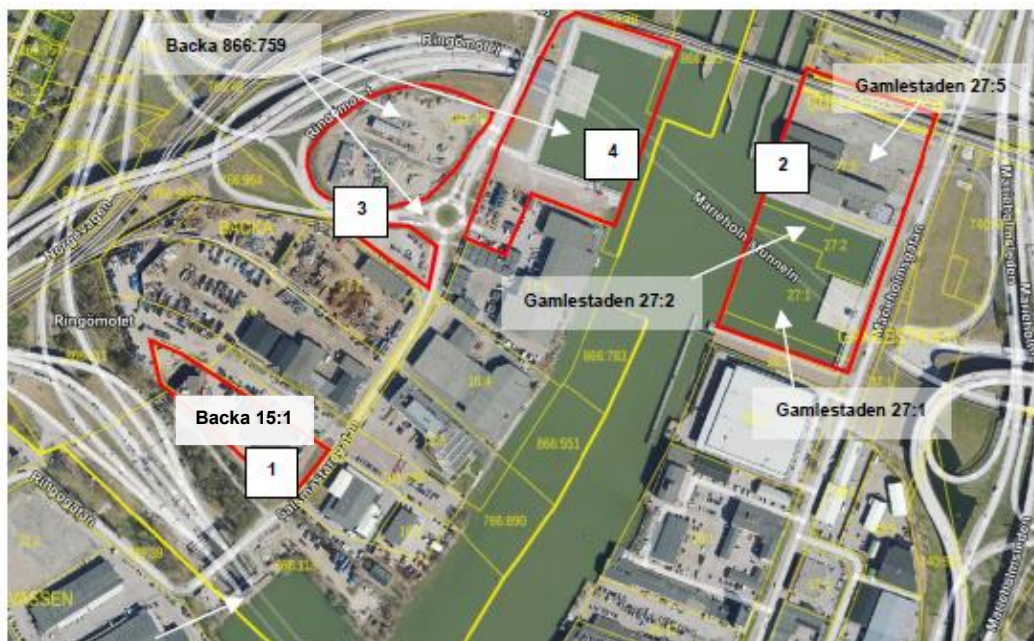
Dagens sättningshastighet i planområdet är låg. Byggnader behöver stödpålas och övrig last, exempelvis i form av marknivåhöjningar, kan behöva kompenseras för om inte en platsspecifik geoteknisk utredning visar på möjlighet för marken att bära den aktuella lasten.

Vid eventuella förstärkningsarbeten mot djupet (t ex pålning) måste hänsyn tas till befintliga konstruktioner under mark, så som Marieholmstunneln och södra Marieholmsbron. Det förekommer inget berg i dagen inom planområdet.

Markmiljö

Under 2025 har ett PM för markmiljö tagits fram för planområdet. Stora delar av planområdet har en lång historik av industriverksamhet. Ett flertal miljötekniska markundersökningar är genomförda och mycket höga halter av ett stort antal förorenande ämnen har påträffats inom samtliga delområden. Flera av dessa föroreningar är dock sanerade eller delsanerade.

Inom hela planområdet har det genomförts ett stort antal undersökningar och saneringar. Områdena 2, 3 och 4 har undersökts och sanerats av Trafikverket i samband med byggnationen av Marieholmstunneln och dess tillfartsvägar. Även område 1 har undersökts vid ett flertal tillfällen och sanerats av Stena metall.



Figur 27. Illustration av ingående delområden i aktuellt detaljplaneområde (PM Markmiljö 2025).

Genomförda avhjälpandeåtgärder är godkända av miljöförvaltningen i Göteborg och inga kompletterande undersökningar bedöms nödvändiga i ett detaljplaneskede där marken planeras för fortsatt industriella verksamheter. Det finns dokumenterade restföroreningar i form av bl. a. tungmetaller, petroleumämnen, PAH:er och PCB kvar inom delar av planområdet och i samband med markarbeten eller exploateringar bör kompletterande miljötekniska markundersökningar och riskbedömningar genomföras. Däremot bedöms det i samband med planarbetet inte behöva utföras några miljötekniska markundersökningar.

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Arkeologi

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar. Utifrån planområdets storlek och beskaffenhet samt omgivande fornlämningsbild har bedömningen gjorts att det inte är motiverat med någon arkeologisk utredning.

Buller

Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas. Skälen motiveras i avsnittet Planeringsförutsättningar.

Luft

Inga åtgärder krävs. Den samlade bedömningen är att det är troligt att alla miljö kvalitetsnormer för luftkvaliteten klaras.

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och att utgå från platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Kommunen tillsammans med exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

Målnivåer för grönytefaktor inom olika delområden i planen.

Målnivåer för grönytefaktor inom områden som omfattar industri- och verksamhetsområde, vilket planområdet rymmer, är 0,15.

Miljöutmaningar som legat till grund för beräkningen.

För stadens mark väster och öster om Göta älv finns inte förutsättningar att arbeta med grönytefaktor eftersom marken är redan idag ianspråktagen och ytorna är begränsade, vilket ger sämre möjligheter att ordna planteringar eller plantera större träd. Viss växtlighet och grönytor kan ordnas mot gatorna och i de yttre delarna av området.

Detaljplanen innebär inga ändringar på allmän platsmark. Bedömningen är därför att detaljplanen inte aktualiserar frågor om grönytefaktor på allmän platsmark.

Ekonomiska frågor

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringen bedöms generera ett ekonomiskt överskott till kommunen.

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark för industri/verksamheter. Nämnden får utgifter för lantmäteriåtgärder, markmiljöutredning, geoteknikutredning samt ev. dagvatten- och skyfallsåtgärder.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Kommunens övriga investeringar

Stadsmiljönämnden får fortsatt utgifter för drift och skötsel av allmän plats. Det blir därmed inga förändringar gentemot dagens drift- och underhållskostnader.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken och får utgifter för projektering, byggnation, eventuella ledningsflyttar, anslutningsavgifter för el-, tele- och VA-ledningar mm.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Backa 866:759

Exploateringsnämnden får i egenskap av fastighetsägare utgifter för planavgift, lantmäteriåtgärder, utredningar m.m. Nämnden får inkomster från markförsäljning. Del av fastigheten kommer avstå mark till allmän plats KAJ.

Gamlestaden 27:5

Exploateringsnämnden får i egenskap av fastighetsägare utgifter för planavgift, lantmäteriåtgärder, utredningar m.m. Fastigheten förvaltas av Stadsfastighetsnämnden som idag hyr ut delar av den och får intäkter.

Gamlestaden 26:5, Gamlestaden 27:1, Gamlestaden 27:2 och del av Gamlestaden 740:159

Exploateringsnämnden får i egenskap av fastighetsägare utgifter för planavgift, lantmäteriåtgärder, utredningar m.m. Stadsmiljönämnden sköter idag drift och underhåll på fastigheterna och kommer efter planens antagande fortsätta göra det, det blir ingen förändring.

Backa 766:886

Exploateringsnämnden får i egenskap av fastighetsägare utgifter för planavgift, lantmäteriåtgärder, utredningar m.m. Del av fastigheten kommer avstå mark till kvartersmark Verksamheter (Z).

Backa 15:1

Fastigheten ägs av Stena Metall AB som i egenskap av fastighetsägare får utgifter för planavgift, utredningar, anslutningsavgifter m.m.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och Stena Metall AB angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm. I detta skede har vi ingen utbyggnad av allmän plats och exploatören kommer inte att betala något exploateringsbidrag till kommunen.

Genomförandeavtal

Genomförandeavtal kommer att tecknas med framtida markanvisad part. Genom genomförandeavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Genomförandeavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs och att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär genomförandeavtalet att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Avtal om fastighetsbildning kommer upprättas i samband med exploaterings- samt genomförandeavtalet.

Andra genomförandeavtal

Avtal mellan kommunen och övriga fastighetsägare

Det är inte aktuellt att teckna avtal mellan kommunen och övriga fastighetsägare.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Det är inte aktuellt att avtal tecknas mellan exploatör och övriga fastighetsägare.

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

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

Markanvisning

Kvartersmarken kommer att markanvisas av exploateringsnämnden. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna.

Befintliga avtal som berörs

Kommunen har med arrende upplåtit del av Backa 866:759 nyttjanderätt innehas av Stena Metall AB och T Johannisson Fastighetsförvaltning AB.

Gamlestaden 27:5 förvaltas av Stadsfastighetsförvaltningen som hyr ut del av Gamlestaden 27:5 till Vasakronan AB och Stadsmiljöförvaltningen.

Tidplan

Samråd: 3 kvartalet 2026

Granskning: 1 kvartalet 2027

Antagande: 4 kvartalet 2027

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

Förväntad byggstart, kvartersmark: 3 kvartalet 2029

Färdigställande, kvartersmark: 3 kvartalet 2031.

Prövning enligt annan lagstiftning i genomförandet

Fastighetsrätt, anläggningsrätt och ledningsrätt

Marköverföringar mellan fastigheter och bildande av nya fastigheter innebär prövning enligt fastighetsbildningslagen.

Dispenser och tillstånd

Planområdet omfattar del av Göta älv. Det finns inga planerade åtgärder som planeras inom vattenområdet. Om åtgärder i vattnet erfordras kan det krävas anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 § miljöbalken. Med vattenverksamhet avses åtgärder som antingen syftar till att förändra vattnets djup eller läge, avvattnar mark, leder bort grundvatten eller ökar grundvattenmängden genom tillförsel av vatten. Även åtgärder som härrör till uppförande, ändring, lagning eller utrivning av dammar eller andra anläggningar, samt fyllning och pålning i vattenområden klassas som vattenverksamhet.

För all vattenverksamhet gäller generell tillståndsplikt enligt 11 kap 9 § miljöbalken (1998:808) och prövning sker i miljödomstol. Enligt 11 kap 9 a § miljöbalken får regeringen meddela föreskrifter om att det för vissa vattenverksamheter istället för tillstånd skall krävas att verksamheterna har anmälts innan de påbörjas. Från och med den 15 maj 2007 omfattas vissa vattenverksamheter av anmälningsplikt enligt förordning (1998:1388) om vattenverksamhet. Anmälan ska göras till länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet.

I planen upphävs ej strandskyddet för vattenområdet och strandskyddet återinträder därmed för vattenområdet på båda sidor om Göta älv. Det innebär att dispens krävs för erforderliga åtgärder inom vattenområdet. För att få dispens från strandskyddet krävs särskilda skäl enligt 7 kap. 18 e–g § miljöbalken. Åtgärden får heller inte strida mot strandskyddets syfte, alltså att tillgången till strandområdet försämrats och att djur- och växtliv påverkas på ett oacceptabelt sätt. Ett beslut om dispens innebär att strandskyddet för området fortsatt gäller. Dispens innebär att tillstånd ges för åtgärd som dispens avser. Det är kommunen, miljöförvaltningen, som är tillsynsmyndighet enligt miljöbalken och har därmed ansvaret att handlägga och besluta om dispens för åtgärder.

Planeringsunderlag

Följande planeringsunderlag har legat till grund för detaljplanens utformning och omfattning. När planprocessen är avslutad förvaras underlagen i kommunens e-arkiv.

PM Geoteknik (Backa 15:1) Sweco, org. nr. 556767–9849, daterad 2026-03-19, beställd av (exploatör)

Dagvatten- och skyfallsutredning Kretslopp- och vatten, org. nr. 212000–1355, daterad 2025-11-17, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen.

PM Geoteknik och Bergteknik Exploateringsförvaltningen, org. nr. 212000–1355, daterad 2025-12-05, beställd av Exploateringsförvaltningen

PM Markmiljö Exploateringsförvaltningen, org. nr. 212000–1355, daterad 2025-09-29, beställd av Exploateringsförvaltningen

Platsbedömning luft Stadsbyggnadsförvaltningen/Miljöförvaltningen, org. nr. 212000–1355, daterad 2026-04-02, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Mobilitets- och parkeringsutredning, Stadsbyggnadsförvaltningen, org. nr. 212000–1355, daterad 2026-02-06, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Riskutredning detaljplan vid Salsmästaregatan Norconsult, org.nr. 556405–3964, daterad 2025-06-16, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

Undersökning om betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadsförvaltningen 2026-02-16

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Eva Tenow
Enhetschef detaljplan Hisingen centrum

Carl Andréén
Planarkitekt, konsult

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

För Exploateringsförvaltningen

Stefan Unger
Enhetschef exploateringsförvaltningen

Linnéa Falegård
Projektledare exploatering