

Detaljplan för polishus vid Exportgatan, inom stadsdelen Backa

Utökat planförfarande

PLANBESKRIVNING

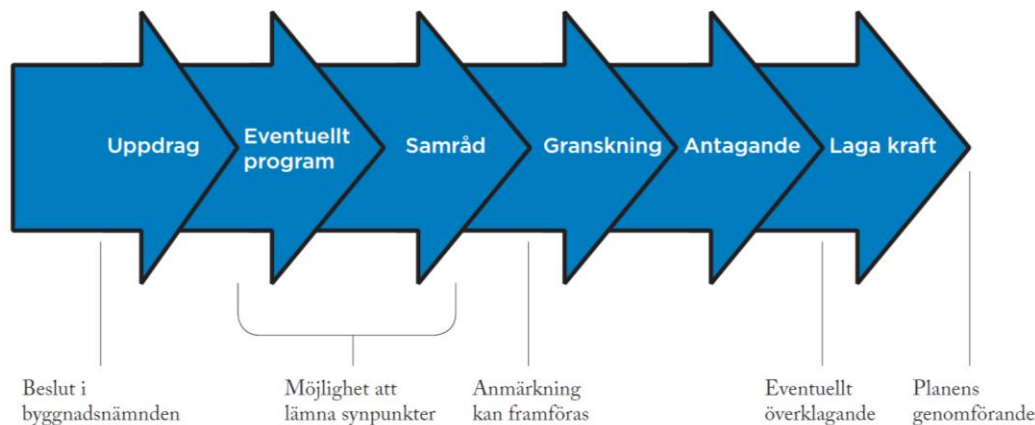


Samrådshandling april 2021

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 2021-02-09

Detaljplanen är upprättad med utökat 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.

Samrådstitid:

Samrådstitiden är 2021-04-28 – 2021-06-09.

Information om planförslaget lämnas av:

Eva-Marie Pålsson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 00

Paula Franco de Castro, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 81

Thomas Franzén, Fastighetskontoret, tfn 031-368 09 72

Mikael Bergqvist, Trafikkontoret, tfn 031-368 23 94

Samråd

Datum: 2021-04-20

Diarienummer SBK: 0724/20
Handläggare SBK
Eva-Marie Pålsson
Tel: 031-368 16 00
eva-marie.palsson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5115/20
Handläggare FK
Thomas Franzén
Tel: 031-368 09 72
thomas.franzen@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för polishus vid Exportgatan inom stadsdelen Backa i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med utökat 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)

Utredningar:

- PM geoteknik, GEOS, 2020-11-23
- MUR geoteknik, GEOS, 2020-10-27
- Miljöteknisk markundersökning, Enrecon AB, 2020-11-13
- Riskanalys, PE Teknik & Arkitektur, 2020-12-11
- Luftmiljöutredning, COWI, 2020-11-10
- Mobilitet- och parkeringsutredning, COWI, 2021-01-26
- PM Trafikförslag, Afry, 2021-02-08
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2021-04-09

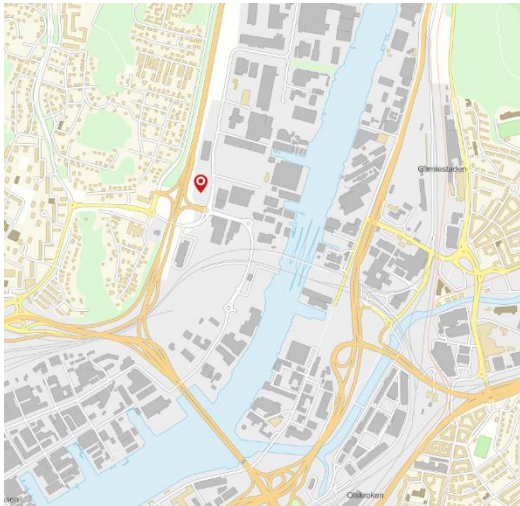
Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Avvikelse från översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	10
<i>Sociala förutsättningar</i>	10
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	11
<i>Service</i>	12
<i>Teknisk försörjning</i>	13
<i>Risk och störningar</i>	13
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	14
<i>Bebyggelse</i>	14
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	17
<i>Service</i>	19
<i>Friytor och naturmiljö</i>	20
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	20
<i>Teknisk försörjning</i>	20
<i>Övriga åtgärder</i>	23
<i>Fastighetsindelning</i>	25
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	25
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	26
<i>Avtal</i>	27
<i>Dispenser och tillstånd</i>	27
<i>Tidplan</i>	28
<i>Genomförandetid</i>	28
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	28
<i>Nollalternativet</i>	28
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	29
<i>Miljökonsekvenser</i>	30
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	32
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	33

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett nytt polishus vid Tingstadsmotet i Backa, samt möjliggöra för fler utfarter mot Exportgatan och en ny placering av busshållplats. Dessutom ska planen möjliggöra en eventuell framtida utveckling av området, varpå även verksamhets- och kontorsändamål möjliggörs i planen.



Planområdets placering i staden.

Planområdet ligger vid Tingstadsmotet, mellan E6:an och Exportgatan inom fastigheten Backa 20:5 i Backa industriområde. Platsen utgörs i huvudsak av hårdgjorda ytor som tidigare nyttjats för parkering. Området berör inte några höga naturvärden, kulturvärden, odlingsmark eller skogar. Inom området finns inga kända rödlistade arter.



Bild från planområdets befintliga utformning.

Planens innebörd och genomförande

Planen innebär att det blir möjligt att uppföra ett nytt polishus i 4 våningar på platsen, med en källarvåning för utryckningsfordon och en teknikvåning. Längs med planområdet möjliggörs tre utfarter till Exportgatan, varav en blir ny angöring för Ahlsells nya byggnad norr om polishuset. Busshållplatsen Balamundi kommer flyttas närmare

polishuset för att förbättra tillgängligheten för polisverksamhetens besökare, och dessutom anläggs en ny gångbana på den västra sidan av Exportgatan längs det nya polishuset.



Föreslagen utformning på den nya polisbyggnaden sett från E6:an.

Då området ligger nära farligt godsleden E6 har detaljplanen flera skyddsbestämmelser. Bebyggelsen kommer i konflikt med befintliga ledningar, varpå dessa kommer behöva flyttas.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen. Allmänna markintressen bedöms inte bli påverkade av aktuell plan då marken redan är planlagd som kvartersmark. Marken bedöms inte ha något allmänt intresse utifrån särskilda natur- eller rekreativa värden, eller andra betydande värden utifrån ett ekosystemtjänstperspektiv.

Det finns en brist i staden på ytor där störande verksamheter kan uppföras. En exploatering av ett polishus inom ett utpekad verksamhetsområde gör att denna mark inte kan nyttjas för tänkt verksamhet i form av störande industrimark som då får lokaliseras på annan plats. Dock har polisens behov av den tillgänglighet som finns på platsen bedömts som så pass central för polisverksamheten att det bedöms som lämpligt med polishus på området.

Tillgängligheten i området förbättras genom att busshållplatsen flyttas närmare polishuset och att gångbana byggs ut. Dessutom bedöms det bli en ökad trygghet med en större polisiär närvaro i verksamhetsområdet och även fler som rör sig i området genom en ny arbetsplats som även har personal på plats på kvällar och helger.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte kunna medföra betydande miljöpåverkan.

Avvikelse från översiktsplanen

Delar av föreslagna användningarna bedöms inte inrymmas i verksamhetsområde, varpå detaljplanen är avvikande från översiktsplanen. Området har en strategisk fördelaktig placering för polisverksamheten sett till tillgängligheten till E6:an som är en stor trafikled. Då polisen har ett stort behov av ett nytt polishus på Hisingen har aktuell placering konstaterats så pass fördelaktig att ett avvikande från översiktsplanen bedöms som godtagbar.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett nytt polishus vid Tingstadsmotet i Backa, samt möjliggöra för fler utfarter mot Exportgatan och en ny placering av busshållplats. Dessutom ska planen möjliggöra en eventuell framtida utveckling av området, varpå även verksamhets- och kontorsändamål möjliggörs i planen.

Läge, areal och markägförhållanden

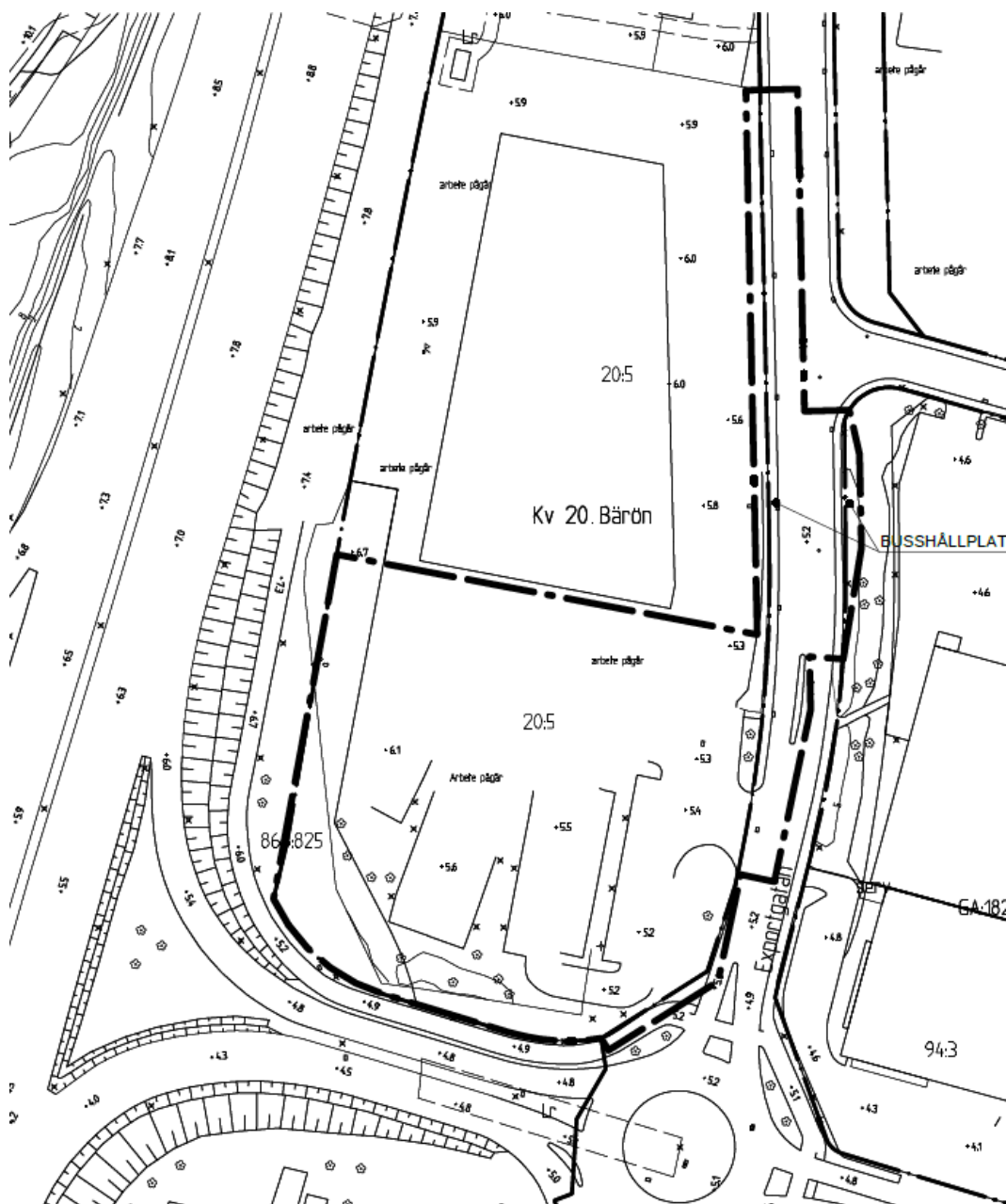


Planområdets placering i staden.

Planområdet är beläget vid Tingstadsmotet, mellan E6 (Norgevägen) och Exportgatan, cirka 3 kilometer norr om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka ett hektar och ägs av Castellum samt Göteborgs Stad. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har inga arrenden eller nyttjanderätter inom planområdet.



Grundkarta med plangräns.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger Verksamheter: Industri, lager, hamn, parthandel, mindre grönytor mm. Får innehålla störande verksamheter.

För området gäller stadsplan II-3443, som vann laga kraft år 1975 och anger garageändamål. Dessutom gäller detaljplan II-4333, som vann laga kraft 1997 och anger industriändamål, samt detaljplan II-5050, som vann laga kraft 2012, som anger huvudgata och industriändamål. De två förstnämnda planernas genomförandetid har gått ut, medan den senares genomförandetid går ut 2022-07-05.

Mark, vegetation och fauna

Aktuellt område utgörs i huvudsak av hårdgjorda ytor och av rester av tidigare byggnation (gäller främst i norra delen av området). Markens nivåer varierar i huvudsak mellan ca +6,5 och +5,5. I de södra och västra delarna av planområdet finns mindre områden som är gräs- och trädbevuxna. De fåtal träd som berörs av exploateringen bedöms ha uppstått spontant. Bedömningen av biolog är att dessa inte omfattas av biotopskydd. Ett av träden är tämligen grovt men utan håligheter, varpå det inte är ett särskilt skyddsvärt träd.

Området berör inte några höga naturvärden, kulturvärden, odlingsmark eller skogar. Inom området finns inga kända rödlistade arter.



Fotografi från området hösten 2020. Ytan består till stor del av en asfaltsyta och upplag för angränsande byggnation.

Geoteknik

De geotekniska förhållandena utgörs överst av fyllning och eller grundrester från tidigare byggnation som sedan underlagras av lera till varierande djup, enligt framtagen geoteknisk utredning (GEOS, 2020-11-23). Djupet till berg varierar från som minst cirka 3–4 meter i nordväst till som mest cirka 50 meter i öst. Leran i området bedöms vara sättningsskänslig och det bedöms pågå sättningar i det övre lerlagret. Stabilitetsförhållanden för befintliga och framtida förhållanden är tillfredställande då markens lutning i området är väldigt flack. Den övre grundvattenytan ligger cirka 2–3 meter under befintlig markyta. Utförd radonundersökning visar att marken utgörs av högradonmark vilket innebär att byggnader i området ska uppföras radonsäkert för att säkerställa att radongas inte tränger in från jordlagren.

Markmiljö

Under tidigt 1900-tal fanns det ett antal mindre byggnader inom det som idag utgörs av Backa 20:5, området runt fastigheten utgjordes av jordbruksmark, närmare Göta älv fanns en del industrier. På 1950- och 1960-talet bedrev AB Göteborgs Pappersförädling verksamhet inom fastigheten. I slutet av 1970-talet utfördes schaktarbeten och

plansprängning av en bergsknalle i samband med uppförandet av en ny tryckeribyggnad. 1980 stod Göteborgs Posten Nya AB som verksamhetsutövare för det nya tryckeriet. 2002 togs tryckeriverksamheten över av VTAB. Verksamheten var i det stora hela samma från 1980 fram till dess att den avslutades 2016. Rivningen av tryckeribyggnaderna utfördes i huvudsak under 2018–2019. I samband med rivningsarbetena utfördes miljökontroller av jord och schaktvatten vilket föranledde rening av schaktvattnet. Några saneringsåtgärder av jord bedömdes inte som nödvändiga.

Den planerade markanvändningen är enligt den miljötekniska markundersökningen (Enrecon AB, 2020-11-13) mindre känslig markanvändning (MKM) enligt Naturvårdsverkets definition. Identifierade skyddsobjekt är primärt de människor som kommer att arbeta inom fastigheten och de som tillfälligt vistas där samt ytvattnet Göta älv.

De naturligt förekommande jordarna som utgörs av leror inom södra delen av fastigheten bedöms generellt vara opåverkade av den verksamhet som bedrivits inom fastigheten. Det fyllnadsmaterial som överlagrar den naturliga leran inom de delar som utgörs av parkerings- och grönytor bedöms även de vara opåverkade av den tidigare verksamheten. I det krossmaterial som utgörs av betong och rivningsrester från den tidigare tryckeribyggnaden och som finns kvar inom fastigheten har halter av barium, sexvärt krom samt PAH-H över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) påvisats. Halterna överstiger dock inte de generella riktvärdena för MKM. I det ”markvatten” som finns inom området för den gamla tryckeribyggnaden har ett högt pH samt en hög halt av krom påvisats. I ”markvattnet” har även lättflyktiga kolväten påvisats vilka skulle kunna innebära en risk för hälsa för de som vistas i den planerade byggnaden. Någon spridning med grundvattnet har dock inte påvisats.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. Tidigare har ett tryckeri funnits inom fastigheten, vars utbredning gick in i den norra delen av aktuellt planområde. Planområdet ligger i ett industri- och verksamhetsområde som domineras av storskaliga verksamhetslokaler. Precis norr om ytan som planeras för nytt polishus har under 2020 en byggnad för Ahlsell uppförts.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller kulturhistoriska lämningar. Område berörs inte av något bevarandeprogram och bedöms inte ha några vistelsevärden.

Sociala förutsättningar

Planområdets närområde består till största delen av ett industri- och verksamhetsområde, även om det också finns enstaka boende i närområdet, framförallt män i arbetsför ålder. Backa och Brunnsbo på västra sidan av E6:an är större bostadsområden där det pågår en hel del planering med bland annat mycket nya bostäder och ny pendeltågsstation. Platsen för en ny polisstation kan därför anses strategisk då den är relativt nära ett stort befolkningsområde som kommer växa i framtiden.

Området har god tillgänglighet med bil med sin närhet till en stor trafikled. Även cykelvägnätet är relativt väl utbyggt med kopplingar åt flera håll, även om cykelbana saknas längs Exportgatan. Tillgängligheten för fotgängare är dock bristfällig och E6:an

upplevs som en stor barriär. Via kollektivtrafiken så går endast en busslinje med begränsade tider förbi planområdet på Exportgatan. Till andra busshållplatser är avståndet relativt långt.

Det finns mycket samspel mellan företagen inom verksamhetsområdet, men för utomstående upplevs området som privat och slutet, och det saknas offentliga platser att umgås på. I stort saknas mötesplatser i närområdet, förutom anläggningarna Gökboet och Mikrofabriken som kan locka både ungdomar och andra. Området kan upplevas som svårnavigerat då gatorna är långa och området är homogent. Ingen offentlig service finns heller i närområdet och väldigt begränsad kommersiell service.

Dagtid rör sig mycket folk i området vilket kan ge en känsla av trygghet. Dock är området mindre befolkat kvällstid vilket kan göra att området upplevs som otryggt. Det färdas mycket tung trafik på gatorna i området vilket kan påverka upplevelsen av trafiksäkerheten.

Området har en tydlig karaktär av industri- och verksamhetsområde, även om det under de senaste åren tillkommit nya verksamheter i den södra delen av Exportgatan med mer publik verksamhet. Området präglas även mycket av närheten till Tingstadsmotet och E6:an. Verksamhetsområdet har låga vistelsevärden med mycket hårdgjort och trafikintensiva gator. Inga parker eller naturområden med rekreativa värden finns inom eller i närheten av området.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Exportgatan och nås söderifrån via Tingstadsmotet (E6) eller Salmästaregatan och norrifrån via Backadalsmotet (E6) och Importgatan. Direkt väster om planområdet ligger E6:an (Norgevägen). Parallellt med E6:an längs planområdet finns en nyanlagd gång- och cykelbana. Längs Exportgatan finns inte cykelväg, utan cykling sker i blandtrafik tillsammans med tunga fordon. Exportgatan har en gångbana på båda sidor längs större delen av gatan. Sträckan längs med tomten för polishus saknar dock gångbana idag.

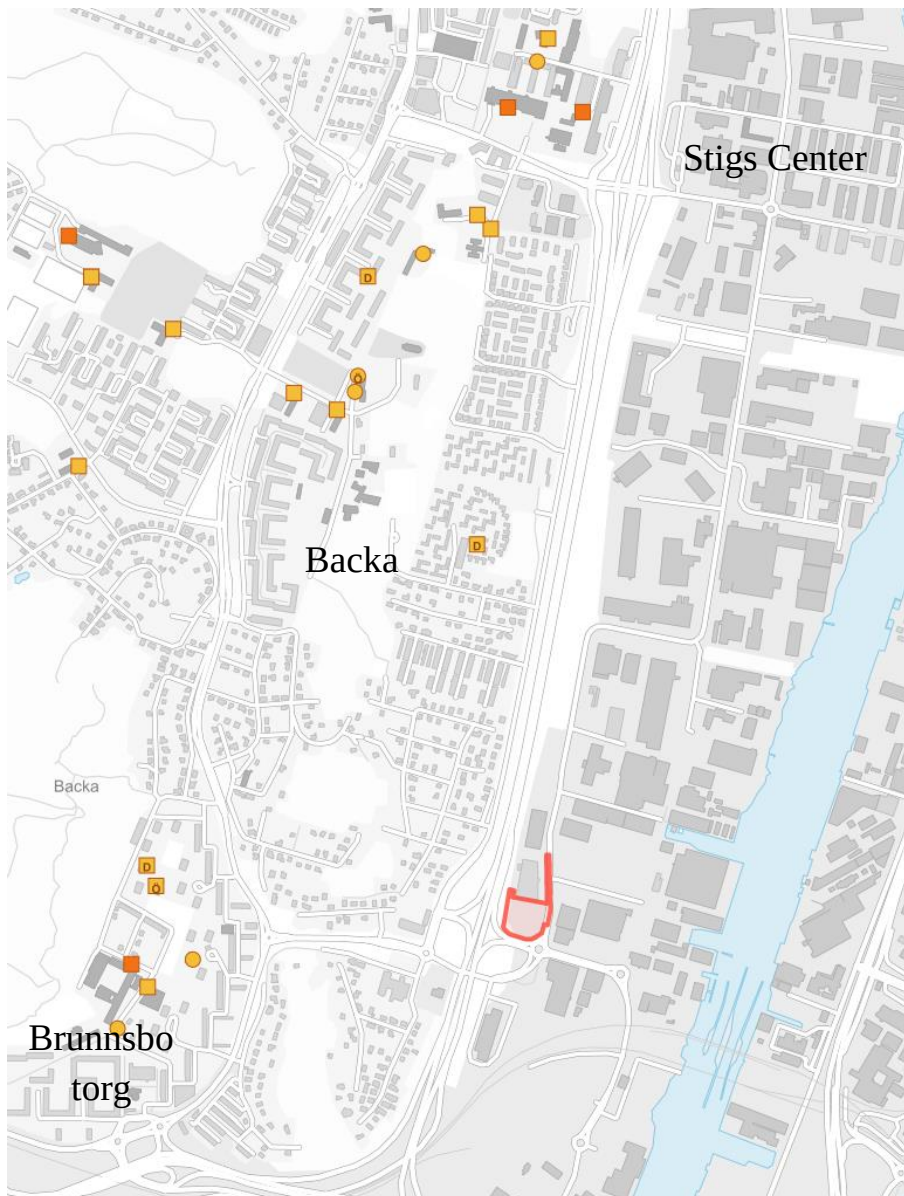
Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Exportgatan, hållplats Balamundi, ungefär 250 meter från planområdet och trafikeras av busslinje 47 som går mellan Backa och Hjalmar Brantingsplatsen. Turtätheten är upp till fyra avgångar i timmen under rusningstrafik, medan det på kvällar endast finns en avgång i timmen. Hållplatsläget består endast med stolpar utan någon tillgänglighetsanpassning. På andra sidan E6, cirka 450 meter från planområdet, finns hållplatsen Tingstadsmotet som trafikeras av en busslinje mellan Angered – Bäckebo – Hjalmar Brantingsplatsen. Turtätheten är tre avgångar per timme under större delen av dagarna. Tillgängligheten anses otillfredsställande sett till kollektivtrafik.

Tillgängligheten och trafiksäkerheten för gående bedöms vara bristfällig längs Exportgatan vid detaljplaneområdet. Avsaknaden av gångbana utmed delar av västra sidan samt avsaknaden av passager över Exportgatan gör att tillgängligheten och den upplevda trafiksäkerheten bedöms vara låg för oskyddade trafikanter. Breda tvärgator utan mittrefug i kombination med tung trafik bidrar ytterligare till denna bedömning. Utanför Ahsell, strax norr om föreslaget polishus är gångbanan tillräckligt bred men har delvis stor tvärlutning vilket gör att den inte är tillgänglig för alla. Direkt söder om

planområdet finns ett gång- och cykelstråk och vid cirkulationsplatsen finns en gång- och cykelpassage med god standard, vilket gör att tillgängligheten och trafiksäkerheten till södra sidan av planområdet bedöms vara god för både gående och cyklister som kommer söderifrån.

Service

Det finns ingen kommunal service i närområdet, utan närmaste förskolor, grundskolor och lekplatser ligger i Backa cirka 1 km väster om planområdet.



Karta över närliggande offentlig och kommersiell service. Gula markeringar visar förskolor, röda fyrkanter visar grundskolor och planområdet visas med röd linje.

Vid Stigs center, knappt 2 km norr om planområdet finns en del kommersiell service i form av bland annat gym, frisör och restauranger. Även väster om E6:an vid Brunnsbo torg finns viss service i form av restauranger, livsmedelsaffär med mera. Dessutom finns ett stort utbud av kommersiell service på Backaplan ännu längre västerut, drygt 2 km från planområdet. Viss storskalig handel samt lunchrestauranger finns inom

verksamhetsområdet runt Exportgatan. Inom närområdet finns även verkstadsutrymmet Mikrofabriken samt nöjescentret Gökboet.

Teknisk försörjning

Inom eller i direkt närhet till planområdet finns ledningar för VA, fjärrvärme, gas, el och tele.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds enligt framtagen dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten, 2021-04-09) inte till ett markavvattningsföretag, utan till dagvattenledningar öster om planområdet. Det finns två möjligheter att avvatta planområdet, dels via en ledning i sydöst, dels via en ledning i nordöst. Kapacietsbrist uppstår på ledningssträcka i nordost, vilket motiverar anslutning på ledningssträcka åt sydost. Idag sker merparten av ytavrinningen åt sydöst. Dagvattenledningarna mynnar i recipienten Göta älv. Recipienten uppnår inte god kemisk status och den ekologiska statusen är måttlig.

Översvämningsrisk

Planområdet påverkas inte av höga vattennivåer i havet eller höga flöden i Göta älv.

Resultat av skyfallsmodellering av befintlig situation visas visar att vid ett klimatanpassat regn med 100 års återkomsttid varierar vattendjupet inom kvartersmark mellan 0,1–0,3 meter med störst vattendjup längs södra plangränsen.

Risk och störningar

Risk

Planområdet gränsar mot E6 (Norgevägen) som är utpekad transportled för farligt gods, varpå en riskutredning har tagits fram för planen. Risker som uppstår i samband med transporter av farligt gods ska normalt beaktas upp till 150 meter från farligt godsled.

Luftkvalitet

En luftmiljöutredning (COWI, 2020-11-10) har tagits fram för planområdet. I framtagna spridningsberäkningar konstateras halter över miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid (NO₂) endast där Tingstadsvägen korsar E6:an. De höga halterna avklingar med ökat avstånd E6 och Exportgatan. Inom planområdet har halter mellan 25 µg/m³ och 30 µg/m³ beräknats och miljökvalitetsmålet överskrids därför inom hela planområdet.

Högst halter för partiklar (PM₁₀) förekommer längs med E6:an och haltnivån minskar med ökat avstånd till vägen. Haltbidraget från de mindre vägarna är inte lika stort för PM₁₀ och halter över miljökvalitetsmålet har beräknats upp till 45 meter runt E6:an. Halterna inom planområdet är beräknade till 14 µg/m³ och det är därmed god marginal till MKN inom hela beräkningsområdet.

Buller

Området är bullerutsatt med ekvivalenta ljudnivåer på över 65 dBA.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av ett nytt polishus vid Exportgatan. Planen möjliggör även att fler in- och utfarter kan anordnas längs med Exportgatan för både polishusets uttryckningsverksamhet och för byggnaden direkt norr om platsen där polishuset planeras uppföras.

För att säkerställa en flexibel plan som håller över tid så möjliggör planen även att det inom området går att uppföra kontors- och verksamhetslokaler.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Illustration över hur området föreslås utformas. Ny föreslagen placering av busshållplats är markerad.

Bebyggelse

Det nya polishuset planeras att uppföras i fyra våningar, samt en källarvåning för utryckningsfordon. Föreslagen utformning av byggnaden är framtagen för att skapa så mycket dagsljusinsläpp som möjligt, vilket möjliggörs genom en byggnad som smalnar av på mitten likt ett timglas och på så sätt skapar extra mycket fasadyta för fönster. På våning 2 skapas en innergård mot söder inom den smala mittdelen av byggnaden, vilket för resterande våningsplan skapar en u-form med två kontorsflyglar och en passage dem emellan, vilket ger ytterligare ljusinsläpp för kontorsplatserna på våning 2–4.

På entréplanen finns det en besöksentré mot Exportgatan i öster. Det är också på entréplanet som alla besöksverksamheter planeras så som ytor för anmälningar av ärenden och eventuell passverksamhet. Även leveransmottagning och miljörum är planerade till entréplanet. Övriga entréer till byggnaden finns inom inhägnat område både mot norr och söder.



*Perspektivbild över föreslagen bebyggelse från söder där innergården på våning 2 syns.
(Illustration Arkitektbyrå Design)*

Föreslagna material för byggnaden är mörkt tegel på fasaderna, där fönsterna ramas in av tegelsättning i relief. Fönstersättningen planeras bli regelbunden med stora fönster, vilket både skapar ett lugn i utformningen och ljusa arbetsytor.

SAMRÅDSHANDLING

Entrén utformas med stora glaspartier som är något indragna i fasaden för att ge väderskydd samt ge möjlighet att ljussätta entrén vilket tydliggör den för besökare. De indragna delarna av entrén bekläs av ljus granit för att framhäva entrén ytterligare.



Perspektivbild över möjlig utformning av uteplatsen på våning två åt söder, samt vy av polishuset från norr. (Illustration Arkitektbyrån Design)



Perspektivbild över hur entrén föreslås utformas. (Illustration Arkitektbyrån Design)

För att möjliggöra en hög energiklass på byggnaden krävs en stor teknikanläggning. Teknikanläggningen placeras på taket av byggnaden och täcks av ett brant sadeltak av plåt med horisontell avslutning, där tegelgavlarna på byggnaden fortsätter upp tillnocken. Nockhöjden är +27,5 meter över stadens nollplan, och utöver det kommer bland annat kommunikationsmaster för polisens verksamhet att uppföras.

Föreslagna materialval är robusta för att vara hållbara och stå sig över tid.



Perspektivbild över hur byggnaden ser ut från E6:an. (Illustration Arkitektbyrå Design)

Utemiljö

Gestaltningen av utemiljön utgår från att göra en miljö med höga funktionskrav kopplat till polisens verksamhet, med mycket trafikytor, i en mänsklig skala med gröna inslag och biologiska värden. Vid den publika entrén skapas en mindre torgyta med blomlådor och pållare i sten som både fungerar som platsskapande och som en säkerhetsåtgärd för polisbyggnaden. Fotgängare och cyklister kan nå entrétorget söderifrån, där både parkeringsplatser för cykel, träd och sittplatser finns. På det sättet behöver inte oskyddade trafikanter ta sig in till entrén via biltrafikens infart.

Av säkerhetsskäl behövs ett cirka 3 meter högt säkerhetsstaket anläggas runt polisens anläggning, där 2,5 meter behöver vara insynsskyddat. För att mjuka upp intrycket av insynsskyddet som vänder sig mot omgivningen planeras det utföras som torvfyllda gabionmurar där klätterväxter så som murgröna och klätterhortensia kan klättra. Planen möjliggör att staket/mur får uppföras i fastighetsgräns mot norr, väster och öster och att de får uppföras till en höjd av 3,1 meter. För att säkra goda siktförhållanden mot Exportgatan får murar och plank vara maximalt 0,8 meter över huvudgata.

Innanför insynsskyddet finns parkeringsplatser för personal. Parkeringsplatser för besökare anläggs mot Exportgatan. Parkeringsytorna utförs i gräsarmering och övriga trafikytor i betongplattor. Materialval av ytorna har bland annat gjorts med hänseende till ekosystemtjänster som infiltrering och rening av dagvatten i gräsbetongen. Av säkerhetsskäl kommer både byggnad, insynsskydd och trafikytorna ha mycket belysning. Då betongplattor reflekterar ljus bättre än exempelvis asfalt så gör dessa att området upplevs ännu ljusare. Innanför insynsskyddet kommer det även finnas två ramper ner till källarvåningen där utryckningsfordonen står.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

In- och utfart från polishuset kommer fortsatt att ske från Exportgatan. Den befintliga in- och utfarten till området smalnas av för att användas av anställda och besökare till polishuset. En ny in- och utfart för utryckningsfordon öppnas mot Exportgatan i den norra delen av polishus-tomten, där befintlig refug behöver justeras något. En ny in- och utfart öppnas också upp mot Exportgatan norr om Ahlsells nya byggnad för angöring till den verksamheten, se bilden på sidan 14.

Då utfartsförbud inte får placeras i plangräns ingår även smala zoner längs med utfartsförbudet. Dessa smala zoner bekräftar gällande detaljplaner – industriändamål i norr och allmän plats gata i söder.

Längs västra sidan kompletteras Exportgatan med en 2,0 meter bred gångbana mellan cirkulationsplatsen och en ny placering av busshållplats. Gångpassagen vid in- och utfarten till polishuset görs förhöjd med fasat kantstöd för att ytterligare prioritera gåendes plats på sträckan.

Under processens gång har möjligheten och behovet av gång- och cykelbana utmed Exportgatan utretts. Då det finns ett pendlingscykelstråk utmed E6 samt framtida planer på strategisk nivå att anlägga ett cykelstråk längre österut, tillsammans med en koppling tvärs Exportgatan längre norrut, bedöms det inte vara aktuellt med en cykelbana även längs Exportgatan även om trafiken är tung. Istället bedöms vägrenen som är 1,5 m bred vara tillräcklig för ändamålet. Närmast cirkulationsplatsen är vägrenen dock smal och föreslås därför breddas till 1,5 meter hela vägen fram till cykelpassagen, vilket innebär att refugen där behöver justeras något.

Parkering / cykelparkering

För polishus saknas startvärde i stadens riktlinjer för mobilitet och parkering, varpå det istället har genomförts en så kallad särskild parkeringsutredning (COWI, 2021-01-26). Utredningen utgick från att först beräkna antal anställda och besökare som blir dimensionerade för verksamheten, samt vilka specifika krav verksamheten har. I detta fall har säkerheten för de anställda varit en viktig aspekt att ta hänsyn till. Utredningen redovisar endast personalparkering och besöksparkering, och ej parkering för tjänstefordon.

På grund av polisverksamhetens specifika förutsättningar där det kan finnas hotbilder mot personal, har det bedömts vara motiverat att höja antalet bilparkeringsplatser mot startvärdet. Polisverksamheten har angett att det finns ett stort behov av motorcykelparkeringar för anställda, varpå det föreslås att en del av parkeringsplatserna för bil anläggs för motorcyklar istället.

På besöksparkeringen föreslås att en av platserna reserveras för rörelsehindrade. På personalparkeringen rekommenderas även att minst en parkeringsplats förbereds så att den kan reserveras för rörelsehindrade om behov skulle uppkomma. Dessa parkeringsplatser ska ligga inom 25 meters avstånd från personal- respektive besöksentrén.

Det bedöms finnas ett större behov av cykelparkering för besökare än för vanliga verksamhets- och kontorslokaler, eftersom verksamheten delvis riktar sig till besökare. Därför är det motiverat att höja antalet cykelparkeringar jämfört med startvärdet för verksamheter.

För verksamheten bedöms följande mobilitetsåtgärder vara lämpliga för verksamheten enligt fastighetsägaren:

- Realtidstavlor för kollektivtrafikavgångar, både riktade till anställda och i anslutning till entré/reception för besökare
- Omklädnings- och duschmöjligheter för anställda som cyklar till arbetsplatsen
- Utrymme för att hänga upp blöta kläder, exempelvis kan torkskåp installeras

- Tillgång till verktyg för enklare underhåll av cyklar, möjlighet till att spola av cykeln samt cykelpump
- Intern digital portal/samordning för anställda som vill samåka till och från arbetsplatsen
- Årliga event kopplat till ökad cykling, exempelvis service av den privata cykeln vid arbetsplatsen
- Cykelpool för tjänsteresor som inte kräver motordrivna tjänstefordon, egen bil eller likande
- Möjlighet till laddning av batterier för elcyklar
- Ökade möjligheter till distansarbete
- Särredovisning av parkeringskostnad

Den särskilda parkeringsutredningen har räknat fram parkeringstal för bil, motorcykel och cykel enligt tabell nedan.

	Anställda	Besökare	Totalt
Bilparkering	66	4	70
Motorcykelparkering	10	0	10
Cykelparkering	76	10	86

Kollektivtrafik

Busshållplatsen Balamundi flyttas till ett nytt läge strax norr om det nya polishuset (se bild på sidan 14) och den nya in- och utfarten för utryckningsfordon. Placeringen har valts för att påverka på utryckningsverksamheten ska bli så liten som möjligt, då denna bedöms framförallt köra söderut mot Tingstadsmotet, samtidigt som närheten till polisens besöksverksamhet beaktats. Hållplatsen utformas som ett busstopp på västra sidan och med en bussficka på östra sidan för att underlätta utryckning norrut. Perrongerna görs tillgänglighetsanpassade och förses med utrustning i samråd med Västtrafik. Mellan körbanorna förslås refuger för att minska risken för omkörning samt sänka hastigheten på aktuell sträcka. Söder om hållplatsläget föreslås en gångpassage, vilket ökar tillgängligheten för gående.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att marken från den publika infarten och besöksparkeringen är plan. Parkering för rörelsehindrad ska ordnas inom 25 meter från besöksentrén, varpå en av besöksparkeringarna framför entrén reserveras för det ändamålet. På personalparkeringen ska minst en parkeringsplats förberedas så att den kan reserveras för rörelsehindrade om behov skulle uppkomma. Även den ska ligga inom 25 meters avstånd från personalentrén.

Service

Förslaget innebär att ett nytt polishus uppförs i Backa, vilket ger en förbättrad tillgång till polisverksamheten för boende och verksamma i området. Genom byggandet av ett nytt större polishus kan polisverksamheten i Göteborg bli mer effektiv vilket ger en ökad service till fler i staden.

Friytor och naturmiljö

Inga allmänt tillgängliga fritytor kommer finnas inom planområdet. Dock kommer anställda ha tillgång till utegård. Med hänsyn till närheten till farligt godsled är det inte önskvärt med allmän friyta på delar av tomten med hänsyn till riskbilden.

Befintlig vegetation i form av buskar och träd inom området har konstaterats inte omfattas av biotopskydd, och nya träd planeras att planteras inom polisens område vid parkeringsplatser. Naturmiljön bedöms inte nämnvärt påverkas av planförslaget.

Sociala aspekter och åtgärder

Genom att busshållplatsen Balamundi flyttar närmare polishuset och att det skapas en gångbana längs polishusets tomt förbättras tillgängligheten till området för de som inte färdas med bil.

Entrén för besökare föreslås markeras för att tydliggöra den visuellt, då byggnaden ligger i ett storskaligt landskap i övrigt.

Utformningen av insynsskyddet är viktig för att området inte ska kännas slutet och ogästvänligt. Genom att klätterväxter föreslås växa på insynsskyddet blir känslan mjukare utåt sett.

Polisverksamheten kräver att byggnaden och området runt byggnaden är väl upplyst, vilket är positivt även för tryggheten i området.

För de som arbetar inom planområdet finns möjlighet att anlägga trivsamma utomhusmiljöer att ha tillgång till i form av en upphöjd uteplats i söderläge.

Genom anläggande av ett polishus i området blir polisverksamhetens service mer lättillgänglig för allmänheten i närområdet. Föreslagen verksamhet riktar inte in sig mot barn. De barn som besöker polishuset gör det i sällskap av vuxen.

Teknisk försörjning

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för planområdet (Kretslopp och vatten, 2021-04-09) för att utvärdera dagvatten- och skyfallsrelaterade frågor i detaljplanearbetet.

Dagvatten

Kapaciteten i dagvattennätet som omger planområdet bedöms klara aktuell ökning. Dagvattenhanteringen på fastigheterna ska uppfylla stadens krav på fördröjning om 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta, samt stadens reningskrav.

Efter exploatering minskar asfaltsytan respektive grönområdet och ny markanvändning består av tak respektive gräsarmering. Endast den del av gräsarmering som ligger utanför garagets område har räknats som gräsarmering eftersom gräsarmering ovan garage inte förväntas bidra till fördröjning. Den reducerade arean ökar på kvartersmark efter exploatering dvs andel hårdgjord yta ökar.

Planförslaget innebär att 60 m³ dagvatten behöver fördröjas inom fastigheten för att klara kravet på 10 mm fördröjning.

Fördröjning på allmän plats bedöms inte behövas eftersom kapaciteten i den sydöstra ledningen klarar aktuell ökning. Föroreningshalter i dagvatten efter exploatering på kvartersmark överstiger uppsatta målvärden. Efter rening i underjordiskt makadammagasin är föroreningshalten under målvärden. För att uppnå den erforderliga reningseffekten samt fördröjning krävs ett makadammagasin på 230 m³. Exploatören har tagit fram förslag på åtgärder. Kretslopp och vatten bedömer att exploatörens föreslagna åtgärder med gräsarmering med efteröfljande underjordiskt makadammagasin uppfyller kraven för dagvattenhantering. För att upprätthålla anläggningens funktion under lång tid är det viktigt att underhålla dem. Kretslopp och vatten rekommenderar att det underjordiska magasinet utformas så att hela fyllningen kan bytas ut. Magasinet bör koncentreras i det sydöstra hörnet.

Ytan med allmän platsmark är idag en asfalterad väg och trottoar. Ytan kommer att förändras något efter exploatering men andelen hårdgjord yta kommer enligt planförslaget vara i stort sett densamma. På allmän plats behövs en reningsanläggning i form av underjordiskt makadammagasin för att uppnå reningskraven.

Reningsanläggningen föreslås anläggas på plats som i dagsläget ligger utanför planområdet. I det fortsatta planarbetet behöver det studeras huruvida denna yta ska inkluderas i planområdet eller om åtkomst kan lösas med avtal.

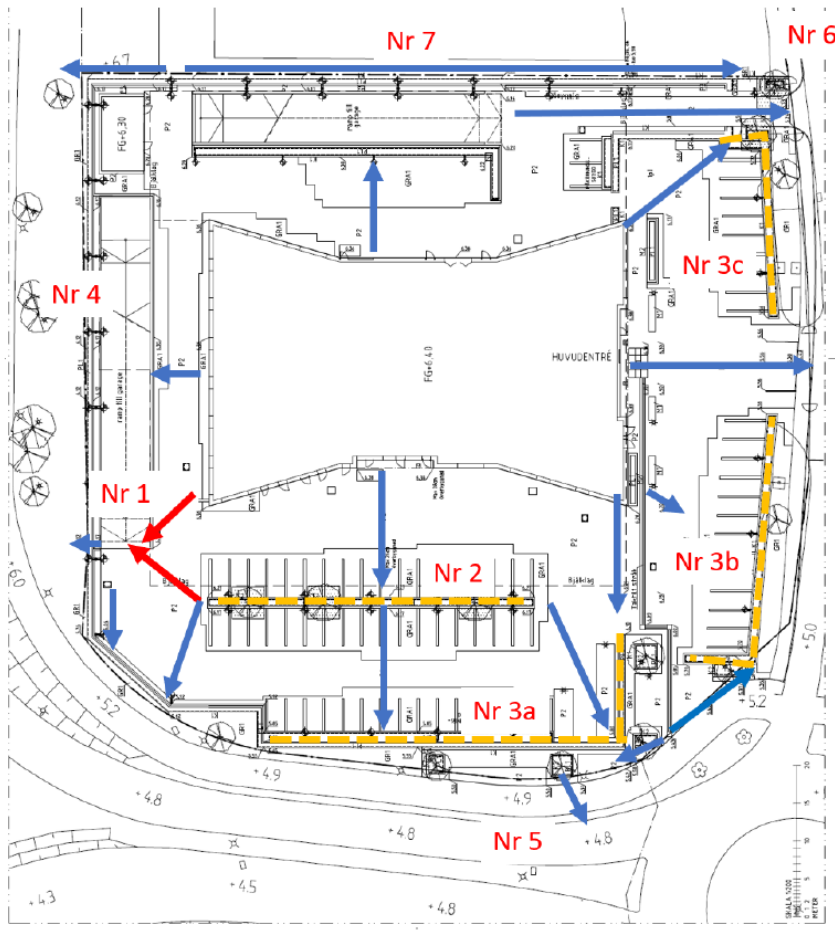
Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Göta älv negativt. Denna bedömning grundar sig i att totalmängderna som släpps ut per år från allmän platsmark minskar, under förutsättning att dagvatten renas enligt förslag.

Skyfall

Planområdet ligger i Östra Hisingens strukturplan för hantering av skyfall men åtgärder i form av skyfallsyta eller skyfallsled har inte föreslagits i planområdet eller i dess närhet. Vid skyfall samlas vatten inom planområdet men bedöms inte utgöra en stor risk för planområdet eftersom det inte avrinner stora mängder vatten till planområdet från omkringliggande områden.

Åtgärderna som exploatören föreslår för skyfall är inte tillräckliga för att området ska uppfylla TTÖP:s riktlinjer för skyfall. Höjdskillnaden behöver vara minst 0,2 m mellan högsta vattenyta och färdigt golv. Det är bra att marken lutar från byggnaden men får inte riskera att leda ner vattnet i underliggande garage. Lågpunkter ska planeras in i planområdet för att omhänderta vattenvolym vid skyfall, dock ej vid någon entré. Lågpunkter bör förses med rännstensbrunnar. Södra planområdet ser ut att kunna rymma större volym mot södra muren. Skyfallet ska även kunna avrinna från planområdet på ett kontrollerat sätt så att inte nedströms liggande fastigheter eller vägar påverkas negativt. Ansvarig för att genomföra dessa åtgärder är exploatören.

Polishuset klassas som en samhällsviktig verksamhet vilket gör att säkerhetsmarginalen mellan högsta vattenyta vid skyfall och färdigt golv ska vara 0,5 meter istället för 0,2 meter. Skyfallshanteringen kommer studeras vidare i det fortsatta planarbetet.



Blå och röda pilar visar antagna vattenvägar baserat på höjdsättning enligt mail 2021-02-03 från exploatören. Röda pilar anger en ökad risk att vattnet rinner ner i underliggande garage. Orange streckad linje visar antagna barriärer som kan hindra vattnet att rinna vidare om de inte görs genomsläppliga.

Planerad förändring inom detaljplan är lämplig ur ett dagvatten- och skyfallsperspektiv under förutsättning att föreslagna eller likvärdiga åtgärder följs.

Vatten och avlopp

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Anslutning kan ske i Exportgatan i sydost. 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.

Ledningar för spillvatten och dricksvatten kommer behöva flyttas i de södra delarna av planområdet.

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

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp B:2. Om exploatören önskar sprinklerservice ska ledningsnätet kapacitet utredas.

Värme

Befintlig ledning för fjärrvärme är nära föreslagen byggnation av källare, varpå ledningen troligen behöver flyttas. Exploatören har för avsikt att ansluta till befintligt fjärrvärmesystem. Anslutning är möjlig i sydväst.

El och tele

Befintlig elnätstation direkt norr om Ahlsells nybyggnad har kapacitet, varpå anslutning till polishuset sker norrifrån.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Övriga ledningar

En befintlig gasledning i den västra delen av planområdet behöver flyttas.

Avfall

Ett miljörum kommer anläggas i byggnadens markplan med angöring för sopbil direkt utanför. Rundkörning kan ske inom parkeringen. Miljörummet avses innehålla sortering i flertalet olika fraktioner för verksamhetens behov i enlighet med rekommendationer i rapporten "Gör rum för miljön".

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Den geotekniska utredningen (GEOS, 2020-11-23) anger att marken bedöms vara lämplig för planerad markanvändning. Eftersom djupen till berg varierar mycket inom området, samt att leran är sättningskänslig, så kommer det nya polishuset behöva grundläggas till berg. Grundläggning kommer behöva utföras med pålar i stora delar av området samt direkt på berg samt på plintar eller borrade pålar i norra/nordvästra delen av området. Schakt för planerad källare kommer behöva utföras med spont. Inför planerad byggnation och dess grundläggningsarbeten (schakt, pålning mm) kommer det behövas tas fram kontrollprogram med avseende på eventuella markrörelser samt riskanalys med avseende på vibrationer. Mätningar under byggskede kommer behöva utföras enligt dessa rapporter.

Markmiljö

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram för området (Enrecon AB, 2020-11-13). Utredningen anger att den södra delen av fastigheten Backa 20:5 bedöms vara lämplig för den planerade markanvändningen och den planerade byggnationen av ett polishus. I samband med projektering av byggnadens konstruktion samt planeringen för entreprenaden bör konstaterade halter av flyktiga ämnen i vattnet inom området för den tidigare tryckeribyggnaden beaktas. För att säkerställa människors hälsa i bygganden kan tekniska skyddsåtgärder vidtas, till exempel kan byggnaden uppföras radonsäkert. Påträffade halter av olika parametrar i jorden ska beaktas vid borttransport av överskottsmassor. Det bedöms finnas ett behov av rening av schaktvatten i samband med byggnationen med avseende på bland annat kolväten, metaller samt partiklar, även en reducering av pH bedöms vara nödvändig. Påträffade halter ska även beaktas med avseende på arbetsmiljö.

Risk

Framtagen riskutredning (PE Teknik & Arkitektur, 2020-12-11) anger att skyddsåtgärder behöver vidtas för att byggnadens placering ska anses som acceptabel med avseende på risk för farligt godsolyckor. Detta då riskanalysen visar att både individ- och grupprisen för området hamnar inom ALARP-zonen. Riskutredningen anger följande åtgärder:

- Ett förstärkt räcke för tung trafik utförs längs den aktuella sträckan så att tunga fordon inte kan köra av vägen och närma sig området.
 - Regleras genom avtal med Trafikverket.
- Området runt vägen ska utformas på ett sätt som motverkar spridning av vätska in mot området, vilket erhålls via befintligt svackdike längs E6:an.
 - Inga ytterligare åtgärder krävs.
- Området runt vägen ska kontrolleras så att konsekvensen av ett avåkande fordon begränsas. Sidoområdet skall vara fritt från oeftergivliga och spetsiga föremål, detta för att minska sannolikheten av att en tank skadas och att utsläpp sker.
 - Regleras genom avtal med Trafikverket.
- Området mellan byggnaden och E6 ska vara utformat så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Undantag kan göras för parkeringsområde, trafik och gångstråk, då det inte kan anses bidra till stadigvarande vistelse. På samma sätt kan mindre byggnader för icke stadigvarande vistelse, så som garage och förråd accepteras.
 - Säkerställs genom planbestämmelse.
- Byggnaden ska förses med manuellt avstängningsbar ventilation. Tilluft ska ej tas i riktning mot vägen.
 - Säkerställs genom planbestämmelse.
- Minst en utrymningsväg från byggnaden ska vetta bort från E6.
 - Säkerställs genom planbestämmelse.
- Byggnadens fasader utförs i obrännbart material. Fönster som vetter mot E6 utförs i lägst brandteknisk klass E 30. Brandklassade fönster utförs ej öppningsbara annat än med nyckel/verktyg.
 - Säkerställs genom planbestämmelse.

Buller

Någon bullerutredning bedöms inte behöva tas fram då det i planområdet inte planläggs för bostäder eller annan för buller känslig verksamhet. Den verksamhet som tillåts ger inte upphov till något buller som kan störa omkringliggande bostäder.

Luft

Resultaten i luftutredningen (COWI, 2020-11-10) visar högst halter på och invid Norgevägen och Tingstadsmotet, detta både för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10) för alla statistiska mått och beräkningsår. För NO₂ ses även en viss påverkan från Exportgatan, direkt öst om planområdet, vilket ger ett bidrag in på planområdet både från väst och öst. Överskridanden av miljökvalitetsnormerna (MKN) har endast beräknats över vägbanan och i direkt anslutning till Norgevägen, men för 98-perentilen av dygnsmedelvärdet tangeras MKN, gällande NO₂, även i planområdets västra delar, framförallt för dagens situation men även för år 2023. Det bedöms vara godtagbart med en tangering av MKN med tanke på att dessa platser inte kommer anläggas för stadigvarande vistelse med hänsyn till närheten till farligt godsled. Miljökvalitetsmålen

för NO₂ överskrids inom hela planområdet både för årsmedelvärdet och 98-percentilen av timmedelvärdet i nuläget. För NO₂ i den framtida situationen (2023) överskrids miljömålet för årsmedelvärdet inom hela planområdet medan miljömålet gällande 98-percentilen av timmedelvärdet överskrids i dess västra delar. För PM10 tangeras miljökvalitetsmålet i planområdets västra delar år 2035.

För att förbättra luftmiljön inom planområdet anger luftmiljöutredningen att ett plank skulle kunna installeras mellan polisbyggnaden och motorvägen. Friskluftsintag bör placeras vända bort från E6:an och fönsterna i fasaden mot motorvägen bör inte kunna öppnas. Dock är dessa åtgärder inga krav för byggnaden då MKN luft inte överskrids inom planområdet, varpå inga planbestämmelser kopplade till luft anges på plankartan.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

Planen bedöms inte ge upphov till några kompensationsåtgärder. Det är endast kvartersmark planlagd för industri och parkering som tas i anspråk för det nya polishuset.

Fastighetsindelning

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats gata.

Fastighetsrättsliga frågor

Ett tidigt samråd med lantmäterimyndigheten har ägt rum.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Nybildad fastighet	8222 kvm		Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål. Kontor, Verksamheter
Backa 866:825		1187 kvm	Industri
Backa 20:5		7035 kvm	Industri
Backa 866:825	90 kvm		Gata
Backa 20:5		90 kvm	Industri
Backa 866:825	121 kvm		Gata
Backa 866:825		121 kvm	Industri

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Med huvudmannaskap har kommunen en rättighet men även en skyldighet att lösa in allmän plats som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskapet innebär att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna för allmänt nyttjande.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov ska bildning av fastighet med ändamål för polisstation vara genomförd.

Servitut

Trafikverket har skyltar placerade inom fastigheten Backa 20:5, för dessa ämnas ett avtalsservitut bildas.

Ledningsrätt

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

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

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeavtalet.

I det fall det skall skapas en ledningsrätt för vattenledning ansöker kommunen genom Fastighetskontoret om denna rättighet.

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för fastighetsreglering av kvartersmark.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

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

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

Avtal om fastighetsbildning och servitutsavtal som kommer att upprättas, samt ett riskavtal avseende förgäveskostnader för projektering. Ett samverkansavtal skall tecknas mellan Kommunen och Trafikverket. Förpliktelser som kommunen åtagit sig genom detta avtal förs vidare till Exploatörerna genom exploateringsavtalet.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Exploatörer ansvarar för att inhämta de tillstånd som krävs för byggnation inom kvartersmarken.

Tidplan

Samråd: 2 kvartalet 2021

Granskning: 4 kvartalet 2021

Antagande: 2 kvartalet 2022

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

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2022

Färdigställande: 1 kvartalet 2024

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

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen.

Allmänna markintressen bedöms inte bli påverkade av aktuell plan då marken redan är planlagd som kvartermark. Marken bedöms inte ha något allmänt intresse utifrån särskilda natur- eller rekreativa värden, eller andra betydande värden utifrån ett ekosystemtjänstperspektiv.

Det finns en brist i staden på ytor där störande verksamheter kan uppföras. En exploatering av ett polishus inom ett utpekad verksamhetsområde gör att denna mark inte kan nyttjas för tänkt verksamhet i form av störande industrimark som då får lokaliseras på annan plats. Dock har polisens behov av den tillgänglighet som finns på platsen bedömts som så pass central för polisverksamheten att det bedöms som lämpligt med polishus på området.

Nollalternativet

Om planen inte upprättas så kan inte ett nytt polishus uppföras på platsen och polisverksamheten kommer ha fortsatta stora utmaningar att organisera sitt arbete då deras nuvarande lokaler är för små. Ett nollalternativ innebär att en polisstation måste uppföras på en annan plats på Hisingen vilket skulle ta ytterligare tid för att först hitta en lämplig placering och därefter eventuell ny planprocess.

Utan ny detaljplan för området så kommer gällande plans garageändamål fortsatt gälla för platsen. Det bedöms inte finnas behov av en större parkeringsanläggning i området då det inte finns verksamheter som har större mängder besökare utan att det kan inrymmas inom

angränsande tomter. Platsen skulle därmed troligtvis fortsatt vara obebyggd och endast fungera som angöring för Ahlsell, vilket inte anses som bästa markutnyttjande för platsen.

Lokalisering

Sveriges regering har satt upp ett mål om att Polismyndigheten på nationell nivå ska växa med 10 000 fler anställda från och med 2016 till och med 2024. För att nå det målet är det viktigt att Polisen kan erbjuda sina medarbetare en bra arbetsmiljö och moderna lokaler väl anpassade för både verksamheten och medarbetarna.

Utifrån uttryckningstider, verksamhetsbehov och attraktivitet som arbetsgivare har sydöstra Hisingen, med närhet till större leder, bedömts utgöra det mest lämpliga området för att motsvara verksamhetens behov. Polisen har därför under flertalet år sökt plats för ny station för lokalpolisområde Hisingen inom detta område.

Området kring Backa och Tingstad har bedömts som särskilt lämpligt ur strategisk synvinkel med goda kommunikationsmöjligheter och korta uttryckningstider till hela polisområde Hisingen såväl som till övriga delar av Göteborg. Detta samband har stärkts i och med Marieholmstunnelns tillkommande vilket markant förbättrar kopplingen mot de östra delarna av storgöteborg. Föreslagen fastighet bedöms ge goda möjligheter till en lokalutformning som är anpassad till verksamhetens behov, och tillsammans med läget i staden bedöms det ge ökade möjligheter att attrahera fler medarbetare till polisområde Hisingen från stora delar av regionen.

Den föreslagna lokaliseringen av polishus för cirka 250 verksamma, och med besöksverksamhet för allmänheten, avviker tydligt från kommunens översiktsplan som anger industri, lager, hamn, partihandel, störande verksamheter. Området föreslås inte få någon annan användning i förslaget till ny översiktsplan. Området är ett av de verksamhetsområden i kommunen där störande verksamheter fortsatt ska kunna finnas och utvecklas.

Då den föreslagna användningen polishus bedöms vara en samhällsviktig verksamhet så bedömer staden att den föreslagna lokaliseringen är lämplig trots att den strider mot kommunens gällande översiktsplan.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Sammanhållen stad

Ett nytt polishus vid Exportgatan kan ge ett symbolvärde att polisen satsar på Hisingen och genom en ökad polisiär närvaro kan det leda till en ökad trygghet. Då platsen ligger i ett industriområde som kan upplevas svårnavigerat är det viktigt att tydliggöra entrén till byggnaden. Området är lätt att nå med bil, medan tillgängligheten för fotgängare är bristfällig. Dock förbättras tillgängligheten till området för fotgängare och de som åker kollektivtrafik genom att hållplatsläget flyttas närmare polishuset och att en gångbana anläggs längs med östra sidan av Exportgatan förbi polishuset.

Samspel

Genom uppförande av ett polishus på platsen skapas en ny målpunkt i området som är öppen för allmänheten. Dock kvarstår bristen på offentliga mötesplatser inom närområdet.

Vardagsliv

Planförslaget innebär att nya arbetstillfällen skapas i stadsdelen. Planen medverkar till att fler personer och verksamheter kommer att finnas i området under både dagtid och kvällstid vilket ger ökad trygghet. Dessutom blir det en ökad service till befolkningen i form av ett polishus som är anpassat för sin verksamhet. Inget nytt övergångsställe planeras, men genom nya refuger på Exportgatan blir det lättare att korsa gatan och refuger kan även ge lägre hastigheter på trafiken.

Identitet

Genom uppförandet av en mer publik byggnad i industriområdet får den södra delen av Exportgatan en mer öppen och publik karaktär, som kommer skilja sig från övriga delar av industriområdet.

Backa industriområde kommer bli mer uppmärksammat och känt genom att ett nytt polishus uppförs då det är en symbolbyggnad i staden. En ökad polisiär synlighet påverkar området positivt då det tidigare varit ett tillhåll för kriminell verksamhet under framförallt kvällar och helger då det inte varit så mycket folk i området.

Dock kan det höga insynsskyddet upplevas som ogästvänligt varpå gestaltningen av det är viktigt.

Hälsa och säkerhet

Det är positivt för tillgängligheten och den upplevda tryggheten att hållplatsen flyttar närmare polishuset, då det inte blir lika långt att gå längs med en gata med stor andel tung trafik. Framtagen gestaltning av polishus och dess utemiljö innehåller vissa gröna element, vilket kan bidra till en trevligare och mänskligare skala i 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 med mera.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

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 en förtätning 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 skyddstatus, 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 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. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2020-11-18. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planen påverkar inte skogsmark, våtmark eller odlingslandskap. Då planområdet planeras utvecklas med ett polishus med kontorsplatser samt viss besöksverksamhet i ett läge med begränsad tillgänglighet till kollektivtrafik finns risk att trafiken i området ökar och utsläppen till luftmiljön, dock bedöms eventuell påverkan bli marginell. Genomförd luftmiljöutredning visar att MKN luft inte väntas överskridas varken för nuläge eller vid 2035.

Naturmiljö

Befintliga träd kommer att behöva tas ner, och vissa planeras ersättas med nya träd på polisens parkeringsyta. Även om det totalt sett blir något mindre vegetation i området bedöms inte naturmiljön påverkas negativt av planförslaget då inga betydande naturvärden har identifierats inom området av stadens biolog.

Kulturmiljö

Inga kulturmiljövärden finns på eller i anslutning till platsen idag, varpå kulturmiljön inte bedöms påverkas av planförslaget.

Påverkan på luft

Genomförd luftmiljöutredning visar att MKN luft inte väntas överskridas varken för nuläge eller vid 2035.

Påverkan på vatten

Efter att dagvattnet från planområdet har gått igenom föreslagen rening bedöms inga ämnen överstiga de rekommenderade koncentrationerna. Den totala föroreningsmängden för detaljplaneområdet bedöms minska.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark, inlösen av allmän plats och exploateringsbidrag. Fastighetsnämnden får utgifter för utbyggnad av gata, ledningsomläggningar, förrättningskostnader och inlösen av allmän plats.

Trafiknämnden får utgifter för anläggandet av allmän plats gata.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av allmän plats gata.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av VA-anläggningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploitören

Exploatören får utgifter för samtliga åtgärder inom kvartersmarken och för markköp, ledningsomläggningar, servitut, exploateringsbidrag, förrättningskostnader, myndighets- och anslutningsavgifter, m.m.

Avvikelser från översiktsplanen

Göteborgs översiktsplan anger verksamhetsområde för planområdet. Aktuellt planförslag anger möjlighet att både uppföra polishus, kontor och verksamhetslokal.

Planbestämmelsen U-räddningstjänst och annan samhällsviktig service kom med Boverkets nya bestämmelsekatalog 2020. Eftersom bestämmelsen är så pass ny saknas en tydlig bedömning om den användningen inryms inom översiktsplanens angivna verksamhetsområde. För att göra planen mer flexibel över tid så möjliggör planen även kontorsändamål. Då delar av användningarna inte bedöms inrymmas i verksamhetsområde är detaljplanen avvikande från översiktsplanen.

Området har en strategisk fördelaktig placering för polisverksamheten sett till tillgängligheten till E6:an som är en stor trafikled. Då polisen har ett stort behov av ett nytt polishus på Hisingen har aktuell placering konstaterats så pass fördelaktig att ett avvikande från översiktsplanen bedöms som godtagbar.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt

Planchef

Eva-Marie Pålsson

Planarkitekt

Paula Franco de Castro

Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Stefan Unger

Distriktschef

Thomas Franzén

Exploateringsingenjör