

Detaljplan för höglager vid Exportgatan

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

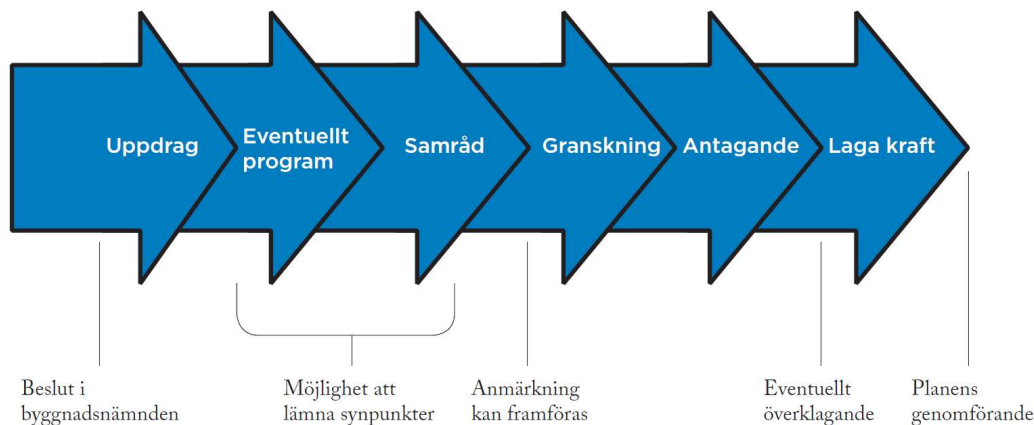


Granskningshandling juni 2022

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 2020-12-15

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Granskningstid

Granskningstiden är 2022-06-29 – 2022-08-09

Information om planförslaget lämnas av:

Cecilia Sjölin, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 08

Sirpa Antti-Hilli, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 09

Datum: 2022-06-22

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0147/21

Handläggare SBK

Cecilia Sjölin

Tel: 031-368 17 08

cecilia.sjolin@sbk.goteborg.se

Detaljplan för höglager vid Exportgatan inom stadsdelen Backa i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta
- Illustrationsritning
- Samrådsredogörelse

Utredningar

- Miljöteknisk markundersökning, Tyréns, 2021-07-05
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Liljemark consulting 2022-05-02
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Tyréns 2021-07-09
- Geoteknik (PM), Tyréns 2021-07-09
- Geoteknik (Teknisk PM) Sammanställning av underlag till detaljplan, GeoVerkstan 2022-05-23
 - Stabilitetsutredning (Teknisk PM), GeoVerkstan 2022-03-22
 - Inspektion av erosionsskydd, Frog Marine 2022-04-01
 - Markteknisk undersökningsrapport (MUR) / Geoteknik Rev A, GeoVerksan 2022-02-11

GRANSKNINGSHANDLING

- Geotekniskt utlåtande Backa 22:3, MW Byggtekniska 1997-03-19
 - Utlåtande över geotekniska förhållanden för tillbyggnad till fryshus på DAGAB-tomten vid Exportgatan, Hisings-Backa Backa 22:8, B G Lindh AB, 2000-12-21
 - Geoteknik DAGAB, Ny lagerbyggnad inom fastighet Backa 22:8 (Tekniskt PM), FB Engineering AB, 2004-09-13, rev 2005-02-07
- Dagvatten- och skyfallstudering, Norconsult 2021-10-21, rev 2022-06-08
- Riskutredning för detaljplan för tillbyggnad av Göteborgsoperan, COWI, 2013-05-20
- Riskutredning för detaljplan, Gamlestads torg etapp 2, COWI, 2017-05-04

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR HÖGLAGER VID EXPORTGATAN	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Granskningstid</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	7
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	8
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	8
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	9
<i>Syfte</i>	9
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	9
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	10
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	11
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	12
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	13
<i>Service</i>	13
<i>Teknisk försörjning</i>	13
<i>Risk och störningar</i>	14
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	16
<i>Bebyggelse</i>	16
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	18
<i>Upphävande av strandskydd</i>	19
<i>Risker med anledning av Farligt gods samt närhet till Sevesoverksamhet</i>	20
<i>Teknisk försörjning</i>	22
<i>Övriga åtgärder</i>	24
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	28
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	28
<i>Avtal</i>	30
<i>Tidplan</i>	30
<i>Genomförandetid</i>	30
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	31
<i>Nollalternativet</i>	31
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	31
<i>Miljökonsekvenser</i>	32
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	34
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	34

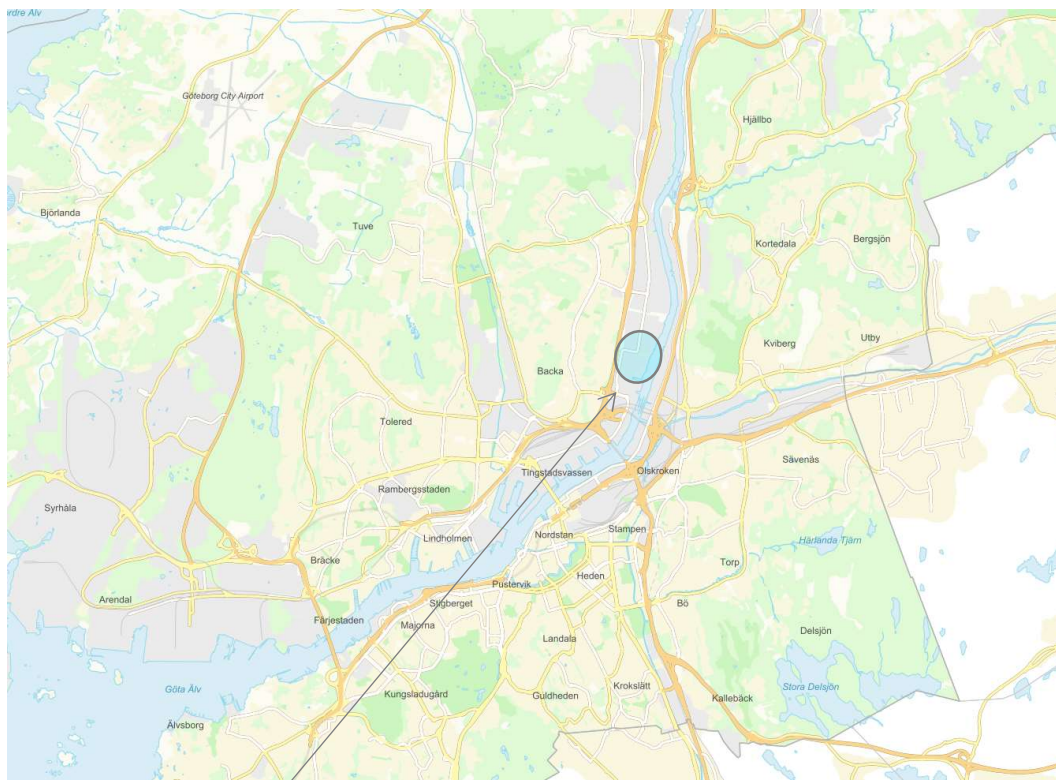
Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av höglager inom fastigheten Backa 22:8 samt en framtida flexibel utveckling inom fastigheterna Backa 22:2 och 22:3. Särskild hänsyn har tagits till fornlämningen Fredrikshamns skans, som ligger drygt 300 meter norr om planområdet. Denna hänsyn påverkar framför allt den nya bebyggelsens höjd.

I öster angränsar planområdet till Göta älv och i söder ansluter planområdet till ett mindre grönstråk som går mellan Exportgatan och älven. Grönstråket innehåller sällsynta arter och är ett av få strandnära grönområden på denna del av Hisingen. Därmed har det ett högt biologiskt värde. Påverkan på detta grönområde inkl. trädens rötter, ska undvikas vid detaljplanens genomförande.

Planområdet är flackt och omfattas varken av strandskydd, Natura 2000, biotop- eller artskydd.



Planområdet (se turkos cirkel) ligger mellan E6 i väst och Göta Älv i öst, cirka 4 kilometer norr om Göteborgs centrum

Planområdet ingår i ett större verksamhetsområde och detaljplanen möjliggör utveckling av pågående verksamhet inom planområdet. De delar av planområdet som inte består av befintliga byggnader utgörs idag i huvudsak av hårdgjorda ytor för transporter och parkering.

GRANSKNINGSHANDLING

Angöring sker från Exportgatan. Gångväg finns längs Exportgatan och det planeras för utbyggnad av gång- och cykelväg längs gatan, strax utanför aktuellt planområde. Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Exportgatan i direkt anslutning till planområdet. Det planeras inga åtgärder på det kommunala gatusystemet med anledning av detaljplanen.

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät och elnätet är väl utbyggt. Det finns fjärrvärme och kanalisation för tele i området.

Den huvudsakliga ytan inom planområdet underskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 50 dBA maximal ljudnivå från trafik. Både inom planområdet och i planområdets närhet pågår bullergenererande verksamheter och det finns inga bostäder i när området. Med hänsyn till bullersituationen och att området är utpekad som område för industriverksamheter med omgivningspåverkan i översiktsplanen bedöms inte en bullerutredning behöva utföras.

Planområdet ligger inom riskavstånd avseende transporter med farligt gods samt en Sevesoverksamhet. Därför finns det planbestämmelser samt upplysningar på plankartan för att minska de risker och konsekvenser en eventuell olycka skulle föra med sig.

Planens innebörd och genomförande



Illustrationskarta över befintlig (mörkgrå) och föreslagen (rosa) bebyggelse

Detaljplanen medger utbyggnad av befintligt höglager inom fastigheten Backa 22:8 och uppförande av en ny lägre lagerbyggnad inom den södra delen av planområdet. I övrigt bekräftar detaljplanen befintlig markanvändning. Detaljplanen omfattar endast kvartersmark.

Planområdet ligger delvis inom det område om 100 meter från Göta älv där strandskydd inträder vid planläggning. Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet.

Dagvatten, skyfall och höga vattennivåer från älven hanteras genom underjordiskt magasin och höjdsättning. Halten av samtliga studerade föroreningar minskar efter exploatering och rening av dagvattnet. Kraven i Göteborg stads dokument Reningskrav för dagvatten uppnås också. Mängden kväve ökar efter exploatering och rening.

Utifrån att området redan är utbyggt med verksamheter och att trafiken endast bedöms öka marginellt är bedömningen att planen inte innebär någon påverkan på luftmiljön. Området bedöms inte kräva sanering av markföroreningar från tidigare verksamheter. Bedömningen görs utifrån den verksamhet som bedrivs idag och bygger på att området till stora delar består av hårdgjord yta och att människor endast vistas i området under arbetstid. Pålgrundläggning föreslås inom området. Lokal stabilitet och sättningar vid ökad belastning beaktas.

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad och förvaltning av markområden och anläggningar inom hela planområdet. Detaljplanen innebär således inga kostnader för kommunen.

Överväganden och konsekvenser

Utvecklingen bedöms bidra till en ökad kapacitet av stadens livsmedelsförsörjning. Bebyggelsen bedöms utifrån sitt innehåll som strategiskt lokaliserad. Planen medför en mer flexibel utveckling inom området, vilket är positivt för framtida utbyggnad.

Genomförandet av planen bedöms inte försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag.

Överensstämmelse med översiktsplanen

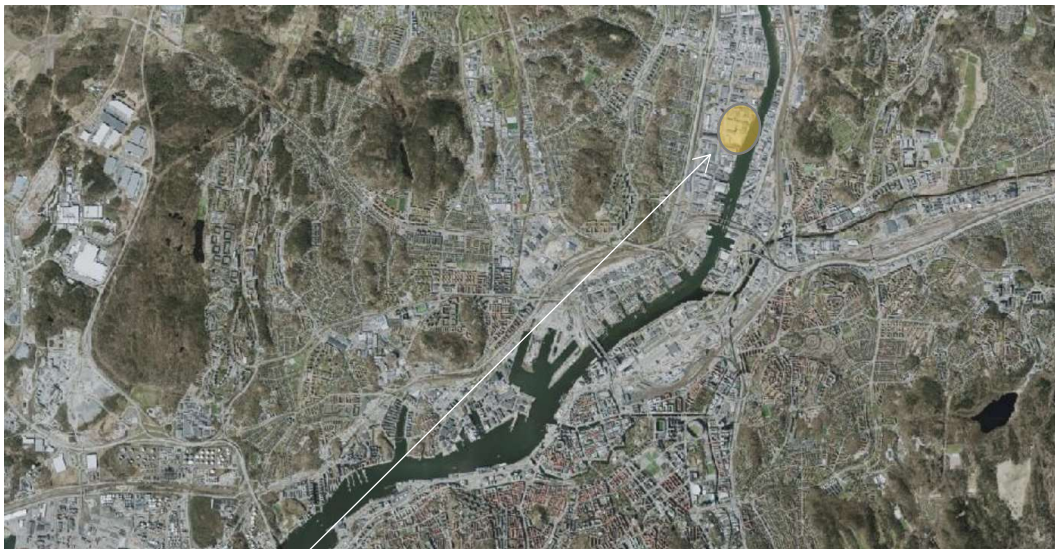
Detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av befintlig industriverksamhet. Längs med strandlinjen finns en zon som är avsatt för erosionsskydd. Med fördel så planteras växtlighet inom zonen för att tillskapa en så kallad ekologiskt funktionell kantzon. Vid detaljplanens genomförande ska särskild hänsyn visas grönstråket söder om planområdet. Grönstråket inkl. trädens rötter får inte påverkas negativt av genomförandet. Bebyggelsen har anpassats i höjd för att visa hänsyn till fornlämningen Fredrikshamns skans norr om planområdet. Dagvattnet ska omhändertas lokalt.

Läge, areal och markägoförhållanden



Planområdet (se orange cirkel)

Planområdet är beläget vid Exportgatan, som går parallellt med Kungälvleden och Göta älv, mitt emellan Backadalsmotet i norr och Marieholmsbron i söder. Området ligger cirka 3,5 kilometer nordost om Göteborgs centrum.



Grundkarta med plangräns i rött

Planområdet omfattar cirka 9,6 hektar och ägs av;

- D Backa 22:8 Fastighets AB (Backa 22:8)
- D Backa 22:3 Fastighets AB (Backa 22:3)
- Axfood I Backa AB (Backa 22:2)

Inom planområdet finns ingen kommunalägd mark.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

I översiktsplanen antagen 2009 för Göteborgs kommun anges "pågående användning Verksamhetsområde" med beskrivningen "Industri, lager, hamn, partihandel, mindre grönytor mm. Får innehålla störande verksamheter." Föreslagen bebyggelse ligger inom översiktsplanens inriktningsområde "Storindustri, Hamn och Logistik" med beskrivningen "Inriktning för storindustri, hamn och logistik" som syftar till att säkerställa dessa verksamheters möjlighet att utvecklas.

Översiktsplanen anger även att fastigheten berörs av *Rekommendationer för landområden (R19)* med beskrivningen "Område med risk för översvämning och höga vattenstånd".

Översiktsplanen anger dessutom att fastigheten angränsar till utpekat riksintresse för Sjöfart och hamn (Sjöfartsverket) i enlighet med Miljöbalken 3 kap 8 §.

I ny översiktsplan för Göteborgs kommun anges ”Industriområde”. Den nya översiktsplanen anger även högvattenskydd mot Göta älv. Planområdet ingår i de områden som berörs av tematiskt tillägg till översiktsplanen om förorenade områden.

För Backa 22:8 gäller detaljplan II-4820, som vann laga kraft år 2005-07-01.

Detaljplanen anger Industriellt ändamål där bebyggelsen generellt får ha en byggnadshöjd om 12,0 meter och en nockhöjd om 13,0 meter. Inom en mindre yta i sydväst regleras byggnads- respektive nockhöjd till 21,5 meter. Planens genomförandetid har gått ut.

För Backa 22:2 och 22:3 gäller stadsplan II-3185, som vann laga kraft år 1969-06-19.

Stadsplanen anger industriellt ändamål som får uppföras till högst 12,0 meter.

Längst i öster omfattas planen av riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § MB), befintlig hamn (vatten). Öster om planområdet finns ett område som omfattas av riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § MB), sjöfart – farled inklusive buffertzonen.

Planområdet omfattas inte av strandskydd, Natura 2000, biotop- eller artskydd. Dock så återinträder strandskyddet vid uppförande av ny detaljplan (detta arbete).

Mark, vegetation och fauna



Befintliga verksamheter inom planområdet

Planområdet ligger mitt i Backadalens industriområde, som i huvudsak består av storskaliga verksamheter. De delar av planområdet som inte består av befintliga byggnader utgörs i huvudsak av hårdgjorda ytor för transporter och parkering. Marken inom området består även delvis av grus.

Planområdet är flackt, höjderna varierat mellan +1,7 och +3,2 meter över havet.

Enligt jordartskarta från SGU utgörs undergrunden inom planområdet av fyllningsmaterial med underliggande lager av postglacial lera och jorddjupet uppskattas

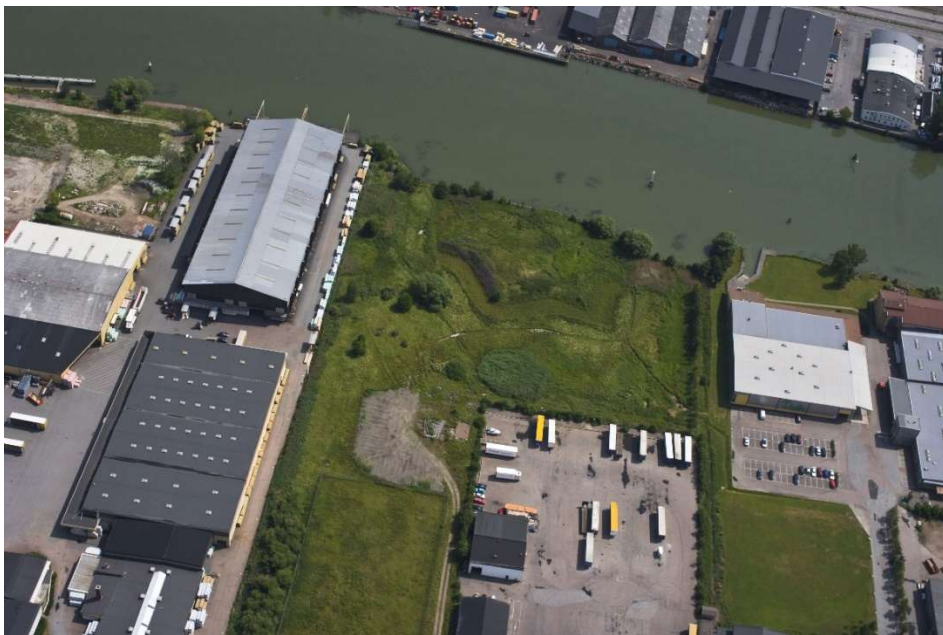
till 30-50 meter. Tidigare utredning har dock visat på jorddjup större än 50 meter. Enligt den geotekniska undersökningen (Tyréns, 2021-07-09) utgörs undergrunden av ett fyllningslager på ca 1 meter följt av torrskorpelera på ca 1 meter och därefter lera till djup större än 66,5 meter. Ställvis är torrskorpan bortschaktad och ersatt med fyllnadsmassor.

I öster angränsar planområdet till Göta älv och i söder ansluter planområdet till ett mindre grönstråk som går mellan Exportgatan och älven. Grönstråket innehåller sällsynta arter och är ett av få strandnära grönområden på denna del av Hisingen. Därmed har det ett högt biologiskt värde. Påverkan på detta grönområde inkl. trädens rötter, ska undvikas vid detaljplanens genomförande. Detta har lagts in som upplysning på plankartan.

Grönstråket förvaltas av Park- och naturförvaltningen, men är utpekad som yta som sköts av annan part. Planområdet ingår i ett område utpekad som värdetrakt för särskilt skyddsvärda lövträd som täcker stora delar av Göteborgs stad. Göta älv är utpekad som vattendrag med förekomst av limniska fiskar, såsom abborre, braxen, gädda, mört, ål med fler.

I SGU:s radonriskkarta över Göteborgs stad är planområdet utpekad som lågriskområde.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse



Fredrikshamns skans, norr om planområdet.

Drygt 300 meter norr om planområdet vid älven ligger Fredrikshamns skans med rötter i 1600-talet. Fredrikshamns skans är upptagen i stadens bevarandeprogram (del 2 nr 66, Backa) och utgör fast fornlämning (RAÄ Backa 6 :1). I miljön har även Fredrikshamns gård legat som uppfördes på 1830-talet, dock numera riven.

Den typen av hög industribebyggelse som idag präglar omgivningarna runt fornlämningen Fredrikshamns skans, påverkar kulturmiljön negativt genom att inskränka siktlinjerna från skansen och därmed försvåra förståelsen av lämningen.

Länsstyrelsen har i höjd med planområdet pekat ut Göta älv som buffertyta vattenförekomst med mycket högt kulturhistoriskt värde.

Bebyggelsen inom och angränsande till planområdet är bebyggt med storskaliga verksamheter. Inom fastigheten Backa 22:2 finns betongplattor från två tidigare industribyggnader.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Planområdet nås med bil från E6 via Tingstadsmotet eller Backadalsmotet. Angöring sker från Exportgatan. Gångväg finns längs Exportgatan och cykelväg längs E6. Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Exportgatan i direkt anslutning till planområdet. Bilparkering finns inom planområdet.

Tillgängligheten anses tillräcklig för sitt ändamål. För allmänheten är den begränsad, men verksamma inom området kan både röra sig till och inom området på ett lämpligt sätt.

Service

I planområdets direkta närhet finns ingen samhällsservice. Kommersiell service finns till viss del i närområdet, huvudsakligen i form av sällanvaruhandel och snabbmatställen. På den västra sidan av E6 finns både samhällsservice och kommersiell service, där en högre koncentration av service återfinns vid Selma Lagerlöfs torg.

Teknisk försörjning

VA

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp B:2 (VAV publikation P 83). Vattenledningen är dubbelmatad och uppfyller planens krav på brandvatten på 20 l/s.

Kapacitet på befintligt ledningsnät kan komma att behöva utökas.

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (Norconsult, 2021-10-21, rev. 2022-06-08). Ledningsunderlag inom planområdet återfinns endast i pappersformat och innehåller privata dag- och dräneringsledning (se bilaga i angiven dagvatten- och skyfallsutredning).

Inom området som ska exploateras finns enligt erhållet underlag inga befintliga dag- eller dränvattenledningar. Det finns endast drän- och dagvattenledningar från den befintliga fastigheten inom fastighet 22:8, norr om området som ska exploateras, dessa går i östlig riktning och ut i Göta älv. I ledningsunderlaget finns inga reningslösningar angivna inom befintligt område, men exploatören har via mail redogjort för att 28 stycken rännstensbrunnar som ligger i marknivå på innergården samt längs med älven samt på norra sidan om byggnad 22:8 har ett brunnsfilter av modellen Absorbo Miljöinsats. Exploatören uppger att filtren byts årligen och förbränns. Absorbenten är specialkomponerad och är biologiskt nedbrytbar och kan komposteras eller förbrännas utan miljöolägenheter. Vattnet som rinner ner i brunnen tvingas att rinna genom den filtersats som är placerad inne i miljöinsatsen. Filtret i naturbark fångar upp

GRANSKNINGSHANDLING

kemikalier, oljor, bly, zink, koppar och tungmetaller. Filtrets absorptionsförmåga är cirka 12 kg.

Planområdet påverkas av höga vattennivåer i Göta Älv. Det innebär att planeringsnivåer på nyanläggning av byggnad och byggnadsfunktion inom planområdet kommer ligga på +3,0 m. Detta eftersom planområdet ligger norr om Marieholmsbron. Högt vatten bedöms kunna hanteras genom markhöjning och anpassning av byggnader. Högvattenskydd planeras inte.

El och fjärrvärme

Elnätet är väl utbyggt i området och ett utökat effektbehov ryms inom befintligt nät.

Göteborgs Energi fjärrvärme finns i området och Göteborgs Energi har en driftsatt fjärrvärmeledning i skaftet inom Backa 22:2, söder om Backa 22:8.

Kablar får ej flyttas eller behandlas utan samråd med ledningsägaren.

Tele

I skaftet inom Backa 22:2 söder om Backa 22:8 finns kanalisation för tele.

Avfall

Verksamheten har hantering av avfall i den nordvästra delen av Backa 22:8 samt inom Backa 22:3. Flera fraktioner hämtas för vidareförsäljning eller återvinning. Miljöfarliga fraktioner hämtas av ett miljöföretag.

Risk och störningar

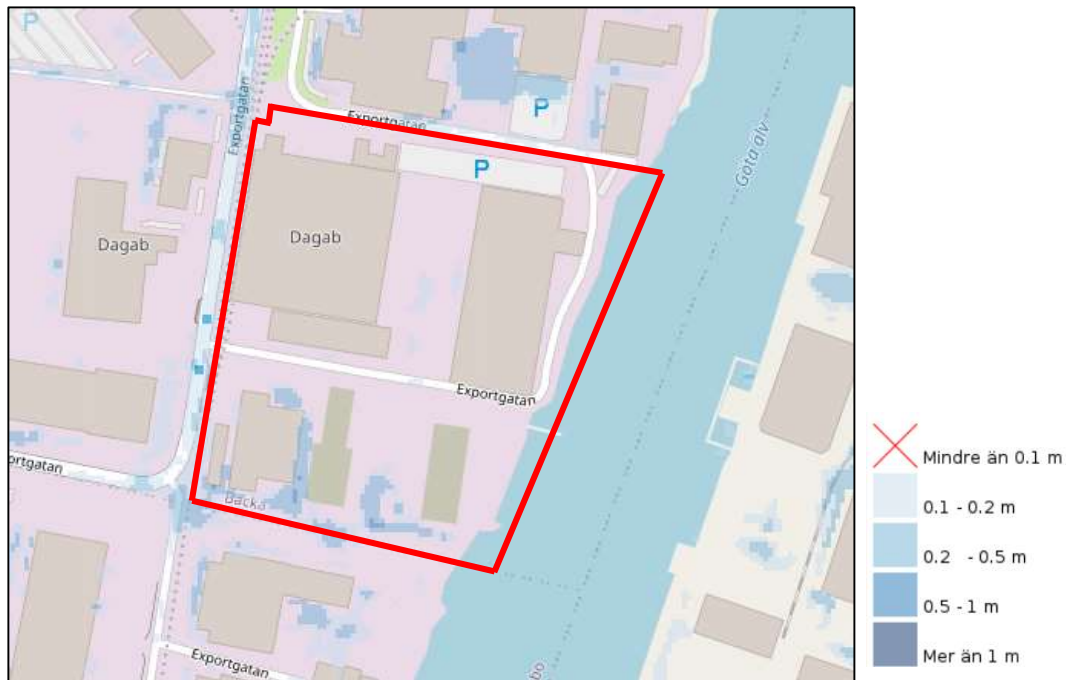
Buller

Den huvudsakliga ytan inom planområdet underskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 50 dBA maximal ljudnivå från trafik. Längs med omkringliggande gator är ljudnivån något förhöjd. Både inom planområdet och i planområdets närhet pågår bullergenererande verksamheter.

En bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Skälet är att detaljplanen är belägen inom ett område som i översiktsplanen är utpekad som område för industriverksamheter med omgivningspåverkan. Denna typ av verksamheter dominerar området idag. Det finns inga bostäder i närområdet.

Översvämningrisk

Planområdet påverkas av höga vattennivåer i Göta Älv till följd av havshöjning. Planeringsnivåer på nyanläggning av byggnad och byggnadsfunktion inom planområdet ska ligga på +3,0 m, eftersom planområdet ligger norr om Marieholmsbron.



Skyfallsmodellering. Vattendjup vid klimatanpassat regn med 100 års återkomsttid.

Stadens skyfallsmodellering visar vattendjup vid klimatanpassat regn med 100 års återkomsttid. I den södra delen av planområdet ansamlas vatten upp till 0,5 meter. Inom den delen av planområdet i söder som ska exploateras ansamlas vattnet mellan de tidigare byggnaderna som numera består av betongplattor inom fastigheten Backa 22:2 och på gränsen mellan fastigheterna 22:2 och 22:3. Inom den delen av Backa 22:8 som ska exploateras förekommer ett par mindre områden där vatten ansamlas upp till 0,2 m.

Framkomlighet och byggnadsfunktion ska inte påverkas av stående vatten. Fria vattenvägar ska skapas som gör att vatten vid ett skyfall leds bort och fördröjs på lämplig plats. För att framkomlighet till byggnader ska vara möjlig under skyfall ska höjdsättningen utarbetas så att maximalt 20 cm vatten blir stående på vägar och stråk fram till byggnadsentréer vid ett klimatanpassat 100-års regn. Det är även viktigt att nybyggnation inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.

Markmiljö

Inom fastighet Backa 22:8 fanns det mellan 1939 och 1973 en färg- och fernissfabrik. Inom fastigheten har det även funnits cisterner. Det har tidigare genomförts miljötekniska markundersökningar inom fastigheten och delar av fastigheten har även sanerats. Vid saneringen var åtgärds målen att minska risken för spridning av föroreningar till Göta Älv och säkerställa inomhusmiljön i det då nya höglaget. Risk för transport av flyktiga ämnen in i byggnaden bedömdes som försumbara på grund av byggnadens beskaffenhet samt planerad schaktning ner till 0,6 m djup i samband med anläggandet av byggnaden. Risken för utlakning till Göta Älv bedömdes som liten, då infiltrationen genom mark blir låg med hårdgjorda ytor.

På fastigheten Backa 22:2 har en bilvårdsanläggning varit verksam. Det finns även uppgifter om att ett avloppsreningsverk kan ha legat inom Backa 22:2.

Detaljplanens innebörd och genomförande

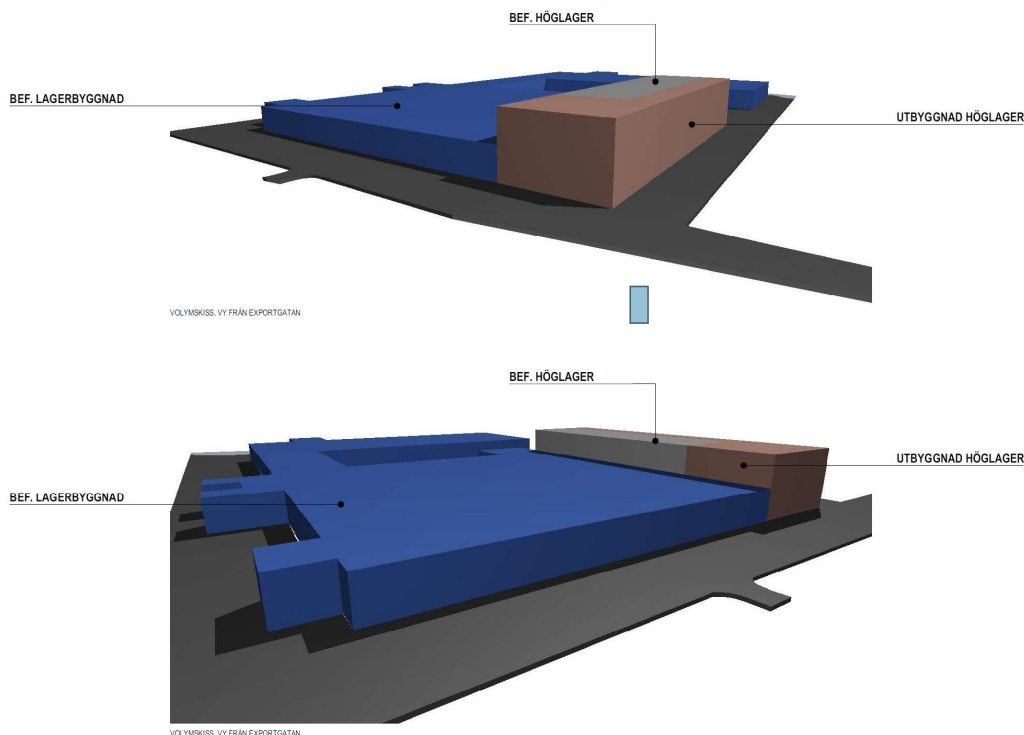
Detaljplanen medger utbyggnad av befintligt höglager inom fastigheten Backa 22:8 och uppförande av en ny lägre lagerbyggnad inom den södra delen av planområdet. I övrigt bekräftar detaljplanen befintlig markanvändning.

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

Bebyggelse



Illustrationskarta över befintlig (mörkgrå) och föreslagen (rosa) bebyggelse som möjliggörs inom planområdet



Volymskisser utbyggnad av höglager, Liljewall.

I den sydvästra delen av Backa 22:8 regleras byggnadshöjden ochnockhöjden för tillbyggnaden av höglagret till 22,0 meter. Detta för att, med hänsyn till siktlinjer från/till Fredrikshamns skans, inte överskrida höjden på befintligt höglager inom fastigheten.

Inom övriga delar av Backa 22:8 bekräftas den befintliga byggnadshöjden och nockhöjden till 12,0 meter respektive 13,0 meter. Inom Backa 22:2 och 22:3 medges en totalhöjd om +18,0 meter över angivet nollplan för att möjliggöra en effektiv lagerbyggnad med modern automatik. Utöver totalhöjden tillåts tekniska installationer om 3,5 meter (totalhöjd +21,5 meter) på en yta motsvarande 6 % av takets yta inom byggrätterna för Backa 22:3 och 22:2.

Mellan ca 8-30 meter av byggrätten inom Backa 22:2 som ligger närmast älven får inte förses med tekniska installationer ovan angiven totalhöjd. Höjderna inom planområdet är angivna utifrån hänsyn till Fredrikshamns skans samt påverkan på upplevelsen av området från älven. Även geotekniska förutsättningar påverkar maximal belastning inom angiven del av fastigheten.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

Angöring till den planerade bebyggelsen sker från Exportgatan och den kan ske via tre punkter längs planområdets västra sida. Befintlig busshållplats bedöms inte påverkas av förslaget. Inte heller spårområdet som ligger väster om planområdet.

1. Vid den norra in- och utfarten så har större/långa lastbilar möjlighet att mötas och ytan bedöms som tillräckligt. Jämfört med samrådsförslaget så har in- och utfarten breddats åt norr. Siktförhållandena bedöms därmed som goda.
2. Den mittersta in- och utfarten behövs för personbilstrafik då verksamheten behöver ta hänsyn till arbetsmiljön och arbetssäkerhet för de anställda. Därför behöver verksamheten fortsatt skilja på tung transport och trafik för personalen.
3. Den södra in- och utfarten kommer att nyttjas för alla typer av fordon *in* i området. Däremot så kommer inga långa lastbilar att köra *ut* från området i denna angöringspunkt. Därmed kommer bilar inte att behöva köra över refugen för att köra norrut på Exportgatan och därmed behövs ingen ombyggnation av korsningen.

Körbanorna inom planområdet dimensioneras för att åstadkomma en effektiv logistik inom området. Innergården på fastigheten Backa 22:8 kommer fortsatt att möjliggöra vändning för större fordon. En rundkörning inom planområdet möjliggörs genom att infart-/utfart mot Exportgatan säkerställs i både den norra och södra delen av Backa 22:3. Det planeras inga åtgärder på det kommunala gatusystemet med anledning av detaljplanen. Därmed innebär förslaget inga kostnader för kommunen inom allmän plats.



Trafiklösning inom planområdet samt angöring till och från planområdet (Liljewall)

Parkering / cykelparkering

Parkering kommer fortsatt att finnas inom planområdet.

Kollektivtrafik

Det planeras inte för några förändringar i kollektivtrafiken med anledning av detaljplanen.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till och inom planområdet blir fortsatt tillräcklig för sitt ändamål.

Upphävande av strandskydd

Planområdet ligger delvis inom det område om 100 meter från Göta älv där strandskydd inträder vid planläggning. Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet. Skälen till upphävande av strandskyddet är:

- Området där strandskyddet upphävs är beläget på redan ianspråktagen mark och saknar därför betydelse för strandskyddets syften. Miljöbalken 7 kap. 18 c § 1.
- Området där strandskyddet upphävs behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte ske utanför området. Miljöbalken 7 kap. 18 c § 4.

Risker med anledning av Farligt gods samt närhet till Sevesoverksamhet

Planområdet ligger intill Göta älv som utgör transportled för farligt gods, enligt Översiktsplan för Göteborg Fördjupad för sektorn Transporter av farligt gods (GÖP) från 1999. Planområdet ligger dessutom ca 500 meter från närmaste Sevesoverksamhet, vilken innebär stora risker för omgivningen.

Den aktör som är verksam inom det aktuella planområdet har en etablering med en personalintensitet på 150 m² / person. Det är ett automatiserat lager och det visas ca 75 personer i verksamhetslokalerna samtidigt.

Syftet med föreslagna åtgärder i detaljplanen är att försöka;

- Reducera/motverka möjliga olyckslaster
- Säkerställa möjligheter till insats i händelse av olycka.

Farligt gods

Mellan ca 100-300 meter från planområdet ligger farleden i Göta älv. Här transporteras bl.a. fartyg med farligt gods. Transporter med farligt gods kan innehålla en mängd olika ämnen var fysikaliska och kemiska egenskaper varierar. På Göta älv är det mestadels brandfarlig vätska (klass 3) som transporteras. Det innebär att godset behöver komma relativt nära planområdet för att orsaka dödsfall. Närheten skulle exempelvis kunna åstadkommas genom att ett förlist, läckande fartyg kommer nära planområdet eller att läckande brandfarlig vätska lägger sig ovanpå vattnet nära planområdet (olja och bensin, inte metanol). Sannolikheten för att utläckt gods ska antändas bedöms som mycket låg då tändkällorna antas vara få. Notera att majoriteten av den brandfarliga vätskan (klass 3) som transporteras förbi planområdet är metanol vilket är lösligt i vatten och därför inte lägger sig ovanpå vattnet. På så sätt är den inte brandfarlig på samma sätt.

Sammanfattningsvis bedöms sannolikheten för att en farligt godsolycka på Göta älv ska orsaka omkomna inom planområdet som mycket låg. Bedömningen baseras på beräknade sannolikheter från tidigare riskanalys som är utförd inom ramen för detaljplanen för tillbyggnad av Göteborgsoperan (COWI, 2013-05-20). Eftersom avståndet till Göta älv är ungefär densamma så är bedömningen att riskanalysen kan vara aktuell även för den nu pågående detaljplanen som är belägen lite längre upp i älven.



Avstånd till farledsmitt i Göta älv där det transporteras farligt gods

Följande skyddsåtgärder föreslås med anledning av närhet till Göta älv (transportled med farligt gods);

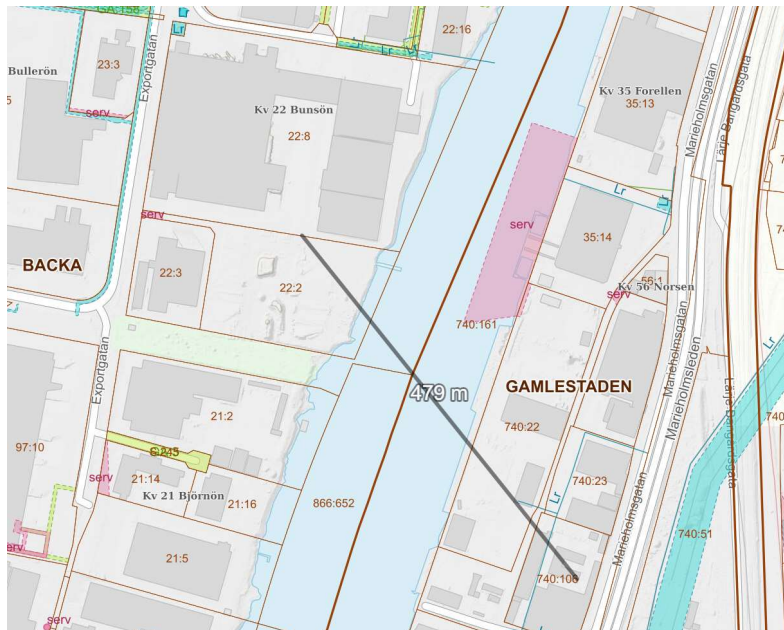
- Reglera i detaljplan att byggnader skall förses med mekanisk från- och tilluftssystem där tilluftsintagen är högt placerade. Ventilationssystemet ska vara avstängningsbart via ett (för verksamheten) lätt åtkomligt manöverdon.
- Minst en utrymningsväg skall vetta mot motsatt sida Göta älv.
- Fasad mot Göta Älv ska vara av obrännbart material.

Ovanstående skyddsåtgärder är införda som planbestämmelser på plankartan.

Sevesoverksamhet

Inom Marieholmsområdet, cirka 500 meter sydöst om planområdet finns en verksamhet, Univar Solutions AB, som är Seveso-klassad. Där lagras och hanteras olika typer kemikalier.

I samband med arbetet med detaljplan för Blandstad inom Gamlestadens fabriker togs en riskanalys fram (COWI 2017-05-04) där den aktuella verksamheten beskrivs. För anläggningar med giftiga gaser räknas ett generellt riskområde omfatta minst 5 km från riskkällan (MSB 2016). Planområdet ligger inom riskområdet för utsläpp av klorgas. Då underlag saknas för den specifika anläggningens konsekvensavstånd bedöms det som en lämplig åtgärd att skydda bebyggelsen för risken av spridning av giftig gas. Byggnader skall förses med ett mekanisk avstängningsbart från- och tilluftssystem där tilluftsintagen ska placeras i taknivå på byggnadens norra eller västra sida, så att de ska vetta bort ifrån Sevesoverksamheten. En planbestämmelse om detta införs. Vidare bör information om hur man ska handla vid VMA (viktigt meddelande till allmänheten) tydliggöras för anställda inom planområdet.



Avstånd till närmaste Sevesoverksamhet där det hanteras hälsofarliga kemikalier

Följande skyddsåtgärder föreslås med anledning av närhet till Sevesoverksamhet;

- Information om hur man skall handla vid VMA (Viktigt meddelande till allmänheten) skall delges samtliga anställda inom planområdet.
- Utöver information skall förutsättningar/anordningar att täta fönster vid VMA finnas i samtliga verksamhetslokaler inom planområdet.

Ovanstående skyddsåtgärder är införda som upplysningar på plankartan.

Teknisk försörjning

Dagvatten och översvämningsrisk

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (Norconsult, 2021-10-21 rev. 2022-06-08).

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras.

För att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta föreslås fördröjning och rening av dagvatten via underjordiska magasin, antingen sedimentationsmagasin eller magasin med filterkassett, innan vattnet släpps ut i Göta älv. Fördröjningsvolymen behöver vara totalt 208 m³. Utredningen föreslår en placering av magasinet i den norra delen av Backa 22:2. Detta förs in som upplysning på plankartan.

Både tak och markytor ansluts till de underjordiska magasinerna via uppsamling av takvatten via stuprör och dagvatten från mark via brunnar anslutna till ledningar. Marken inom området höjdsätts så att dagvatten som uppstår på mark avrinner mot brunnar som är anslutna till det underjordiska magasinet.

Föroreningsberäkningarna visar att halten av samtliga studerade ämnen minskar efter exploatering och rening av dagvattnet via föreslagna lösningar jämfört med befintlig situation. Kraven i Göteborg stads dokument *Reningskrav för dagvatten* uppnås också med föreslagen rening. Däremot ökar mängden kväve efter exploatering och rening jämfört med befintlig situation. Men genomförandet av planen bedöms inte försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Höjdsättningen inom området ska anpassas och planeras väl så att den planerade byggnationen inte försämrar översvämningssituationen inom eller utanför planen. Rekommenderade planeringsnivåer för nyanläggning av byggnader och byggnadsfunktion inom planområdet på +3,0 m behöver följas för att området ska uppfylla TTÖP:s riktlinjer för skyfall. Detta förs in som planbestämmelse på plankartan.

Planen bedöms uppfylla gällande krav avseende dagvatten och skyfall. Bedömningen grundar sig på följande slutsatser:

- Dagvattnet från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag.
- Föroreningsberäkningar visar att halten av samtliga studerade ämnen minskar efter exploatering jämfört med befintlig situation med föreslagen rening i form av sedimentationsmagasin alternativt magasin med filterkassett. Kraven i Göteborg stads dokument *Reningskrav för dagvatten* uppnås också med föreslagen rening. Däremot ökar mängden kväve efter exploatering och rening jämfört med befintlig situation. Men genomförandet av planen bedöms inte försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.
- Föroreningsberäkningarna visar att möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten inte bedöms försämrats i och planens genomförande.
- Med föreslagna åtgärder uppnås kravet för fördröjning på kvartermark.
- Med de åtgärder som föreslås i rapporten är det möjligt att genomföra planen enligt Göteborgs riktlinjer för skyfallshantering.

En omläggning eller ändring av befintlig dagvattenhantering inom de områden inom planen som ej skall ändras/exploateras bedöms inte motiverat i nuläget. De brunnfilter som finns monterade i rännstensbrunnarna inom befintligt område inom planområdet bedöms redan medföra en god rening av dagvattnet.

Vatten och avlopp

För tillbyggnaden av höglaget inom fastigheten Backa 22:8 planeras endast utbyggnad av sprinkler. För den tillkommande bebyggelsen inom fastigheten Backa 22:2 planeras för vatten, avlopp och sprinkler. Det görs plats för en enskild sprinkleranläggning inom Backa 22:2.

För vatten gäller generellt en förbindelsepunkt per fastighet. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Detta förs in som upplysning på plankartan.

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 Göteborg stads hemsida. Detta förs in som upplysning på plankartan.

El, värme och tele

Korrekt utsättning av befintliga kabelstråk ska utföras och schaktning och andra markarbeten ska ske med stor försiktighet. Vid schaktningsarbeten i närheten av markförlagda ledningar hänvisas till "Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, optofiber och gasledning" tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB. Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske i god tid innan arbetena ska påbörjas. Detta anges som upplysning på plankartan. Flytt av ledningar kan exempelvis beröra Göteborg Energis befintlig fjärrvärmeledning i skaflet inom Backa 22:2. Kostnad för arbete kopplat till ledningarna, såsom flytt, tillfaller exploitören.

Avfall

Avfallshanteringen planeras fortsatt att ske som innan exploateringen. Med föreslagen exploatering blir det fortsatt möjligt för avfallsfordon att vända inom området.

Avfallshanteringen angör i södra delen av planområdet och kommer därifrån att kunna nå samtliga byggnader inom planområdet. Avfallshanteringen kommer att kunna ske till och från planområdet utan hinder. Avfallsfordonen bedöms därmed inte blockeras eller riskerar blockera annan trafik.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning har tagits fram av Tyréns (2021-07-09). I utredningen föreslås byggnader grundläggas med kohesionspålar. Eftersom pålningen utförs i närheten av befintliga byggnader och Göta älv bör omgivningspåverkan från massundantränkning beaktas. I bygghandlingsskedet ska pålgrundläggningen dimensionernas och en pålplan tas fram. I detta arbete behöver pålarnas konstruktiva och geotekniska bärförmåga kontrolleras gentemot lasteffekten. Lasteffekterna beror bland annat på laster från byggnaden och antalet pålar. Detta anges som upplysning på plankartan.

Eftersom undergrunden utgörs av lös lera behöver schaktarbeten utföras med beaktande av den lokala stabiliteten. Det föreslås därför i den geotekniska utredningen att schaktarbeten utförs i korta etapper med omedelbar återfyllning, vilket anges som upplysning på plankartan.

Inom området förekommer djupa lager med svagt överkonsoliderad/normalkonsoliderad lera vilket innebär att tilläggslaster via höjning av marknivå eller sänkning av grundvattennivå ger upphov till sättningar. Sättningarnas storlek påverkas av tilläggslasternas storlek och utbredning. Vidare påverkar uppfyllningsnivå av markytan stabiliteten vid Göta älv.

I den geotekniska utredningen rekommenderas det att VA-ledningar grundläggs med förstärkt ledningsbädd där det förekommer lös lera på grundläggningsnivån. Vidare rekommenderas att VA-ledningar utförs med flexibel anslutning till pålad byggnad. Detta anges som upplysning på plankartan.

Den geotekniska utredningen föreskriver att det ska finnas ett kontrollprogram under byggskedet. Exploatören ansvarar för att kontrollprogrammet har rätt innehåll.

Förutom ovan angiven geoteknisk undersökning av Tyréns (2021-07-09) så har GeoVerkstan gjort en sammanfattande bedömning utifrån en rad olika utredningar (2022-05-23), se sid. 4 för mer information kring utredningarna. Förutsättningarna för släntstabilitet mot Göta älv har utretts för detaljplanens område samt anslutande områden som kan påverka släntstabiliteten inom detaljplanens område. Släntstabiliteten är fullgod vid följande begränsningar (dessa anges som planbestämmelse resp. upplysning på plankartan):

- Uppfyllnader och andra permanenta utbredda ytlaster rekommenderas att begränsas till 10 kPa. Då byggnader grundläggs med pålar erfordras ej nämnda begränsningar gällande laster.
- Markytan de närmaste 25 m bakom släntkrön ges en lutning mot älven på högst 1:50
- 3 meter bakom släntkrön förutsätts vara obelastade efter nivåjustering.
- Vid tunga transporter, schakt, pålning mm skall det beaktas hur omgivningen kommer att påverkas avseende markrörelser.

Precis som tidigare så föreslås byggnaderna grundläggas med kohesionspålar. Dock kan lätta byggnader, utan särskilda krav avseende total- eller differenssättningar, grundläggas med platta på mark. Detta anges som upplysning på plankartan.

Erosionsskydd och ekologisk kantzon

Fullgott erosionsskydd finns längs större delen av strandkanten mot Göta älv, inom detaljplanens område. I södra delen återfinns ett par delområden där erosionsskyddet behöver kompletteras för att vara fullgott. Erosionsskyddet längs fastigheten Backa 22:2 strandkant har inspekterats med dykare under vintern 2021/2022 (Frog Marine Service AB, 2022-04-01). Vid inspektionen fann dykaren att det befintliga erosionsskyddet generellt var i gott skick. Slänten fortsätter som ovan vatten, både i utformning och grovlek på material, ner i vattnet längs hela slänten.

Vid tre delområden identifierades ej fullgott erosionsskydd:

1. I södra änden finns en mindre strand där det saknas erosionsskydd, men vattnet utanför är så grunt så någon större påverkan på land lär inte förekomma.
2. Uppströms stranden består slänten av mestadels grovgrus. Det är fortfarande en slänt men inga större stenar. Detta område ligger relativt skyddat p.g.a. landtungan som går ut bredvid.
3. I norra delen, innan gränsen till Backa 22:8 finns en gammal kaj eller liknande där man gått in med båt. Här finns inget erosionsskydd synlig då det går ner en plåt hela vägen ner i botten. Precis i underkanten på plåten är det lite urspolat bakom och dykaren kunde sticka in sin hand ca 0,5 meter in i de underspolade hålen.

Längs dessa tre delområdena, vilka tillsammans utgör cirka 20 m strandkant, ska erosionsskydd anbringas med fraktionen 0/150-0/400 upp till 0,5 m över HHW.

Dessutom ska:

- Längs stranden och samt uppströms landtungan ska strandlinjen rätas ut från tomtgränsen i syd till anslutning mot befintligt erosionsskydd. Landtungan ska dock ej tas bort.
- Vid tidigare kaj skall underarbetet till erosionsskyddet bestå av grovt samkross som läggs ut med överytan i släntlutning 1:1,5 och som fortsättning på den slänt som ansluter såväl upp- som nedströms.

Som del av industriområdets ekologiska bidrag till naturområde längs Göta älv kan en ekologisk kantzon om 1 – 2 m etableras bakom justerat och upprepansat släntrön längs strandlinjen inom Backa 22:2. Denna yta ska även utifrån ett stabilitetsperspektiv mot Göta älv fortsättningsvis vara obelastad. Detta regleras som planbestämmelse på plankartan. Denna kantzon kan även ansluta till överkant av erosionsskyddet, dvs 0,5 m över högsta högvattennivån.

Markmiljö

En miljöteknisk markundersökning har utförts av Tyréns (2021-07-05). Människor visas huvudsakligen i området under arbetstid när verksamhet bedrivs. Planområdet ligger intill Göta älv som rinner direkt öster om industriområdet. I övrigt finns inga känsliga eller skyddsvärda funktioner identifierade. Riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) anses vara tillämplbara eftersom människor visats deltid på området och ett begränsat skydd av markens ekologiska funktion bör ske till följd av den industriverksamhet som finns på platsen.

Undersökningen omfattade tolv jordpunkter med 76 jordprover för fältanalyser samt glasburk för ev analys av laboratorie, uttag av prov i tre grundvattenrör samt fyra asfaltsprover för fältanalyser och ev laboratorieanalys. Ett asfaltsprov, 15 jordprover och tre grundvattenprover skickades på analys.

Jordprover analyserades med avseende på metaller och/eller olja, PAH, BTEX samt PCB. I flera av inskickade jordprover till laboratoriet uppmättes halter strax över MMR avseende kadmium och/eller krom, kvicksilver samt zink. PCB-7 påträffades inte i analyserade jordprover. För majoriteten av proverna påträffades inga halter över laboratoriets rapporteringsgräns för oljor, BTEX och PAH och samtliga låg under riktvärde för MKM.

Grundvatten analyserades med avseende på lättflyktiga kolväten, metaller och olja samt PCB. Grundvattnet innehöll mycket låg till måttlig halt av metaller i jämförelse med SGU:s bedömningsgrunder för grundvattnets kvalitet. I grundvattenprov som luktat petroleum uppmättes aromater >C16-35, PAH-M och PAH-L strax över riktvärdet för ytvatten utifrån SPI:s riktvärde. Laboratoriet kunde även definiera det som motorolja.

Samtliga analyserade lättflyktiga kolväten låg under laboratoriets rapporteringsgräns.

Den nordöstra delen av fastighet 22:2 är lokalt förorenad av motorolja, vilket laboratoriet kunnat specificera i jordanalyser samt att förorening av olja finns i grundvattnet på platsen. Den förorenade jorden bör avgränsas och hanteras i samband med en kommande entreprenad.

Ett prov uttogs på asfalt utmed befintligt höglager. Laboratorieanalys av asfalten uppmätte låga halter av PAH. Det finns därmed inga tecken på tjärhaltig asfalt i denna del av körytan. Om asfalt med halter av PAH 16 skulle bli aktuellt så innebär asfalten ingen fri användning. Eventuell användning bör ske i samråd med miljöförvaltningen.

Området bedöms inte kräva sanering utifrån den verksamhet som bedrivs där idag. Bedömningen bygger på att området till stora delar består av hårdgjord yta och att människor endast vistas i området under arbetstid.

Vid utbyggnaden kan schaktarbete i mark bli aktuellt. Utredningen rekommenderar att schaktmassor i möjligaste mån återanvänds inom området. Vid hantering av förorenade schaktmassor och vid borttransporteras från området ska en anmälan till tillsynsmyndighet lämnas in. Detta anges som upplysning på plankartan.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning har utförts på fastigheten Backa 22:2 (Liljemark Consulting, 2022-05-02). Sammanlagt har undersökningen omfattat grävning av sju provgropar och analys av sexton jordprover. Ett grundvattenprov har därtill uttagits i ett sedan tidigare installerat grundvattenrör.

Oljepåverkade fyllnadsmassor (halter över MKM) har konstaterats i två av de provgropar som grävts i nära anslutning till en punkt där aromatiska kolväten påvisades i samband med en miljöteknisk markundersökning förra året. Resultaten tyder på att oljepåverkade fyllnadsmassor med viss utbredning förekommer i den nordöstra delen av fastigheten. Dessutom har kraftigt förhöjda halter av flera organiska ämnen påvisats i grundvattnet inom samma del av området.

Det bedöms med ledning av erhållna resultat inte föreligga något behov av att vidta några åtgärder i det oljepåverkade området i nuläget, men ytterligare provtagningar av jord och grundvatten rekommenderas inför kommande byggnation av lagerlokal på fastigheten. Detta anges som upplysning på plankartan. Det aktuella grundvattenprovet var kraftigt grumligt och halterna är väsentligen högre än de som uppmätts vid tidigare provtagning i samma rör. En platsspecifik riskbedömning, för att avgöra vilka halter som kan accepteras på aktuell plats vid framtida markanvändning, kan också bli aktuell.

På fastigheten Backa 22:8 (som ligger norr om Backa 22:2) fanns tidigare en fernissfabrik. Området har sanerats i flera omgångar i samband med exploatering under den senaste 20-årsperioden. Karaktäristiska föroreningar för Backa 22:8 har varit metaller i mycket höga halter, PAH och oljekolväten; därtill har en del färgrester förekommit i marken inom området.

På Backa 22:2 bedöms föroreningsbilden vara en annan, med generellt låga metallhalter; några färgrester har ej noterats. Endast en metallhalt över MKM har påvisats och den härrör från ett prov uttaget i den grop som ligger längst norrut på fastigheten, nära gränsen till Backa 22:8. För att med större säkerhet kontrollera utbredningen av metallinnehållande massor rekommenderas utökad provtagning i den norra delen av Backa 22:2 inför byggstart. Detta anges som upplysning på plankartan enligt rekommendation ovan.

Fyllnadsmassorna i kantzonen mot Göta älv består av grovt material med inslag av asfalt, tegel, metallskrot och betong. Andelen organiskt material är sannolikt mycket låg. Vid beaktande av föroreningsinnehållet är bedömningen att marklagren i teorin skulle kunna

inhysa ett markekosystem med en funktion som är acceptabel vid generella MKM-antaganden enligt Naturvårdsverkets bedömningsgrunder. Däremot är det tveksamt om den befintliga jordmatrisen i sig är lämpad för detta ändamål. Ovanstående information och bedömning avser endast utgöra del av underlaget inför bedömning av vilka förutsättningar som finns för utformning av kantzonen.

Sammantaget bedöms några riskreducerande åtgärder i nuläget eller ytterligare undersökningar inför kommande detaljplaneläggning vara nödvändiga att utföra. Inför fortsatt arbete, exempelvis projektering av framtida bebyggelse, behöver dock hänsyn till de resultat som nu redovisats.

Den kompletterande rapporten skall delges Miljöförvaltningen, Göteborgs Stad, eftersom föroreningar i mark och grundvatten har påvisats. Framtida markarbeten inom området är på grund av föroreningssituationen att betrakta som anmälningspliktig verksamhet, vilket innebär att en anmälan behöver lämnas in till tillsynsmyndigheten i god tid (minst 6 veckor) innan schaktstart. Detta anges som upplysning på plankartan.

Luft

Utifrån att området redan är utbyggt med verksamheter och att trafiken endast bedöms öka marginellt är bedömningen att planen inte innebär någon påverkan på luftmiljön. Dessutom håller nu aktuell verksamhetsutövare på att ställa om sin fordonsflotta till att använda majoriteten icke-fossila bränslen, vilket också påverkar luftmiljön till det positiva.

Vatten

Recipienten Göta älv - förgreningen med Nordre älv till Säveåns mynning är utpekad som ett skyddat fiskevatten (14 FS 2007:554). Planförslaget medför inte att miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten överskrids. I förordning (2001:554) om miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten anges vilka rikt- och gränsvärden för olika kemiska och fysikaliska parametrar som gäller.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av kommunen.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom planområdet.

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för förvaltning av i planen ingående markområden och anläggningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Planen omfattar ingen allmän plats. Inlösen är därmed inte aktuellt.

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning avses göras med anledning av planen.

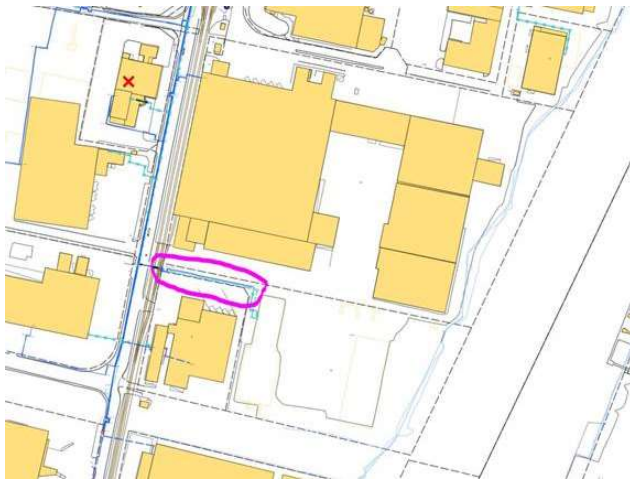
Servitut

Längst i väster, mot Exportgatan, inom fastigheten Backa 22:2 finns ett servitut för utfart till förmån för Backa 22:3. I övrigt finns inga inskrivna rättigheter för fastigheterna. Servitutet kvarstår.

Ledningsrätt

Idag finns ingen ledningsrätt inom området. I planområdets norra del så finns det allmänna underjordiska ledningar. En ledningsrätt behöver därmed tillskapas och ett u-område läggs därför in på plankartan så att en sådan rätt säkert kan bildas.

Göteborgs Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt signalkablar har driftsatta ledningar i mark enligt bild nedan och behöver utreda om kapaciteten i befintliga ledningar för framtida utökat effektbehov räcker till. Detta får utredas vidare i ett senare skede när exploatören kommit igång med sin projektering. Vid flytt av befintliga ledningar är det exploatören som får stå för kostnaden för detta.



Göteborgs Energi Fjärrvärme Fjärrkyla samt signalkablar har ledningar i området

Även Skanova har ledningar som påverkas av planförslaget (se bild nedan). Om ledningar behöver flyttas till följd av planförslaget så bekostas flytten av exploatören. För beställning av ledningsflytt hänvisas till: <http://www.telia.se/privat/kontakt/nat-och-kablar>



Skanova har ledningar i området

Markavvattningsföretag

Det finns inga markavvattningsföretag inom planområdet. Dagvattnet från planområdet avleds inte heller till ett markavvattningsföretag.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ingen lantmäteriförrättning avses genomföras med anledning av planen.

Avtal

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Avtal tecknas mellan exploatören Axfood I Backa AB, D Backa 22:8 Fastighets AB och D Backa 22:3 Fastighets AB angående ekonomisk reglering av plan-, utbyggnads- och förvaltningskostnader. Axfood I Backa AB ansvarar för detta inom hela planområdet.

Tidplan

Samråd: 1:a kvartalet 2022

Granskning: 2:e kvartalet 2022

Antagande: 3:e kvartalet 2022

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka tre till fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 4:e kvartalet 2022

Färdigställande: 4:e kvartalet 2023

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. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Detaljplanen bekräftar i stort sett gällande detaljplan. Inom den sydvästra delen av planområdet möjliggörs bebyggelse, lik den som tillåts inom del av fastigheten Backa 22:8. Förändringen skapar förutsättning för vidare utveckling av höglager inom pågående verksamhetsområde, vilket ger en större flexibilitet och möjlighet att utveckla pågående verksamhet, lagerhållning för livsmedel, inom området. Nollalternativet skulle kunna innebära att pågående verksamhet inte kan utvecklas och kanske inte heller finnas kvar på platsen.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

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

Sammanhållen stad

I och kring området finns gott om barriärer såsom Älven, E6 och det monofunktionella och tungt trafikerade verksamhetsområdet i sig. Dock bedöms området och dess funktion fungera väl trots dessa barriärer. Allmänheten har inte full tillgänglighet till området men föreslagen bebyggelse påverkar heller inte denna fråga i någon riktning.

Planen medger utveckling av befintlig verksamhet. Verksamheten ger arbetstillfällen. Planerad gång- och cykelväg längs med Exportgatan, utanför planområdet, gör verksamheten mer tillgänglig. Med kollektivtrafik och bil blir tillgängligheten oförändrad.

Samspel

Planområdet ligger i ett verksamhetsområde. Verksamheterna, inklusive transporter till dem, gör området mindre lämpligt att uppehålla sig i för invånare. För dem som arbetar inom området går det att ta sig till arbetet på flera olika sätt, det skapar en jämlikhet.

Exportgatan i sig bedöms som viktig i frågor kring möjligheten att möta andra människor och fritt röra sig genom det annars tungt trafikerade och monofunktionella området.

Vardagsliv

Området fungerar väl som arbetsplats samt som handel- och verksamhetsområde ur ett hela staden-perspektiv. Området fyller en viktig roll för andra platser i staden och dess funktion som plats för människan och dess vardagsliv.

Personer som vistas i området är huvudsakligen de som arbetar där. Att ha ett arbete ger förutsättningar för ett väl fungerande vardagsliv, för sig själv såväl som för eventuell familj.

Identitet

Området präglas av moderna verksamheter och industrier, vilket ger det en tydlig identitet som arbetsplatsområde och område som man endast vistas i om man har ett ärende till någon av verksamheterna.

I närområdet finns älvrummet, vissa gröna stråk och Fredrikshamns skans som bedöms som värdefulla att bevara. De ger plats för upplevelse och sociala möten.

Hälsa och säkerhet

Ett område av detta slag är inte en plats där människor bör vistas mer i än för arbete och ärenden. Det finns en förhöjd risk för trafikolyckor på grund av en stor mängd tunga transporter.

Cykelvägen, som planeras längs Exportgatan, ökar möjligheten till vardagsmotion för dem som behöver ta sig till området.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret 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.

Längst i öster omfattas planen av riksintresse för kommunikationer, befintlig hamn (vatten) och öster om planområdet finns ett område som omfattas av riksintresse för kommunikationer, sjöfart – farled inklusive buffertzonen. Drygt 300 meter norr om planområdet ligger den fasta fornlämningen Fredrikshamns skans. Inga särskilda naturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Genomförandet av planen bedöms inte försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Beslut i frågan om betydande miljöpåverkan

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

Kommunen har 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. Planen innebär utveckling inom ett befintligt verksamhetsområde och marken har varit ianspråktagen sedan tidigare. Genomförandet bedöms inte heller påverka sitt omland på ett betydande sätt.

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.

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 bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Särskilt beslut gällande miljöpåverkan enligt Miljöbalken 6 kap 7 § har fattats på delegation av enhetschef Karoline Rosgardt.

Miljömål

De flesta av miljömålen berörs inte av detaljplanen. Eftersom planen medger utveckling som är i linje med gällande detaljplan och befintlig markanvändning bidrar inte planen till några egentliga förändringar i de större perspektiven. De miljömål som berörs av planen får därför en neutral påverkan. Detaljplanen kan medföra viss ökning av trafik, men påverkan från ökad trafik bedöms bli marginell.

Naturmiljö

Inom planområdet finns ingen naturmiljö. Planen påverkar inte heller någon naturmiljö utanför planområdet.

Kulturmiljö

Bebyggelsen anpassas i höjd för att inte påverka siktlinjer från Fredrikshamns skans. Höjden på föreslagen utbyggnad av höglager överskrider inte det befintliga höglagret.

Påverkan på luft

Utifrån att området redan är utbyggt med verksamheter och att trafiken endast bedöms öka marginellt är bedömningen att planen inte innebär någon påverkan på luftmiljön. Verksamhetsutövarens fordonsflotta håller också på att ställa om till mer fossilfria bränslen

Påverkan på vatten

Dagvattnet från planområdet fördröjs och renas i underjordiskt magasin innan det släpps ut i Göta älv. Genomförandet av planen bedöms inte försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Föroreningsberäkningarna visar att möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten inte bedöms försämrats i och planens genomförande.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Detaljplanen innebär inga investeringskostnader för kommunen. Inga intäkter från tomträttsavgälder eller arrenden.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Detaljplanen innebär inga drifts- och förvaltningskostnader för kommunen. Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

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

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt

Planchef

Sirpa Antti-Hilli

Konsultsamordnare

Cecilia Sjölin

Plankonsult, Norconsult AB