

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

## Standardplanförfarande

## Komplettering av PLANBESKRIVNING

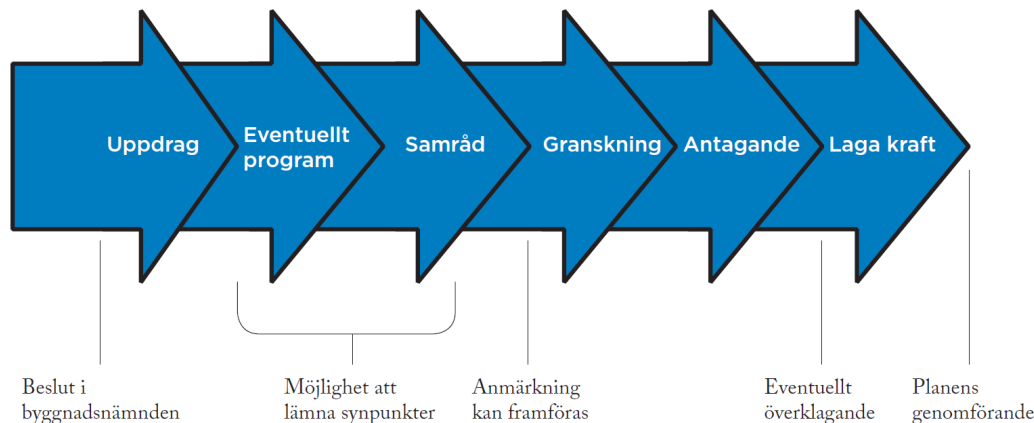


## Samrådshandling, mars 2024

## Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



## Planinformation

Planarbetet startade 2021-12-14.

Detaljplanen är upprättad med standard (begränsat) planförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

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

## Samrådstitid:

Samrådstitiden är 2024-03-15 – 2024-03-31.

Information om planförslaget lämnas av:

Azarakhsh Sadeghzade, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 17 54

Samrådshandling

Datum: 2024-01-15

Aktbeteckning: 2-xxxx

Darienummer Stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2023-00594

Handläggare SBF: Azarakhsh Sadeghzade Tel: 031-368 17 54

[azarakhsh.sadeghzade@stadsbygggnad.goteborg.se](mailto:azarakhsh.sadeghzade@stadsbygggnad.goteborg.se)

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

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

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

## Komplettering av Planbeskrivning

### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

#### Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

#### Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

#### Utredningar

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

## Innehållsförteckning

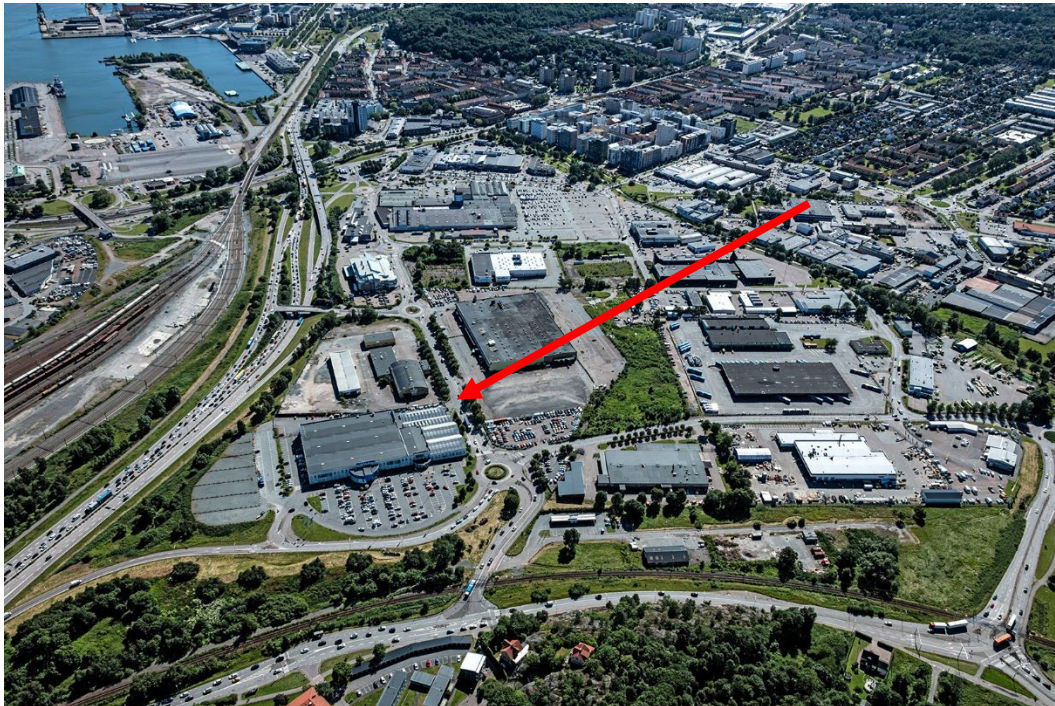
### ÄNDRING AV DEL AV DETALJPLAN FÖR HANDEL OCH VERKSAMHETER ÖSTER OM BACKAVÄGEN INOM STADSDELARNA BACKA OCH TINGSTADSVASSEN I

<b>GÖTEBORG</b>	<b>1</b>
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
<b>KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNING</b>	<b>3</b>
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	5
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Syfte</i>	6
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	6
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	7
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	9
<i>Sociala förutsättningar</i>	9
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	9
<i>Service</i>	10
<i>Teknisk försörjning</i>	10
<i>Risk och störningar</i>	10
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	11
<i>Bebyggelse</i>	11
<i>Trafik</i>	12
<i>Service, friytor och naturmiljö</i>	13
<i>Teknisk försörjning</i>	13
<i>Övriga åtgärder</i>	16
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	20
<i>Tidplan</i>	20
<i>Upplysningar</i>	20
<i>Genomförandetid</i>	20
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	20
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	21
<i>Nollalternativet</i>	22
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	22
<i>Miljökonsekvenser</i>	23
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	24
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	24

## Sammanfattning

### Planens syfte och förutsättningar

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



### Planens innebörd och genomförande

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

### Överväganden och konsekvenser

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

## SAMRÅDSHANDLING

detaljplanen har en positiv påverkan på närliggande fastigheter genom minskat störande ljud till följd av uppförande av bullerskydd.

### Överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget stämmer överens med översiktsplanens mål och strategi för området.

## Planens syfte och förutsättningar

### Syfte

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

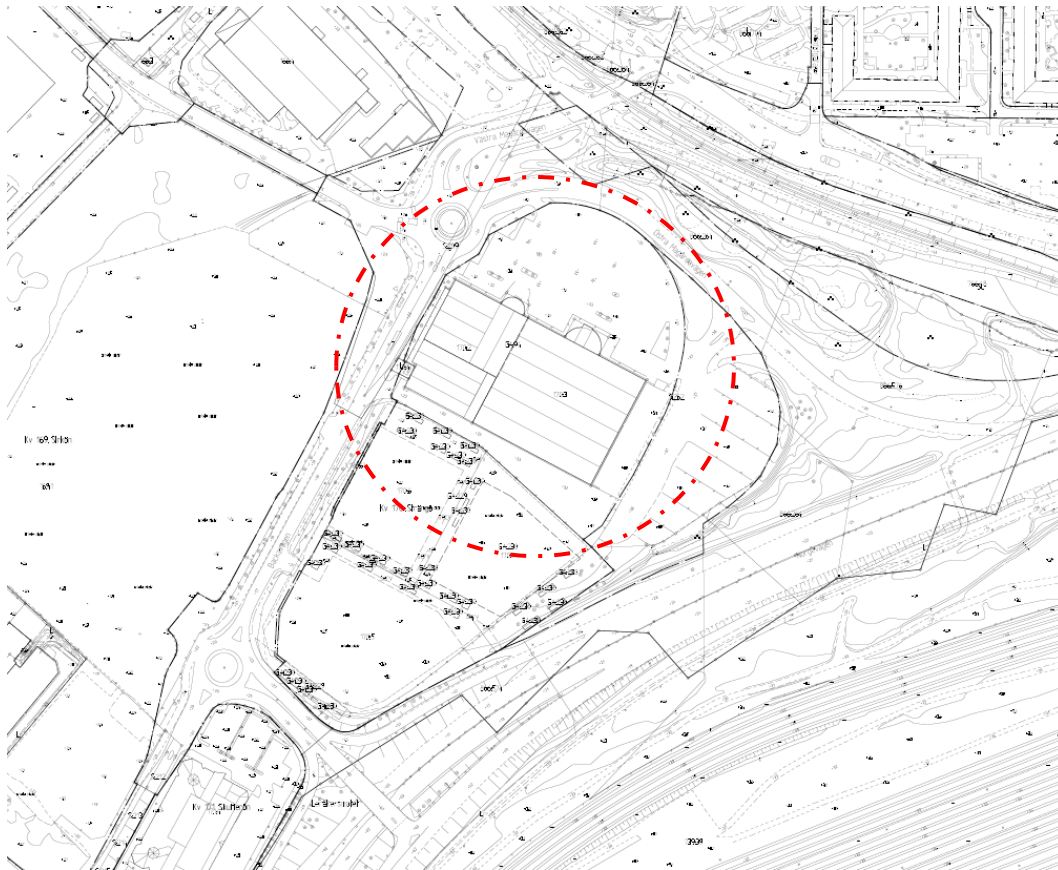
### Läge, areal och markägoförhållanden



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

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

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



## Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

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

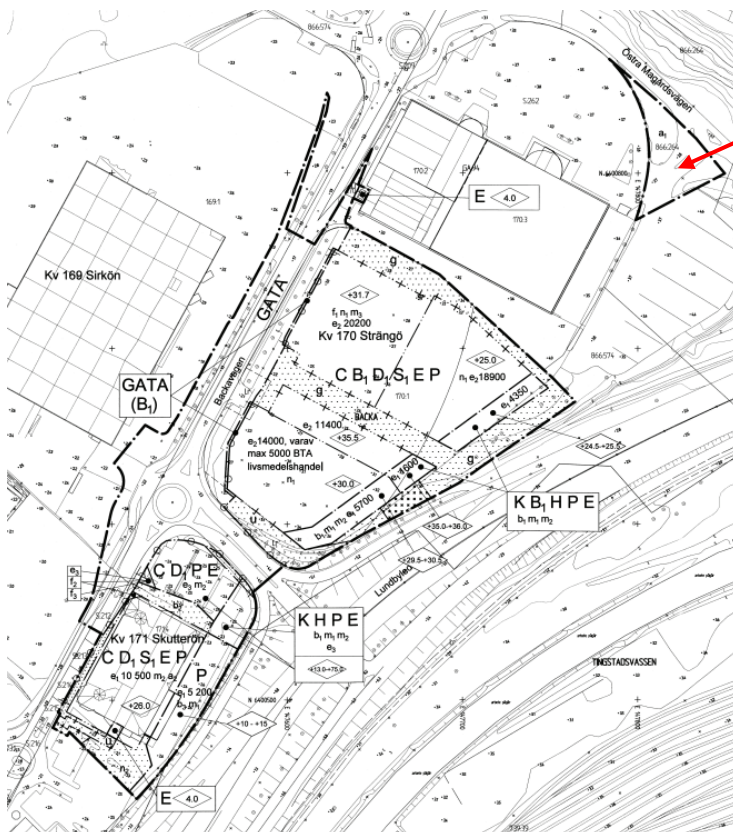
Området har idag ett lågintensivt markutnyttjande och består mestadels av verksamheter. Det utgörs dels av tidigare industrimark, dels av idag obebyggda områden i anslutning till befintlig bebyggelse. Ingen ny enstaka bebyggelse eller anläggningar som kan försvåra framtida lämplig planläggning bör tillkomma innan dessa områden tas i anspråk.

För området gäller detaljplan för handel och verksamheter öster om Backavägen inom stadsdelarna Backa och Tingstadsvassen i Göteborg med Aktbeteckning II- 4456, som vann laga kraft år 1999. Gällande detaljplan anger markanvändning Handel (ej livsmedel), Kontor och Industri (ej miljöstörande). Planens genomförandetid har gått ut. Gällande fastighetsplan upprättades 2000-02-15.

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



Området söder om det aktuella planområdet (II-4456) omfattas av Detaljplan för Handel mm vid Backavägen inom stadsdelen Backa i Göteborg med Aktbeteckning II-5471 vilket vann laga kraft 2020-06-10. Planen möjliggör för byggnation av centrumverksamheter och bostäder Backa 170:1 och Backa 170:4, även att säkerställa en del av Backaplans övergripande gatunät samt eventuell framtida spårväg mellan Hjalmar Brantingsplatsen och Brunnsbo. I och med denna detaljplan upphävs även en del av den aktuella planen (II-4456) markerat med beteckning a<sub>1</sub> i plankartan.



Område där gällande detaljplan II-4456 upphävs



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

### **Mark, vegetation och fauna**

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

### **Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse**

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

### **Sociala förutsättningar**

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

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

### **Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet**

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

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

I anslutning till området pågår och planeras stora infrastruktursatsningar.

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

### **Service**

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

### **Teknisk försörjning**

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

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

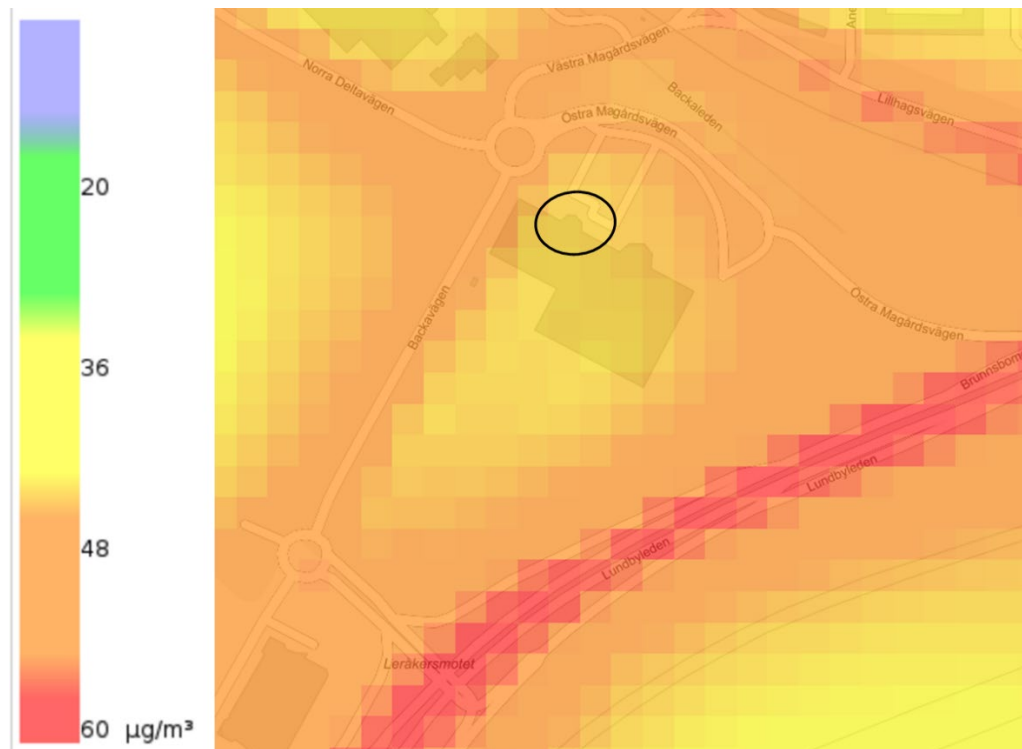
### **Risk och störningar**

#### **Buller**

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

#### **Luftkvalitet**

Miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna i Göteborg visar att halterna av kvävedioxid med knapp marginal underskrider miljökvalitetsnormernas gränsvärden i planområdet. Nedan visas beräknade halter för år 2018. Miljökvalitetsnormens gränsvärde för 98-percentilen av dygnsmedelvärden är 60 µg/m<sup>3</sup>.



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

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

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

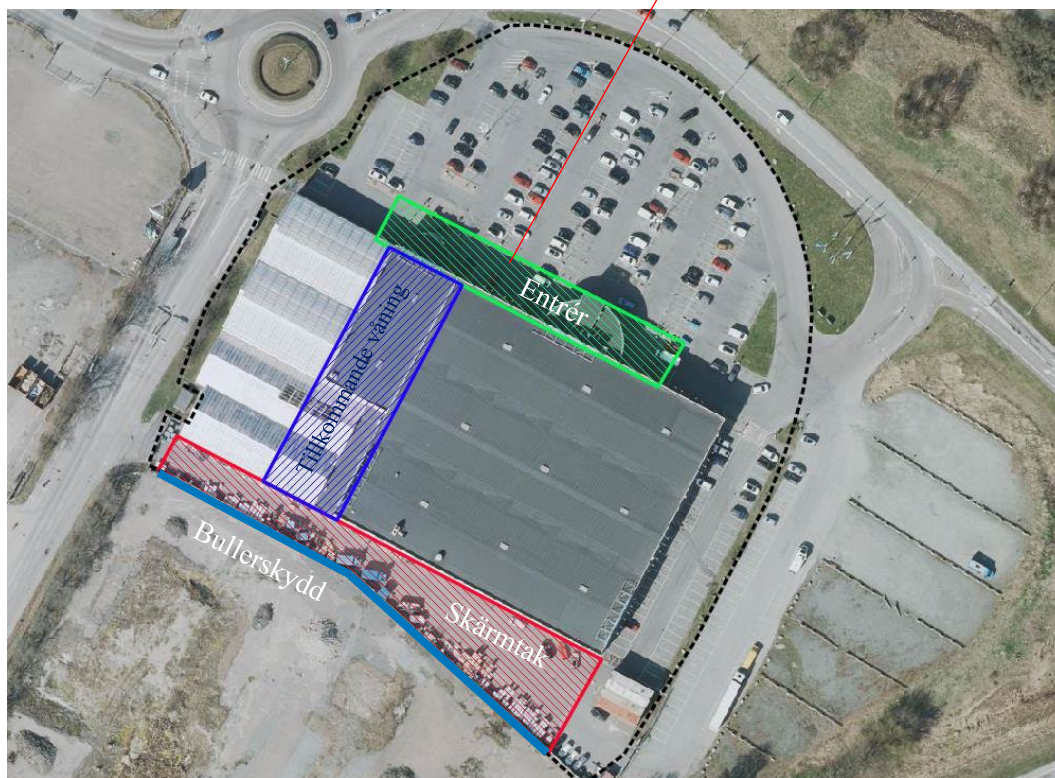
## Detaljplanens innebörd och genomförande

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

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

### Bebyggelse

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



## Trafik

### Parkering / cykelparkering

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

### Kollektivtrafik

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

### Tillgänglighet

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

## Service, friytor och naturmiljö

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

## Teknisk försörjning

### Dagvatten

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

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

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



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

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

## SAMRÅDSHANDLING

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



*Grönt tak i London*

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

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

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

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

### Vatten och avlopp

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

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

Planförslaget medför ingen utökning av kapacitet för brandvatten.

### Ledningar

Under planerat skärmtak samt del av befintlig byggnad finns det ledningar som behöver finnas kvar. Därför måste placering av stolpfundament anpassas till befintlig underjordisk infrastruktur. Möjlig placering av stolparna ska utredas i projekteringsfasen. Värmepump finns på fastigheten Backa 170:3.

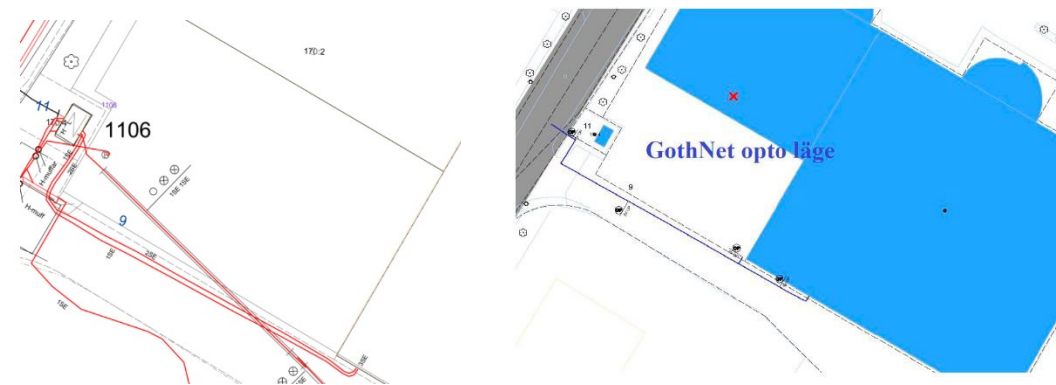
### Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB).

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

### Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

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

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



### Göteborg Energi GothNet AB.

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

### **Avfall**

I området drivs för närvarande kontor- och handelsverksamhet med befintligt avfallshanteringssystem. Planförslaget innebär inga förändringar i användningen som kan föranleda ändringar i verksamhetens avfallshantering.

### **Övriga åtgärder**

#### **Geotekniska åtgärder**

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

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

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



Inom området pågår sättningar vilket stämmer överens med bilden av lerans konsolideringsegenskaper. Det bedöms att samtliga påförda laster så som höjning av markytan samt byggnation kommer ge upphov till sättningar. Vid tillbyggnad av befintlig byggnad skall möjligheterna till grundläggning studeras med hänsyn till den befintliga byggnadens grundläggning. Den befintliga byggnaden är sannolikt grundlagd med kohesionspålar 12 m betong plus 17 m träpåle. Cellplastkompensation finns under bottenplattan.

#### **Markmiljö**

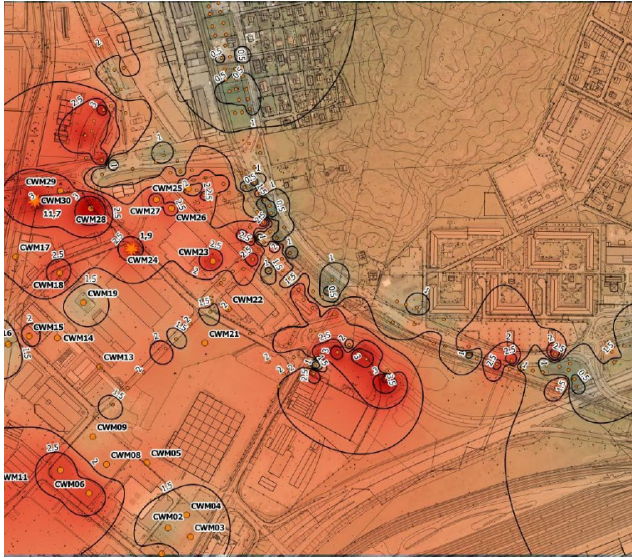
På flygfoto från 1960-talet syns tecken på tippverksamhet strax öster om fastigheten. Enligt länsstyrelsens EBH-stöd har det i detta område varit en industrieponi (Länsstyrelsen, 2023).



## SAMRÅDSHANDLING

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

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



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

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

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

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

Enligt PM:et bedöms schakten som planeras genomföras i området för anläggning av plintar för skärmtaket bli mycket begränsad och sannolikt omfatta omkring 50 m<sup>3</sup> massor. Då schakten i området kommer bli mycket begränsad, ytor i övrigt är asfalterade och inga föroreningar kommer byggas in i byggnaden bedömer Jordnära att byggnationen av skärmtaket kan utföras utan att några omfattande åtgärder avseende förorenad mark utförs. Inför markarbetet planeras anmälan enligt 28 § förordningen (SFS 1998:899) om

## SAMRÅDSHANDLING

miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd tas fram där förfarandet beskrivs, innehållande bland annat beskrivning av provtagning, omhändertagande av massor samt dokumentering och slutredovisning. Hantering av förorenade massor bedöms kunna utföras genom att provtagning utförs på uppschaktade massor för klassificering inför omhändertagande, samt att provtagning utförs på schaktväggar och -bottnar för att dokumentera föroreningssituationen.

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

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

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

Samråd har skett med Miljöförvaltningen angående Jordnäras PM gällande markmiljöförhållanden och de föreslagna åtgärderna. De undersökningar och markarbeten som under de senaste åren utförts inom grannfastigheterna söder om Backa S:262 tas inte upp i Jordnäras rapport. Inom fastigheten som tidigare hette Backa 170:1 (nuvarande Backa 170:6 och Backa 170:7) har det påvisats kraftigt förorenade massor och grundvatten (olja i fri fas) inom norra delen som vetter mot Backa 2:262 inför att markarbete för byggnation genomfördes. I slutrapporten från arbetena inom dåvarande Backa 170:1 (MF dnr 2016-6595) anges ”6.2 Schaktväggar. Schakt har utförts till planområdets gräns. Vid återfyllning mot omgivande områden har det lagts ut materialavskiljande markduk för att förhindra återkontaminering av renare massor från omgivande förorenade fyllnadsmassor **nor**r, öster och väster om nybyggnadsområdet. Det finns betydande mängder förorenade fyllnadsmassor omkring nybyggnadsområdet.” Vid fastighetsgräns mellan nuvarande Backa 170:7 och Backa 2:262 finns en permanent stålspont.



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

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

#### **Buller**

Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas. Området är utsatt för trafikbuller från Lundbyleden. Detaljplanen innebär inga förändringar i markens användning och den pågående verksamheten är inte känslig för buller. Dessutom inkluderar planförslaget bullerdämpande åtgärder såsom att uppföra skärmtak och bullerskydd vilket bedöms positivt för omgivningen.

#### **Luft**

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

Utifrån ovanstående och att detaljplanen inte ändrar ändamålet bedömer miljöförvaltningen att detaljplanen inte innebär risk för att fler människor exponeras för höga halter av luftföroreningar. De beräknade halterna innehåller osäkerheter som kan

## SAMRÅDSHANDLING

göra att MKN överskrids även när de beräknade halterna ligger under gränsvärdena, men med tanke på att detaljplanen inte innehåller bostäder, skolor, förskolor eller likande bedömer miljöförvaltningen att luftmiljön är acceptabel.

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

#### Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren är ansvarig för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

#### Drift och förvaltning

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

### Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2024

Antagande: 2 kvartalet 2024

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

Förväntad byggstart: X kvartalet 20XX

Färdigställande: X kvartalet 20XX

### Upplysningar

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

### Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

#### Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Ett år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

## Överväganden och konsekvenser

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

Att möjliggöra för uppförande av bullerskydd mot grannfastigheter i söder samt ett skärmtak över lastzonen, bedöms som en nyttig åtgärd för att skydda de kommande

## SAMRÅDSHANDLING

bostäderna mot störningar från den pågående handelsverksamheten. Den befintliga verksamheten i sin nuvarande funktion och skala passar dock inte helt in i den framtida bilden som föreslås för området enligt pågående planering för Backaplan. Att tillåta för en verksamhetsutveckling enligt planförslaget under tiden att den långsiktiga omvandlingen sker, bedöms dock inte emot stadens övergripande strategi.

### Motiv till detaljplanens reglering

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

#### Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
a <sub>1</sub>	Startbesked får inte ges för byggåtgärder förrän mark som berörs av markarbete är sanerad	Tidigare Markmiljöundersökningar i området visar höga halter av markföroreningar. Marken är utgjord av fyllnadsmassa.	Hela planområdet
Kryssmarkerad	Marken får endast ses med skärmtak och bullerskydd	Någon annan exploatering planeras inte i det utpekade området	Söder om befintlig byggnad fram till fastighetens södra gräns
h <sub>1</sub>	Högsta totalhöjd är 21 meter över angivet nollplan.	Befintlig och lämplig höjd för entréer	Entréerna, förutom trapphuset
h <sub>2</sub>	Högsta totalhöjd är 24 meter över angivet nollplan.	Anpassad till befintlig byggnadshöjd	Trapphus vid entré
h <sub>3</sub>	Högsta totalhöjd är 26 meter över angivet nollplan.	Detaljplanen möjliggör för tillbyggnation av en kontorsvåning på en del av befintlig byggnad.	Området bakom entré till Blomsterlandet
m <sub>1</sub>	bullerskydd	Minska störningar från handelsverksamheten för grannfastigheterna där bostäder planeras på sikt	Utmed fastighetens södra gräns
b <sub>1</sub>	Permanent schakter eller fyllningar med en nivåskillnad av mer än 2 meter får ej utföras.	Geotekniska förutsättningar och marklutningen i förhållande till omgivningen	Hela planområdet

### **Nollalternativet**

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

Förslaget möjliggör bland annat uppförande av ett skärmtak söder om befintlig byggnad samt bullerskydd mot grannfastigheter i söder. De grannfastigheterna är tänkta att användas för bostäder enligt gällande detaljplan som är under granskning, Detaljplan för handel m.m. vid Backavägen inom stadsdelen Backa i Göteborg. Uppförande av skärmtak samt bullerskydd bedöms positivt och även viktigt för att minska buller från den pågående handelsverksamheten mot framtida bostadsområden. Gällande stadsplan medger byggrätt på en del av marken söder om befintlig byggnad. Exploatören bedömer dock att den befintliga byggrätten inte tillgodoser verksamhetens behov för skärmtak utan att det behövs större yta för detta ändamål. Eventuellt uppförande av skärmtak och bullerskydd bara på den delen av marken som enligt gällande plan är tillåten, bedöms inte som en optimal markanvändning och minskar funktionaliteten.

Nollalternativ innebär att skärmtak och bullerskydd riskerar att inte kunna uppföras på ett praktiskt och användbart sätt. Det bedöms lämpligare att utöka byggrätten för skärmtaket enligt verksamhetens behov, samt möjliggöra för uppförande av bullerskydd intill fastighetsgränsen då det innebär bättre skydd för de planerade bostadsområdena, såsom det föreslås i planförslaget.

### **Sociala konsekvenser och barnperspektiv**

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

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

### **Identitet**

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

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

### Hälsa och säkerhet

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

### Miljökonsekvenser

#### Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Förvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara från allmän synpunkt lämplig utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

#### Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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

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

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

## SAMRÅDSHANDLING

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

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

### **Miljömål**

Göteborgs klimatavtryck är nära noll, Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö.

### **Naturmiljö**

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

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

### **Kulturmiljö**

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på kulturmiljön.

### **Påverkan på luft**

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

### **Påverkan på vatten**

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på vatten.

## **Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen**

### **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi**

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

### **Ekonomiska konsekvenser för exploatören**

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

## **Överensstämmelse med översiktsplanen**

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Eva Tenow

Planchef

Azarakhsh Sadeghzade

Planarkitekt