

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2025-11-17

Diarienummer: SBF-2023-00122

Disa Pettersson

Aktbeteckning: 2 -5678

Telefon:031-368 16 75

E-post: disa.petterson@stadsbyggnad.goteborg.se

Detaljplan för kontor och verksamheter vid Björklundabacken inom stadsdelen Askim

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har, på uppdrag av Stadsbyggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 4 juni 2025 – 24 juni 2025

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 1034/22 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00122.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbiblioteket, Götaplatsen 3. Ett offentligt möte har hållits den 2025-06-12, på Stadsbiblioteket med 0 antal besökare vid öppet hus.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak att detaljplanen föreslår en förtätning av ett begränsat område vars kvaliteter önskas förtydligas avseende både sin beskrivning och innehåll av hälsa och gröna lösningar men också avseendet sociala tillskott för miljön. Samrådsförslaget innehåller också en felsyftande bestämmelse.

Allvarligaste invändningen gäller frågeställningar kring hälsa och säkerhet.

Förvaltningen uppmärksammar att det måste förtydligas kring dessa frågor och att underlag tas fram.

Förvaltningen har bedömt att frågorna kan förtydligas och visa på en välplanerad miljö. Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom justering och uppdatering av planförslaget.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till Exploateringsförvaltningen, fastighetsägare, rättighetshavare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden menar att eftersom detaljplanen varken medför några ekonomiska konsekvenser för kommunen eller behov av åtgärder inom allmän plats utan endast berör privatägd kvartersmark så berörs därmed inte kommunen av genomförandet av detaljplanen och det behövs därmed inget genomförandebeslut.

Exploateringsnämnden har medverkat i planarbetet och förvaltningen ställer sig positiv till genomförande av detaljplanen.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

2. Förvaltningen för funktionsstöd

Nämnden för funktionsstöd avstår från att yttra sig under samrådet.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

3. Göteborg Energi

Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av nämnda remiss.

Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda.

Vid schaktningsarbeten i närheten av markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledning tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Kommentar:

Svaret noteras och kommer beskrivas i planbeskrivningen under Teknisk försörjning.

4. Göteborg Energi GothNet AB.

Göteborg Energi GothNet AB har befintlig fiber på planområdet som ska beaktas.

Är inmätt så syns på utdrag från ledningskollen. Är det i konflikt får kontakt tas via ledningsägarmöte eller dylikt.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och skrivs med under teknisk försörjning i planbeskrivningen.

5. Kretslopp och vatten

Kretslopp och vatten är överlag positiva till olika lösningar för avfall och skyfall dock behöver vald avfallslösning (alternativ 2) prövas ytterligare mot deras riktlinjer och justeras. Också den lösning som väljs behöver förklara bättre hur Primohuset har del i avfallslösning, om de fortsätter ha egen lösning eller har del av alternativ 2.

Kretslopp och vatten är positiva till den reglering som står på plankartan gällande skyfall.

För planområdet behöver man tillse att vald hantering för skyfallet är tillräcklig för att skydda nya och befintliga byggnader. Det är viktigt att det inte skapas instängda områden samt att hantering och avledning av skyfall kan ske på ett säkert sätt.

För avsnittet Vatten och avlopp (sida 24-24) behöver texten kompletteras och även under avsnitt Upplysningar (sida 32): ”Avlopps nätet 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 uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem.”

Även följande text behöver finnas i planbeskrivningen under upplysningar: ”Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborgs stads hemsida.”

Stadsbyggnadsförvaltningen behöver stämma av med verksamhetsutövaren för transformatorstationen att det är +0,2 meter som är den nivå som gäller för att säkra deras anläggning.

Kretslopp och vatten vill förtydliga att det inte finns allmänna VA-ledningar inom planområdet och den brandpost som beskrivs i planbeskrivningen är privat.

Kretslopp och vatten är positiva till den reglering som står på plankartan gällande dagvatten. Recipienten Krogabäcken är klassificerad som känslig och det är viktigt att inte öka flöde till bäcken och att tillse rening utifrån miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten. Det behöver fortsatt arbetas med målen för MKN vatten för att förbättra ekologisk och kemisk status hos recipienten.

Kretslopp och vatten har synpunkter på beskrivande text och lämnar förslag för förtydliganden. De lämnar också ett särskilt avsnitt med information till exploatör.

Kommentar:

Synpunkterna noteras samt kommer bearbetas i lösningar och revideras i plankarta och planbeskrivning inför granskning.

Ellevio svarar angående +0,2 m till yta att "Gällande egenskapsbestämmelse b₁ vid händelse av 100-årsregn så kan skyddsåtgärder på befintlig byggnad bli aktuella, förutsättningar kring detta behöver bedömas på plats. Då exploateringen sker efter att transformatorstationen etablerades 2016 så skulle sådana tvingande åtgärder i så fall bekostas av exploitören."

Den detaljprojektering som görs i ett senare skede kommer visa hur bästa skydd på platsen uppnås.

6. Kulturförvaltningen

Anser att då inga fornlämningar eller kulturhistorisk värdefull bebyggelse bedöms påverkas har kulturförvaltningen ingenting att invända mot föreslagen detaljplan.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

7. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen nämner sammanfattningsvis:

Miljöförvaltningen håller med stadsbyggnadsförvaltningens bedömning om att detaljplanen inte ger upphov till betydande försämrad ljudmiljö för omgivningen. Det är däremot viktigt att de nya byggnaderna inte ger upphov till industribuller från tekniska installationer som överskrider naturvårdsverkets riktvärden vid bostäder. Därför bör eventuella tekniska installationer placeras så de vetter mot leden och inte mot bostäder eller skola/förskola.

Miljöförvaltningen bedömer att detaljplanens ambitionsnivå kan höjas gällande biologisk mångfald genom att få in mer grönska till exempel i form av sedumtak och att välja öppna gröna lösningar för dagvattenhantering så som växtbäddar. På det sättet skulle planen bidra till Göteborgs Stads miljömål för naturen.

Sedumtaken kan dessutom med fördel kombineras med solceller och då även bidra positivt till delmålet för klimatet, *Göteborgs Stad producerar enbart energi av förnybara källor*.

Förvaltningen saknar en beskrivning om/ hur detaljplanen förhåller sig till miljömålet för människan.

Området är idag, och även enligt planförslaget, i stort sett helt hårdgjort utan gröna kvaliteter, bortsett från remsan berg i väst. Miljöförvaltningen uppmanar exploitören till att eftersträva en grönytefaktor på minst 0,15. Det är Göteborgs Stads målvärde för industri- och verksamhetsområde, men är inte obligatoriskt för privata aktörer.

För tillräcklig fördröjning krävs att befintliga makadammagasin utökas för att rymma den totala volymen på 98 kubikmeter. Alternativt att de befintliga magasinerna kan kombineras med ytliga växtbäddar. Miljöförvaltningen förespråkar

att växtbäddar väljs framför att utöka volymen magasin. Detta bidrar samtidigt till stadens mål om hög biologisk mångfald.

Att anlägga sedumtak är ett sätt att både minska avrinningen och fördröja dagvatten ytterligare från planområdet till översvänningsdrabbade Krogabäcken.

Kommentar:

Målsättning om grönytefaktor blir svårt att åstadkomma eftersom ytan är liten och mycket hårdgjord men solceller på tak kommer övervägas av exploatör.

Exploatören vill även åstadkomma växtbäddar i kombination till befintliga fördröjningsmagasin och detta kommer tydliggöras inför granskning. Växtbäddarna kommer bidra till ökad biologisk mångfald inom området.

Stadsbyggnadsförvaltningen kommer uppmärksamma exploatören om buller från tekniska installationer som kan överskrida naturvårdsverkets riktvärden för industribuller vid bostäder och hur placeringen av dessa tekniska installationer kan påverka och skriva om detta i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen kommer beskrivas om miljömålen för människan.

8. Räddningstjänsten StorGöteborg

Räddningstjänsten Storgöteborg (RSG) har granskat följande frågeställningar i detta ärende: riskhänsyn, framkomlighet och brandvattenförsörjning.

RSG har inte identifierat några riskkällor av betydelse i fastighetens direkta närhet med avseende på transport av farligt gods, verksamheter med tillstånd enligt lagen (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor eller verksamheter som omfattas av skyldigheterna för farlig verksamhet enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor.

Befintliga och planerade vägar bedöms ge erforderlig framkomlighet för räddningstjänstens fordon. RSG uppfattar att Dagvatten- och skyfallsutredningen samt planbeskrivningen visar att framkomligheten på vägarna inte påverkas vid skyfall.

I planbeskrivningen framgår att Kretslopp och vatten inte kommer bygga någon brandpost inne på kvartersmarken, utan att det är upp till fastighetsägaren att bygga ut och drifta nya brandposter. RSG tror att det redan idag kan finnas privata brandposter i området, men att dessa inte är utmärkta med brandpostflaggor. De finns inte heller införda i RSGs kartstöd gällande brandposter.

Det behöver säkerställas att brandposter finns med tillräcklig kapacitet och placering. Deras placering bör dessutom levereras digitalt till Göteborgs stad varifrån RSG får sitt underlag för kartstödet.

RSG bedömer att brandvattenförsörjning bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och exploatör kommer vidarebefordra kartstöd till stadsbyggnadsförvaltningen som tillhandahåller detta i det kartmaterial RSG hämtar. Exploatör behöver märka brandpoströr med brandpostflagga.

9. Stadsfastighetsförvaltningen

Stadsfastighetsförvaltningen avstår från att yttra sig om detaljplaneförslaget.

Förvaltningen bedömer att den inte berör stadsfastighetsnämndens uppdrag och ansvar enligt reglementet för nämnden.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

10. Stadsområde 03 Sydväst

Socialförvaltningen Sydväst tillstyrker detaljplan för kontor och verksamheter vid Björklundabacken med följande synpunkter för att stärka de sociala perspektiven.

Socialförvaltningen anser att detaljplanens syfte inte lever upp till stadens mål och de behov som anges i stadens styrdokument. Att detaljplanens ska bidra till att ”fylla en lucka i stadsbilden mot väg 158”, anser förvaltningen inte vara tillräckligt. Trots att det verkar vara utifrån den aspekten som staden gav planbesked. Förvaltningen ser inga orsaker till att inte tillstyrka detaljplanen, men vill lyfta att det kan vara problematiskt utifrån de sociala aspekterna när staden prioriterar detaljplaner på så svaga grunder utifrån de övergripande målen. Därtill kan det finnas syften som ligger i linje med den stadsutvecklingen som genomförts för Sandås (dvs Nya Hovås). För att stärka den sociala hållbarheten behöver staden fokusera på att lägga resurser på detaljplaner som bidrar till en jämlik och hållbar stad, annars kan det riskera att förstärka bla segregationen, om det inte tydligare bidrar till stadens övergripande mål och styrdokument. Att ”området mer ses som färdigt” är positivt utifrån en arkitektonisk (stadsbild) aspekt, vilket på sikt kan vara viktigt utifrån en identitet och upplevelse av ett område. Socialförvaltningen bedömer dock inte att det i detta specifika område är av sådan vikt för invånarna att det borde varit en aspekt för att prioritera planstart för denna detaljplan. Området är relativt nybyggt och det finns ingen eller liten historisk eller personlig identitet kring byggnaderna. Förvaltningen kommer utvärdera huruvida vi gör bedömningar vid planansökningar för att prioritera och uppfylla stadens mål utifrån de sociala aspekterna.

Det är positivt om förslaget bidrar som bullerskydd för befintliga (bakomliggande) småhus.

Som beskrivs i planförslaget riskerar detaljplanen att bidra till fler trafikrörelser, som kan förvärra ”hämtna/lämna-situationen” vid Noblaskolan och därmed en försämrad trafiksäkerhet för barn. Detta bör studeras närmare för att hitta åtgärder för att kompensera för ett ökat trafikflöde förbi skolan.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Stadsbyggnadsförvaltningen menar att kompletteras området så skapas sammanhang mellan de olika delarna (från Primohuset i norr ner till närcentrum i söder) som kan sägas stödja övergripande mål i utvecklingen av området som är för den utpekade stadsdelen, att utgöra tyngdpunkt och kraftcentrum.

Exploatören har i sin vision för platsen i gestaltungsunderlaget, visat tydlighet i utformningen av gatubilden och det kan komma att bidra till god orientering

och förenkla för alla, gammal som ung. En ordnad miljö kommer i sin tur bidra till trevnad och möjlighet för upplevelsen av ett välkomnande område som kan bidra till ett hållbart vardagsliv.

Situationen vid hämt-/och lämning kommer i samråd med exploatör kompenseras speciellt under byggtid med trafikåtgärder som till exempel zonering för tillfällig parkering, t.ex. flytta parkeringsplatser längre bort från entrén vissa tider och var vändning av bil får ske, allt för att trafiksäkrare miljö ska uppnås. Text om detta införs under upplysningar i planbeskrivningen.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Ellevio

Har följande synpunkter:

Ellevio AB har mottagit underlag för ärendet och har följande synpunkter.

Ellevio har en befintlig transformatorstation som föreslås få planstöd i form av ett E-område, vi har även markförlagda ledningar som får planstöd i form av u-område.

E-området bör dock ej förses med begränsning i form av prickmark, detta förhindrar framtida utbyggnader eller ombyggnad till annan utbredning. En stations livslängd är ca 50 år och därefter behöver den förnyas. Det kan även uppstå behov för utökad kapacitet tidigare än så, därmed behöver byggrätten vara mer flexibel.

Vi noterar att det föreslås ett skyfallsdike följt av lågstråk för att leda bort vatten vid skyfall förbi transformatorstationen. Utformningen av detta behöver göras på ett sätt som tar hänsyn till angöring av stationen med bil. Då manöverutrymmet redan är begränsat av ny byggnad närmare än normalt skyddsavstånd på fem meter blir utformningen mycket viktig. De träd som förkommer i illustrationer bör slopas eller flyttas.

Gällande egenskapsbestämmelse b1 vid händelse av 100-årsregn så kan skyddsåtgärder på befintlig byggnad bli aktuella, förutsättningar kring detta behöver bedömas på plats. Då exploateringen sker efter att transformatorstationen etablerades 2016 så skulle sådana tvingande åtgärder i så fall bekostas av exploatören.

Ellevio har gärna dialog om planerat effektbehov för fordonsladdning för att enklare kunna planera lastprognoser över tid.

Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställaren. Se ytterligare information i bilagor.

Kommentar:

Frågan om u-område har ändrats genom kontakt med Ellevio som vill ha avtalsservitut. U-området tas bort ur plankartan.

Frågan om ändrad byggrätt att utöka den – detta ger en byggrätt som måste anpassa sig för säkerhet i sin närhet till befintlig byggnad samt kommande byggnad med sin utbredning. Det finns plats västerut som nu föreslås i plankartan

inför granskning. Till detta tillkommer en E-zon men prickmark om 5 meter angöring innan byggnad, införs i plankartan.

Frågan om skyfallsväg, exploatören kommer fortlöpande studera situationen vid skyfallsväg, uppställningsplats för bil respektive träd och vid detaljprojektering tillgodose frågor kring förändring kring befintlig anläggning, skyfallsskydd och övriga eventuella skyddsåtgärder.

Frågan om effektbehov för fordonsladdning och lastprognoser över tid vidarebefordras till exploatör.

Bilagor har vidarebefordrats till exploatör.

12. Lantmäterimyndigheten

Har följande synpunkter på plankartan:

I planbestämmelsen anges P₁ som Parkeringshus och g₂ som markreservat för markparkering. Det blir svårtolkat om bestämmelserna anger både parkeringshus samt markparkering. Ytan är här bestämmelsen prickmark – mark som inte får förses med byggnad. P₁ tillåter byggnation av parkeringshus. Bestämmelserna bli motstridiga.

Lantmäterimyndigheten ger också exempel hur oklart bestämmelsen fastighetsindelning Fga är utförd i planen och beskriver: ”Att använda sig av en fastighetsindelingsbestämmelse kan innebära framtida konsekvenser. Det innebär att fastigheten Fgh A är låst i sin utformning. Det blir inte möjligt att tex dela upp fastigheten ytterligare, eller 3D-fastighetsbilda. Inte heller föra mark till eller från fastigheten. Området för transformatorstationen kommer inte kunna avstyckas att bilda en egen fristående fastighet, om ledningshavaren skulle yrka på det i framtiden. I stället rekommenderas i så fall u-området.

När fastighetsindelingsbestämmelser kring fastighetsindelningen (avstyckningen av Hovås 11:5) ska användas ska det redovisas i planbeskrivningen vilka prövningar som gjorts. Det behöver utvecklas tydligare hur nybildad fastighet samt stamfastigheten uppfyller lämplighetsvillkoren i 3:1 fastighetsbildningslagen. Sammantaget behövs det i planbeskrivningen en tydligare skrivning rörande bedömningen om den blivande fastighetens utformning samt en skrivning om Hovås 11:5s lämplighet efter genomförda förändringar

I planbeskrivningen nämns att Gbg Energi AB har optoledning.

I planbeskrivningen nämns att dagvatten avleds mot underjordiska makadammagasin inom planområdet. Det bör förtydligas i plankartan och planbeskrivningen om dessa ska utgöra en gemensamhetsanläggning samt vilka fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

Avseende friytor. Innefattar friytorna samma område som markreservat för väg, g₁. Det bör framgå om varje fastighetsägare ansvarar för dessa enskilt eller om de ska ingå i en gemensamhetsanläggning för gemensamt ansvar och skötsel.

Plankartan kan kompletteras med en sådan bestämmelse.

Vid fastighetsrättsliga konsekvenser i planbeskrivningen. Lägg till stycket; Det finns inga befintliga fastighetsindelingsbestämmelser.

Vid Servitut ”Åtkomsten till befintliga transformatorstation och elledningar tillhörande Ellevio AB ska säkerställas med ett avtalsservitut inom berörda fastigheter.....”

Är även detta tanken att det ska vara en fastighetsindelade bestämmelse för att komma åt sin rättighet. Ett sådant avtal ska i så fall upprättas för planens genomförande. Alternativet är att det löses med andra åtgärder, tex genom att teckna ett genomförandeavtal och att åtkomst till transformatorstationen/ledningarna kan säkerställas med ledningsrätt. Detsamma gäller för ledningar tillhörande Göteborg Energi Gotnet AB.

Vid Ledningsrätt. Detaljplanen bedöms inte ge upphov till någon ledningsrätt. Det kan bli missvisande då det finns ett markreservat i plankartan för underjordiska ledningar. Beskrivs även på s. 31 i planbeskrivningen att respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt. Det bör framgå vilken typ av ledningar inom u-området avser.

Det finns även en nyttjanderätt 50/373 som behöver redogöras för, gällande Hovås 11:5.

Vid Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare. Texten bör kompletteras med att även innefatta nybildad fastighet.

Vid tabellen i planbeskrivningen; h₄ redovisas inte i tabellen för egenskapsbestämmelser och m₁ redovisas inte i tabellen för egenskapsbestämmelser.

Kommentar:

Planbestämmelser ska bearbetas så att motstridighet inte uppstår. Fastighetsindelade bestämmelse tas bort helt. I planbeskrivningen tas text kring bestämmelse om markmiljö helt bort, och beteckningen m₁ får ny betydelse på plankartan. I tabellen ska bestämmelse h₄ skrivas in.

Innehavaren av optoledningen är Göteborg Energi Gotnet AB.

Nyttjanderätt 50/373 Skrivs med i planbeskrivningen.

Frågan om friktor beskrivs som var enskild fastighetsägares ansvar för respektives fastighet, beskrives i planbeskrivningen.

För dagvattens underjordiska magasin och växtbäddar kommer det att bildas en gemensamhetsanläggning för dessa. Beskrives i planbeskrivningen.

Vid fastighetsrättsliga konsekvenser uppmärksammas tillägg av föreslagen text.

Om avtal kring ledningar vid transformatorstation förtydligas det i planbeskrivningen. I plankartan tas u-område bort eftersom det inte finns efterfrågan för markreservat för ledningsrätt.

13. Länsstyrelsen

Har följande synpunkter:

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

För att planförslaget inte ska riskera överprövning vid ett antagande behöver kommunen till granskningskedet bearbeta förslaget i de delar som berör nedanstående punkter:

Säkerställa skyfallsåtgärder

Förtydliga riskbedömningen kring förorenade massor

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Riksintresse

Mellankommunala frågor och regionala förhållanden

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Strandskydd (MB 7kap)

Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget strider mot prövningsgrunden för hälsa och säkerhet.

Hälsa och säkerhet

Skyfall

Av planhandlingar framgår att skyfallsåtgärd krävs. Länsstyrelsens tolkning av underlaget är att det är främst rinnstråket som behöver säkerställas. Ett avskärande dike föreslås.

Av handlingar framgår att prickmark får användas för skyfallsled. Detta säkerställer dock inte att åtgärden kommer att genomföras. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver säkerställa rinnstråket på plankartan.

Markförorening

I samband med tidigare detaljplan påträffades föroreningar i fyllnadsmassor och sanerades ned till generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) innan grundläggning för Primohuset. Enligt kommunen bedöms därför fyllnadsmassorna inom aktuellt planområde som troligen förorenade. Det är dock

okänt om undersökningen även utfördes inom aktuellt planområde. Länsstyrelsens tolkning av planbeskrivningen är att existerande fyllnadsmassor riskerar att vara förorenade och att kommunen

därför skrivit i planbeskrivningen att en planbestämmelse om sanering av förorenade områden har införts. Däremot är det otydligt om det endast gäller från det att det misstänks eller påträffas förorening vid markarbetet. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga riskbedömningen baserad på tidigare markundersökningar samt se över om det är tillräckligt för att ange aktuell planbestämmelse.

En planbestämmelse utan undersökning innebär att en detaljplan innehåller bestämmelser som inte är baserade på en tillräcklig undersökning av markens eller områdets förhållanden. Detta kan leda till att bestämmelserna inte är genomförbara eller lämpliga för det avsedda ändamålet, och att de inte kan prövas på ett korrekt sätt i samband med bygglovsprövning. Länsstyrelsen anser därför att en översiktlig miljöteknisk markundersökning ska utföras för att undersöka om fyllnadsmassorna är förorenade. Om föroreningar påträffas ska vid behov en fördjupad miljöteknisk markundersökning utföras. Vid påträffande av förorening ska en riskbedömning utföras för att utreda om det krävs åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning. Alla steg i processen ska stämmas av med miljöförvaltningen i Göteborg som är tillsynsmyndighet.

Länsstyrelsen tycker det är bra att kommunen vill ha med planbestämmelse som säkerställer att marken klarar gällande krav för markanvändning och att den gäller för hela planområdet. Däremot saknas den i plankartan och den bör förtydligas så att det tydligt framgår vad som inryms i bestämmelsen.

Råd enligt PBL och MB

MKN luft

I platsbedömning luft för Björklundabacken (2024-03-21) visas översiktliga beräkningar av dygnsvärden för kvävedioxid och partiklar (PM10). Eftersom planens inriktning är kontor och handel (inte bostäder, skolor eller förskolor) görs i utredningen bedömningen att de översiktliga beräkningarna i tillräcklig mån påvisar att MKN för luft inte överskrids i området.

Länsstyrelsen instämmer generellt i bedömningen som görs i platsbedömningen för luftkvalitet. Dock är Säröleden starkt trafikerad och det inte är helt klarlagt om EU:s reviderade gränsvärden klaras på platsen 2030. För att få en god luftmiljö inomhus i centrumverksamhet och kontor anser Länsstyrelsen att placering av friskluftsventilation bör ses över i syfte att inte leda in förorenad luft från parkeringshus och Säröleden i byggnaderna.

Olycksrisker

Länsstyrelsen noterar att kommunen planerar att införa tekniskt skydd i form av fasad i obrännbart material inom 5 meter från transformatorstationen. Om kommunen vill säkerställa detta går det även att införa som planbestämmelse.

Geoteknik

Länsstyrelsen har samrått med Statens geotekniska institut (SGI) i ärendet och som har lämnat ett yttrande daterat 2025-08-29.

I sitt yttrande skriver SGI att det inte har några synpunkter på utredningarna men att de anser åtgärder på befintliga slänter bör åtgärdas innan planen antas. Länsstyrelsen delar SGI åsikt då viss risk för blocknedfall av mindre lösa block föreligger i dagsläget. Om skyddsåtgärder som omfattar bergrensning och bergförstärkning utförs korrekt bedöms risk för blocknedfall i framtiden ej föreligga.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

- Skyfallsåtgärd ska leda vatten vidare nedströms på ett kontrollerat sätt. Ur dagvatten-/skyfallsutredning står att läsa: ”Detaljplanen kommer inte påverka skyfallsleder nedströms planområdet då den planerade markanvändningen och dagvatten/skyfallshanteringen inom planområdet kommer förbättra skyfallssituationen nedströms. Inget ökat flöde kommer ske från planområdet efter ombyggnation.”

Plankartan får en bestämmelse som stödjer dagvattenutredningen samt visas en prinsipsnitt: ”Skyfallsväg ska utföras genom avskärande dike längsmed byggrätt och med ett tvärsnitt om minst 0,25 kvadratmeter och ansluta till erforderliga lågstråk”.

- Om markmiljö; felaktig text har uppgivits i samrådshandling, rätt är att vid planstart har handläggare nåtts av informationen från miljökontoret att ”Miljöförvaltningen har inga synpunkter på mark eller krav på miljöteknisk markundersökning eftersom området plansprängdes 2015/2016 innan befintlig parkering byggdes.” Texten är från brev med diarienummer MKN-2023-7151. I det fortsatta arbetet kommer därför inte krav om miljöteknisk markundersökning ställas.

Text om behov av markmiljöundersökning i planbeskrivningen justeras inför granskning och tas bort.

- För bergsslänterna har en besiktning utförts 2025-10-07 den sammanfattats i ett PM Bergteknik som bifogas planhandlingarna. Utredning sammanfattas ”Bergskärningen är i bra skick då schaktningen är skonsamt utförd och bergkvalitet samt strukturer är gynnsamma. Avsaknaden av förstärkning är ytterligare tecken på detta. Det råder ingen rasrisk inom eller i nära anslutning till planområdet.” och ”Bergrensning och röjning av växtlighet är underhållsåtgärder som bör utföras med jämna intervall på alla bergskärningar. Detta är dock ingen akut åtgärd för inspekterad bergskärning eller något som bedöms erfordras för antagande av detaljplan.”
- Om luftdons placeringar för tekniska anläggningar på tak har införts text därom i planbeskrivningen under rubrik Övriga åtgärder med underrubrik Luft.

14. PostNord Sverige

Har följande synpunkter bl.a:

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

Placeringar som inte är godkända leder till att posten inte börjar delas ut till adress.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och har lämnats vidare till exploatör delges även genom denna redogörelse.

15. Skanova (Telia Company) AB

Har bl.a. följande synpunkter:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Informationen läggs till i planbeskrivningen under rubriken Teknisk försörjning och underrubriken El och tele.

16. Trafikverket

Trafikverket beskriver att planområdet är strax väster om väg 158, Säröleden, för vilken Trafikverket är väghållare. Närmsta anslutningspunkt är i Brottkärrsmotet.

Trafikverket har granskat handlingarna och noterar att ingen större förändring beräknas ske gällande körlängder i Brottkärrsmotet.

Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget men vill skicka med vikten av att även detta planförslags trafiktillskott räknas in vid eventuella kommande trafikutredningar.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och planens trafikutredning lever vidare vid kommande planering dels genom att finnas tillgänglig hos Stadsbyggnadsförvaltningens

avdelningen för strategi och taktik samt dels genom att den bilagts till intilliggande områdes pågående programutredning.

Ändringar

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar av text och förtydliganden i planbeskrivningen föreslås följande:

- Under rubrik Planens syfte och förutsättningar görs tillägg med förtydligande text i avsnittet kring syfte för detaljplanen.
- Under rubrik Detaljplanens innebörd och genomförande, text om frågor rörande befintlig byggnad på Hovås 11:5 införs.
- Under rubrik Övriga åtgärder, Markmiljö, Stadsbyggnadsförvaltningen rättar avsnitt om att teknisk markmiljöundersökning inte kommer utföras. Detta enligt tidigare anvisning från miljöförvaltningen med diarienummer MKN-2023-7151 och meningen om markmiljöundersökning tas bort ur planbeskrivningen.
- Under rubrik Övriga åtgärder, geotekniska åtgärder, sista stycket under Konsekvenser har lagts till från ny handling PM Bergteknik som har tagits fram inför granskning.
- Gemensamhetsanläggning för fördröjningsmagasin beskrivs i planbeskrivningen under Fastighetsrättsliga frågor under Gemensamhetsanläggningar.
- Skötselansvar för friytor beskrivs i planbeskrivningen.
- Under rubrik Huvudmannaskap Ledningsrätt, text om ledningsrätt ändras.
- Under rubrik Fastighetsindelning, visas bild med förslag om tomtindelning för nytt kontorshus samt bildtext.
- Under rubrik Upplysningar, texter som rör tekniska frågor flyttas till respektive avsnitt under Teknisk försörjning.
- Under rubrik Upplysningar, tillägg med förtydligande text kring situationen vid hämtning- och lämning vid skolorna under byggtid - behov och påverkan samt åtgärdsförslag.
- Under rubrik Genomförandetid ändras tiden för planens genomförandetid till 60 månader som bättre motsvarar tidplanen. 60 månader är även infört på plankartan.
- Under rubrik Miljökonsekvenser och Påverkan på människan, tillägg med text i planbeskrivning kring miljömål för människan.
- På plankartan ges byggrätt för E-område, tekniska anläggningar. Avsikten är att även svara mot kommande behov genom att utöka byggrätten. Dock begränsas byggrätt av närheten till befintlig byggnad åt söder och planerad byggnad norr om, att E-området endast utökas åt väster jämfört med samrådshandlingen. Och området kring transformatorstationen ökas åt öster

för en rangerzon vid angöringen med prickmarkerad mark men minskas från söder p.g.a. befintlig byggnads behov av serviceutrymme.

- Planbestämmelse P₁ för parkeringshus kombineras med bestämmelse s₁ ”parkeringshus endast i markplan”. Gäller vid ny kontorsbyggnad.
- På plankartan tas (felaktig) prickmark bort på byggrätt för parkeringshus i plankartans sydöstra hörn.
- Planbestämmelse införs om radonskyddande- och radonsäkra konstruktioner för att säkra hälsosam inomhusmiljö.
- Planbestämmelse införes om avskärande dike mot skyfall längsmed ny byggrätt. Bestämmelsen stödjer dagvatten- och skyfallsutredningen.
- Planbestämmelse införes om att växtbäddar ska anordnas. Bestämmelsen stödjer dagvatten- och skyfallsutredningen. Tillkommer som del av lösning för att förbättra ekologisk och kemisk status hos recipient.
- Planbestämmelse f₁ Minsta fri höjd är 7,0 meter över marknivå ändras till ”f₁ Lägsta fri höjd är 2,9 meter över marknivå”. Vilket anger lägsta befintliga överbyggda punkt över trottoar för fastighet, Hovås 451:55, Björklundabacken.
- Planbestämmelse införs om reklam- och ljusanordningar får ej sättas på tak för att säkerställa att anordningarna inte dominerar över villabebyggelse eller trafikrum.
- Planbestämmelse tas bort om ”Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att det vid skyfall med åtkomsttid 100 år finns 0,2 meter marginal från vattenyta som påverkar aktuell byggnad till färdigt golv och vital del för byggnadsfunktion.” och reviderad text återfinns i planbeskrivningen under Upplysningar.

Hanna Kaplan Cedergren
Planchef

Disa Pettersson
Planarkitekt

Bilagor

- ***Lista över samrådsrets***
- ***Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor.***

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Exploateringsförvaltningen

Grundskoleförvaltningen

Göteborg Energi GothNet AB

Kretslopp och Vatten

Kulturförvaltningen

Miljö- och klimatnämnden
/Miljöförvaltningen

Namnberedningen och GDA
adresser

Nämnden för funktionsstöd

Räddningstjänsten Storgöteborg

Stadsfastighetsnämnden
/förvaltningen

Stadsområde 03 Sydväst

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Ellevio

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

PostNord Distribution

Skanova Nätplanering D3N

Trafikverket

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Övriga

"Funktionsrätt Göteborg

(tidigare HSO; Handikappfören.
Samarbetsorgan"

Göteborgs ornitologiska förening

Naturskyddsfören.i Gbg



Göteborgs Stad
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se

Förslag till detaljplan för kontor och verksamheter vid Björklundabacken inom stadsdelen Askim i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade juni 2025 för samråd enligt 5 kap. 11 (7a §) plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av kontor och centrumverksamheter samt tillgodose behovet av parkering för både befintliga och nya verksamheter.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

För att planförslaget inte ska riskera överprövning vid ett antagande behöver kommunen till granskningsskedet bearbeta förslaget i de delar som berör nedanstående punkter:

- Säkerställa skyfallsåtgärder
- Förtydliga riskbedömningen kring förorenade massor

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd (MB 7kap)
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget strider mot prövningsgrunden för hälsa och säkerhet.

Hälsa och säkerhet

Skyfall

Av planhandlingar framgår att skyfallsåtgärd krävs. Länsstyrelsens tolkning av underlaget är att det är främst rinnstråket som behöver säkerställas. Ett avskärande dike föreslås.

Av handlingar framgår att prickmark får användas för skyfallsled. Detta säkerställer dock inte att åtgärden kommer att genomföras. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver säkerställa rinnstråket på plankartan.

Markförorening

I samband med tidigare detaljplan påträffades föroreningar i fyllnadsmassor och sanerades ned till generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) innan grundläggning för Primohuset. Enligt kommunen bedöms därför fyllnadsmassorna inom aktuellt planområde som troligen förorenade. Det är dock okänt om undersökningen även utfördes inom aktuellt planområde. Länsstyrelsens tolkning av planbeskrivningen är att existerande fyllnadsmassor riskerar att vara förorenade och att kommunen

därför skrivit i planbeskrivningen att en planbestämmelse om sanering av förorenade områden har införts. Däremot är det otydligt om det endast gäller från det att det misstänks eller påträffas förorening vid markarbetet. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga riskbedömningen baserad på tidigare markundersökningar samt se över om det är tillräckligt för att ange aktuell planbestämmelse.

En planbestämmelse utan undersökning innebär att en detaljplan innehåller bestämmelser som inte är baserade på en tillräcklig undersökning av markens eller områdets förhållanden. Detta kan leda till att bestämmelserna inte är genomförbara eller lämpliga för det avsedda ändamålet, och att de inte kan prövas på ett korrekt sätt i samband med bygglovsprövning. Länsstyrelsen anser därför att en översiktlig miljöteknisk markundersökning ska utföras för att undersöka om fyllnadsmassorna är förorenade. Om föroreningar påträffas ska vid behov en fördjupad miljöteknisk markundersökning utföras. Vid påträffande av förorening ska en riskbedömning utföras för att utreda om det krävs åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning. Alla steg i processen ska stämmas av med miljöförvaltningen i Göteborg som är tillsynsmyndighet.

Länsstyrelsen tycker det är bra att kommunen vill ha med planbestämmelse som säkerställer att marken klarar gällande krav för markanvändning och att den gäller för hela planområdet. Däremot saknas den i plankartan och den bör förtydligas så att det tydligt framgår vad som inryms i bestämmelsen.

Råd enligt PBL och MB

MKN luft

I platsbedömning luft för Björklundabacken (2024-03-21) visas översiktliga beräkningar av dygnsvärden för kvävedioxid och partiklar (PM₁₀). Eftersom planens inriktning är kontor och handel (inte bostäder, skolor eller förskolor) görs i utredningen bedömningen att de översiktliga beräkningarna i tillräcklig mån påvisar att MKN för luft inte överskrids i området.

Länsstyrelsen instämmer generellt i bedömningen som görs i platsbedömningen för luftkvalitet. Dock är Säröleden starkt trafikerad och det inte är helt klarlagt om EU:s reviderade gränsvärden klaras på platsen 2030. För att få en god luftmiljö inomhus i centrumverksamhet och kontor anser Länsstyrelsen att

placering av friskluftsventilation bör ses över i syfte att inte leda in förorenad luft från parkeringshus och Säröleden i byggnaderna.

Olycksrisker

Länsstyrelsen noterar att kommunen planerar att införa tekniskt skydd i form av fasad i obrännbart material inom 5 meter från transformatorstationen. Om kommunen vill säkerställa detta går det även att införa som planbestämmelse.

Geoteknik

Länsstyrelsen har samrått med Statens geotekniska institut (SGI) i ärendet och som har lämnat ett yttrande daterat 2025-08-29.

I sitt yttrande skriver SGI att det inte har några synpunkter på utredningarna men att de anser åtgärder på befintliga slänter bör åtgärdas innan planen antas. Länsstyrelsen delar SGI åsikt då viss risk för blocknedfall av mindre lösa block föreligger i dagsläget. Om skyddsåtgärder som omfattar bergrensning och bergförstärkning utförs korrekt bedöms risk för blocknedfall i framtiden ej föreligga.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för miljöavdelningen samt avdelningen för civilt försvar och beredskap har bidragit till beredningen av detta yttrande. I detta beslut har planarkitekten Zilka Cosic varit beslutande.

Zilka Cosic

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från:
SGI, daterat 2025-08-29

Kopia till:

SGI, Maria Kristensson och Ulrika Isacson

Länsstyrelsen/

Miljöavdelningen, Simon Isberg

Avdelningen för civilt försvar och beredskap, Rebecka Thorwaldsdotter

Funktionschef Plan och bygg, Nina Kiani Janson