



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Datum: 2020-03-17

Sirpa Antti-Hilli

Diarienummer: 0589/15

Telefon: 031-368 16 09

Aktbeteckning: 2-5471

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Handel mm vid Backavägen inom stadsdelen Backa i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 20 mars 2018 att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samråds-krets, bilaga 1, under tiden 4 april 2018 – 25 april 2018.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör främst föroreningar: mark- och luftmiljön samt buller och dagvattenhantering. Även placering av tekniska anläggningar och den ekonomiska genomförbarheten har varit viktiga synpunkter.

Kontoret har bedömt att planförslaget, med gjorda kompletterade utredningar och justeringar i förslaget, bedöms lämpligt och genomförbart.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret och fastighetsägare för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag med flera

1. Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden tillstyrker inte förslaget till detaljplan med anledning av att de ekonomiska osäkerheterna är stora. Vid granskningen har inte tillräckligt underlag funnits för att bedöma planekonomin. Detaljplanen ingår i en större programområde för utvecklingen av Backaplan. Principer för genomförande och finansiering av allmän plats kommer för programområdet regleras i ett ramavtal mellan fastighetsägarna och kommunen. En ekonomisk förstudie av programmet pågår för att säkerställa programmets genomförbarhet och ligga som grund för ramavtalet. Förstudien beräknas vara klar september/oktober 2018.

Ramavtalet är en förutsättning för att exploateringsavtal ska kunna tecknas med fastighetsägarna inom planområdet. Fastighetsnämnden kommer yttra sig på nytt när den ekonomiska förstudien är gjord.

Kompletterande yttrande 2019-02-04:

Under förutsättning att ramavtal gällande planprogrammet för Älvstadens delområde Backaplan godkänns av kommunfullmäktige (preliminärt 28/3) tillstyrks förslaget till detaljplan för Handel mm vid Backavägen inom stadsdelen Backa

Kommentar:

Kommunfullmäktige har godkänt ramavtal gällande planprogrammet för Backaplan.

2. Park- och naturnämnden

Anser att träd längs huvudgata bör säkerställas med planbestämmelse samt att omhändertagandet av dagvatten inte kommer i konflikt med växtbäddarna. För träd som ska kompenseras på allmän plats behöver plats redovisas för att kontrollera genomförbarheten. De anser även att boendemiljön behöver säkerställas så att den blir så bra, lekvänlig och trygg som möjligt då det kommer dröja tills offentliga platser har byggts in närheten.

Kommentar:

Trafikförslaget har bearbetats och Backavägens sektion har smalnats av av kostnadsskäl och det blir därmed färre träd längs gatan. Exakt utformning av Backavägen sker vid trafikkontorets detaljprojektering varför precisering av gatuträd inte kan regleras i detaljplanen.

Boendemiljön säkerställs genom stora bostadsgårdar och reglering kring att dessa ska vara planterbara till minst 50% och ett minsta jorddjup på 0,5 m.

3. Trafiknämnden

Tillstyrker planarbetet men påtalar att området för teknisk anläggning vid infarten av det norra kvarteret behöver justeras för att få plats med svängradie och klara siktkraven i bygglovet.

Åtgärder för att klara skyfallshanteringen behöver säkerställas. Trafikkontoret förespråkar en bättre helhetslösning för dagvatten för Backaplan för att undvika många småskaliga lösningar.

Kommentar:

Den anvisade platsen för teknisk anläggning i det norra kvarteret tas bort. Göteborg Energi har enats med Skandiafastigheter om att inkludera transformatorstationen i kvartersbebyggelsen.

Skyfallshanteringen utgår från utredningen som tagits fram i programarbetet för Backaplan. Där har helhetslösningar studerats. Helhetslösningar kan inte hanteras i DP1. Kretslopp och vattens PM kring klimatanpassning av Backaplan hade i granskningen inte bilagts planhandlingarna men kompletteras inför antagandet.

4. Miljönämnden

Anser att detaljplanen behöver förhålla sig till dagvattenhanteringen föreslagen för programmet för Backaplan. Där har framkommit att det behövs betydligt större ytor för dagvattenhantering än tidigare beräknat för att reducera fosforutsläppen till Kvillebäcken. Behovet av ytterligare fosforrening behöver förtydligas i planbeskrivningen. Föroreningshalten från dagvattnet från Lundbyleden är oklar och därmed även ytbehovet för rening.

Miljönämnden anser det inte visat i dagvattenutredningen eller i planbeskrivningen att planen inte negativt påverkar möjligheterna för Kvillebäcken att uppnå god status. Det behöver visas hur fosforhalterna minskas till acceptabel nivå innan planen antas. Därför önskas ett resonemang utifrån MKN. Efter klargörande av omfång av dagvattenhantering krävs ett konkret förslag. Detta anses kunna ta stora ytor i anspråk.

Marken inom planområdet är kraftigt förorenad. Miljönämnden anser att Risk- och åtgärdsutredningen behöver kompletteras gällande miljökonsekvenser. Miljönämnden anser inte att föreslagna åtgärder inkl. forcerad ventilation är tillräckligt ur ett långsiktigt perspektiv.

Kommentar:

Nya föroreningsberäkningar för dagvatten har tagits fram för kvartersmarken utifrån bland annat kretslopps- och vattens beräkning på acceptabla utsläppsnivåer för fosfor på 0,39kg P/år.

"Om detaljplanerna kan visa att de uppfyller kravet på att släppa ut max 0,39kg P/år, ha med andra typer av anläggningar eller mindre plats är detta acceptabelt. (Kretslopp och vatten 2018-06-12)".

För allmän plats visar tidigare dagvattenutredning att nivån kan nås genom makadamdike. Hantering och rening av dagvatten från Lundbyleden hanteras inom dess vägplan och kan inte påverkas av DP1.

Utredningen kring markmiljö har kompletterats med en utredning med platsspecifika riktvärden och riskbedömning (Ramböll 2019-02-19) samt en åtgärdsutredning (Ramböll 2019-04-05) Båda utredningarna är avstämda med och godtagna av miljöförvaltningen. Miljöförvaltningens utlåtande är skickad till länsstyrelsen. Utredningarna visar

att det finna genomförbara åtgärder för att marken ska kunna bli lämplig för föreslagen användning.

Bestämmelse har tillförts plankartan att *Vid markarbeten ska beslut om avhjälpande åtgärder gällande förorenad mark erhållas av miljöförvaltningen innan startbesked ges.*

5. Göteborg Energi AB (GE)

GENAB (Nät): Placering och antal E-områden tillgodoser deras behov.

Fjärrvärme: Förutsättning för ledningsflytten är att plats tilldelas i Backavägen. Det behöver bevakas av staden tillsammans med GE. Ledningsflytten ska bekostas av byggaktören. Utredning pågår kring förstärkningsledning i Backavägen.

GEGAB (gas): Inget att erinra. Har inga driftsatta ledningar inom området.

GOTHNET: Inget att erinra.

Kommentar:

Detaljplanen ger stor flexibilitet i placering av tekniska anläggningar. Den utpekade platsen för transformatorstation i norr har tagits bort av trafiksäkerhetsskäl. En överenskommelse har skett mellan GE och Skandiafastigheter kring placering av transformatorstation i kvartersbebyggelsen. Föreslagen placering av transformatorstation längst i söder har också tagits bort och istället säkerställts i befintligt läge. Tekniska anläggningar möjliggörs dessutom generellt inom kvartersmarken för eventuella tillkommande behov i framtiden.

Göteborg energi involveras i projekteringen av ledningsflytt i Backavägen.

6. Kretslopp- och vattennämnden (KoV)

Anpassning krävs till förutsättningarna i Skyfall- och dagvattenutredningen samt MKN-värden kopplade till programmet för Backaplan.

Det pågår utredning kring anläggandet av ny pumpstation samt ledningsomläggningar. KoV förutsätter att trafikverket bekostar 50% av investeringen.

KoV kan med givet underlag inte yttra sig kring avfallshanteringen och lämpligheten i ytan för ”lastning, anordning för renhållning”. Angöringsmöjligheterna till byggnaderna söder om Leråkersmotet behöver förtydligas. För hämtning från gata måste samordning ske mellan byggaktören och trafikkontoret gällande angöring och avfallsutrymmen.

Kommentar:

Nya föroreningsberäkningar för dagvatten har tagits fram för kvartersmarken utifrån bland annat kretslopps- och vattens beräkning på acceptabla utsläppsnivåer för fosfor på 0,39kg P/år. För allmän plats visar tidigare dagvattenutredning att nivån kan nås genom makadamdike. Hantering och rening av dagvatten från Lundbyleden hanteras inom dess vägplan och kan inte påverkas av DP1.

Nytt beslut har tagits gällande att bredda Backavägen i befintligt läge. Underliggande, befintliga ledningar kan då ligga kvar och pumpstationen behövs inte vid Leråkersmotet. Byggrätten för pumpstationen har tagits bort ur planen.

Dialog förs mellan Balder och Kretslopp och vattens avfallsavdelning gällande angöringsmöjligheter. Utfartsförbudet har öppnats i norra delen av fastigheten vilket möjliggör rundkörning för bland annat renhållningsfordon. Möjlig lösning med hämtning inom kvarteret finns.

Statliga och regionala myndigheter med flera

7. Länsstyrelsen (LST)

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 3.

Luftmiljö

Befarar att MKN för luft inte följs och att bebyggelse blir olämpligt för människors hälsa och säkerhet. Luftutredningen beskriver att planerade byggnader kan antas ha en minskande effekt på halterna bakom husen. Det visar dock inte att halterna framför husen är lämpliga. LST ifrågasätter även placeringen av mätvagnen bakom en bullerskärm. Detta samt att mätningar inte gjorts under årets första månader medför enligt LST risk för att halterna underskattas längs Lundbyleden vid en situation utan skärm. LST noterar att planförslaget inte inbegriper någon bullerskärm. Skyddsåtgärder för luftmiljön måste tydligt säkerställas i planen. LST föreslår följande åtgärder: Bullerskärm eller vegetationsridåer, entréer till bostäder skola och vård inte tillåts mot Lundbyleden eller Leråkersmotet, fasader mot leden/motet ska vara täta och fönster inte öppningsbara.

Det bör regleras att parkeringshuset i söder blir ett reellt skydd för skolan gällande luftföroreningarna. Parkeringshuset ska vara uppfört innan skolbyggnad tas i bruk och parkeringshuset förses med täta fasader mot skolan. Trafiken till och från parkeringshuset bör planeras i relation till skolan.

LST anser det bra att området mot leden i sin utformning inte ska uppmuntra till stadigvarande vistelse. LST anser det olämpligt med GC-bana längs leden ur ett hälsoperspektiv.

Risk

LST påtalar att rekommendationerna från den kompletterande riskutredningen gällande placering och utformning av varuintag inte är reglerat i detaljplanen

LST efterfrågar ett förtydligande gällande bestämmelsen a2 och vilka skyddsåtgärder som avses.

Skyfall

En bestämmelse om lägsta golvnivå mot Backavägen på +3,0 meter bör införas i enlighet med planbeskrivningen.

Buller

Gällande bullerberäkningen anser LST att planerad spårvagnstrafik längs Backavägen bör ingå. Det anses oklart om så är fallet.

LST påpekar risk för lågfrekvent buller inne i bostäderna. Detta bör studeras och vid behov regleras så att folkhälsomyndighetens riktvärden inte överskrids.

Markmiljö

Länsstyrelsen har kompletterat sitt yttrande gällande riskutredningen. Föroreningsproblematiken anses vara stor inom planområdet. Saneringen anses behöva säkerställas i

detaljplanen innan marken tas i anspråk. De tekniska åtgärder med ventilation som föreslås i Risk- och åtgärdsutredningen anses inte kunna ses som en förutsättning för planen vid val av saneringsåtgärd. Åtgärden anses inte långsiktig säkerställd. LST anser att porgasprover ska tas över hela området inklusive under byggnad som ska stå kvar samt att utredningen revideras innan planen antas.

Naturmiljö

Dispensbeslutet för nedtagande av 36 träd är inte avgjort under granskningstiden.

Kommentar:

Luftmiljö

Modellen för luftmiljöberäkningarna har validerats mot mätstationen i Gårda och uppvisade en liten avvikelse där Naturvårdverkets kvalitetsmål innehölls med god marginal. Beräkningarna anses vara representativa halter vid planområdet. Utifrån siffror för den nordöstra delen av planområdet bedöms det inte föreligga någon betydande risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna. Bedömningen görs med bakgrund i de konservativa antaganden som gjorts i beräkningarna, där dagens emissionsfaktorer och bakgrundhalter använts för framtidsscenarioet 2020. I beräkningarna har den prognostiserade trafikökningen ingått. Nya siffror och mer ingående förklaringar till beräkningarna har stämts av med LST vid möte 2019-03-28. Någon ytterligare reglering med planbestämmelser bedöms inte behövas.

Reglering gällande planteringar är svåra att följa upp i bygglov. Skandiafastigheter har dock planerat för vissa träd mot leden. Detaljplanen reglerar istället för bullerplank eller vegetationsridåer mot luftföroreningar de andra aspekter som utredningen tar upp:

- att det bebyggelsefria området i anslutning till Lundbyleden inte ska utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Vistelseytor ska istället anordnas på innegårdarna. Planen reglerar att takbjälklag på innegårdar ska vara tillgängliga som utemiljö för boende och verksamhet. Det är inte planerat någon gång- och cykelbana längs leden. Det var ett exempel på icke stadigvarande vistelse. Exemplet är borttaget.
- att entréer inte får placeras i fasader som vetter direkt mot leden bortsett från lastportar
- att ventilationsintag ska placeras högt upp och vara riktade bort från Lundbyleden.

Luftmiljöutredningen beskriver att den skärmande bebyggelsen får samma effekt som bullerskärmar. Då bullerskärmar inte kommer kunna ge märkbar effekt på bullernivåerna och inte bedöms avgörande för luftmiljön prioriteras att Backaplan kan ha en mer öppen entrésituation än vad bullerskärmar i fastighetsgräns skulle medföra. Det regleras även att fönster ska vara EI30-klassade och att vädringsläge inte är tillåtet (ej öppningsbara fönster). Detta är i första hand en bestämmelse utifrån risksituationen men det hindrar även fönstervädning ut mot leden.

Nya bestämmelser har införts för att reglera parkeringshuset i söder. Riskutredningen har tittat närmare på att ha en sluten fasad mot angränsande byggrätt istället för mot leden för att begränsa avgaserna inne på fastigheten. Det fungerar riskmässigt och är avstämt med räddningstjänsten. Det har införts krav på att parkeringshuset är byggt innan slutbesked ges för ändrad användning eller påbyggnad av befintlig bebyggelse (a2). Dessutom har minimi höjden på parkeringshuset höjts till +10 för att ge ett bättre skydd för bakomliggande verksamhet.:

b3- Parkeringshuset ska förses med sluten fasad i obrännbart fasadmaterial mot angränsande byggrätt.

a2- Innan slutbesked ges för påbyggnad eller ändrad användning ska parkeringshus mot Lundbyleden vara uppfört.

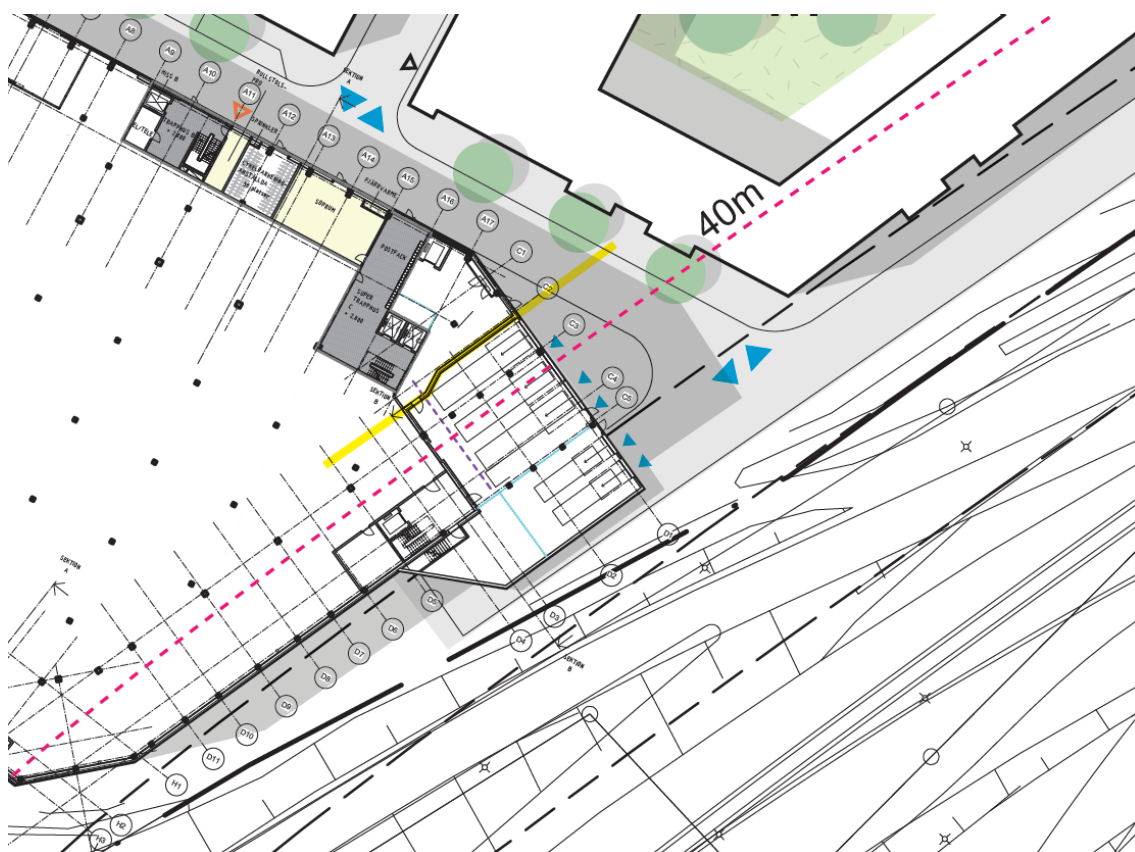
Parkeringshuset ger en skärmande funktion för bakomliggande verksamhet. Det regleras även att infart till parkeringshuset ska ske från söder för att begränsa trafiken inom kvarteret. Exakt placering av entréer får studeras i bygglov. Entréer mot leden är inte tillåtet på de vid leden närmast liggande byggrätterna men entréer mellan parkeringshus och bakomliggande byggnad behövs och utgör ingen risk.

Att entréer inte tillåts inom 50 m från leden inbegriper fasader en bit in längs Leråkersmotet. Stadsbyggnadskontoret ser dock ingen anledning att förbjuda alla entréer mot Leråkersmotet.

Risk

Bestämmelsen gällande varuintag har justerats enligt riskutredning: *Varuintag får inte placeras inom 40 meter från Lundbyleden. Varuintag som vetter mot leden ska utformas så att utrymmet innanför inlastningsportarna är övertrycksventilerat för att undvika gasinträngning.*

Illustrationen nedan visar att gränsen 40 meter gäller portarna in till verksamhetslokal. Lastkaj inom 40 meter är acceptabelt. Illustrationen är avstämd med riskutredaren. Det är en fördel om lastkajen är inbyggd ur riskhänseende liksom ur bullersynpunkt.



Skyddsåtgärderna som avsågs i granskningsförslagets bestämmelse a2 gällde åtgärder inom trafikverkets vägområde. Den administrativa bestämmelsen samt bestämmelse om

åtgärder inom vägområdet har tagits bort då exploatörerna i bygglovets inte rår över frågan. Åtgärder inom Trafikverkets vägområde har säkerställts genom avtal mellan Skandiafastigheter och Trafikverket.

Skyfall

Bestämmelsen gällande översvämningsskydd kompletteras med att +3,0 gäller i norr mot Backavägen. Detaljplanen reglerar inte lägsta golvnivå.

För ny bebyggelse ska översvämningsskydd för entré ordnas till minst +2,8 m. Vid m₃ gäller minst +3,0 mot Backavägen. Byggnad och byggnadsdelar ska utföras med vattentät konstruktion under denna höjd.

Buller

Trafikbullerutredningen har uppdaterats gällande spårvagnsbuller och ett PM har tagits fram gällande lågfrekvent buller. Riktvärdena för trafikbullret kan klaras genom genomgående lägenheter. Detaljplanen medger fler användningar om lägenhetslösningar visar sig svåra i vissa lägen.

Det lågfrekventa ljudet kan hanteras genom fönster anpassade för låga frekvenser. Problemet med riktvärdena från Folkhälsomyndigheten är att de inte anger vilken tidsperiod de ska beräknas med vilket kan ge markanta skillnader i resultat. PM:et utgår från sämsta beräknade situation. Frågan hanteras i bygglov och kommunen gör tolkningen att det regleras i BBR och därmed inte ska regleras i detaljplan. En upplysning har tillförts plankartan om att lågfrekvent buller ska beaktas vid utformning av bostadsfasad mot Lundbyleden

Markmiljö.

Utredningen kring markmiljö har kompletterats med en utredning med platsspecifika riktvärden och riskbedömning (Ramböll 2019-02-19) samt en åtgärdsutredning (Ramböll 2019-04-05). Båda utredningarna är avstämda med och godtagna av miljöförvaltningen. Miljöförvaltningens utlåtande är skickad till länsstyrelsen. Utredningarna visar att det finns genomförbara åtgärder för att marken ska kunna bli lämplig för föreslagen användning. Bestämmelse har tillförts plankartan att *Vid markarbeten ska beslut om avhjälpande åtgärder gällande förorenad mark erhållas av miljöförvaltningen innan startbesked ges.*

Naturmiljö

Dispens för nedtagande av 36 träd har beviljats 2018-04-26.

8. Lantmäterimyndigheten

Anser att **E-områden bör lokaliseras** då bestämmelsen innebär rätt för fastighetsägaren att begära inlösen. Placeringen bör även preciseras med hänsyn till eventuella störningar.

Ett u-område har sedan samrådet tagits bort ur planen. LM förtydligar att u-områden behövs både för nya och befintliga ledningar.

Kommentar:

En överenskommelse har skett mellan GE och Skandiafastigheter kring placering och genomförande av transformatorstationerna.

Planområdet minskade efter samrådet i söder varför u-området hamnade utanför plan.

9. Trafikverket (TRV)

Trafikverket anser att trafikförslaget och simuleringen i stort kan accepteras. En förutsättning är att Deltavägen förblir stängd och ytterligare trafikallstring inte släpps fram. Vid ytterligare exploatering i närområdet vill Trafikverket ta del av vidare utredningar.

TRV avser inte ändra sin avvattnings av Lundbyleden. Om avvattningen ändras måste TRV:s behov säkerställas innan antagande av planen. Kostnader för drift och underhåll av eventuell ny anläggning anses behöva tas av kommunen. Avtal krävs innan planens antagande.

TRV har tillfällig nyttjanderätt för delar av planområdet som är reglerat som prickmark som inte får förses med byggnad. De ser därmed ingen konflikt med byggrätterna men förtydligar att de behöver tillgång till ytorna i 52 månader från byggstart 2020.

TRV poängterar att om den barriär/det skydd som ska uppföras, för att hindra avålkande fordon samt vätskor från Lundbyleden, ska uppföras inom vägområdet behöver åtgärden beskrivas tydligare och avtal tecknas mellan TRV och kommunen om genomförandet innan planen antas.

TRV anser att luftmiljöutredningen inte tillräckligt tydligt visar att miljö kvalitetsnormerna för luft klaras för samtliga bostäder. De efterfrågar en kompletterande gaturumsberäkning i fasad längs Lundbyleden samt förtydligande av beräkningspunkters placering.

Kommentar:

Nytt beslut har tagits gällande att bredda Backavägen i befintligt läge. Underliggande, befintliga ledningar kan då ligga kvar och pumpstationen behövs inte vid Leråkersmotet. Byggrätten för pumpstationen har tagits bort ur planen. Lundbyleden kan avvattas så som tidigare planerat.

Avtal/överenskommelse har skrivits mellan Skandiafastigheter och TRV för att säkerställa nödvändigt avåkningskydd och dess finansiering. Vägsektioner finns framtagna som visar TRV räckan samt att vägen lutar bort från fastigheterna. Någon särskild barriär behövs därmed inte. Norr om leråkersmotet finns även en gabionsmur eller liknande som avgränsar fastigheten och hindrar bilar på fastigheten från att köra ner i TRV dike.

Trängselskattstation är flyttad. Trafikförslaget uppdateras så att parkeringsfickorna flyttas.

Gällande luftmiljön se svar till Länsstyrelsen, yttrande 8. Länsstyrelsen har stämt av de kompletterande svaren med Trafikverket.

10. Svenska kraftnät

Inget att erinra.

11. Räddningstjänsten Storgöteborg

Planbestämmelsen m₁ saknas i den södra delen och bryts i den norra delen av stråket som inte får bebyggas. Räddningstjänsten är högst tveksam till att regleringen räcker för att uppfylla kravet på att reducera antal omkomna med 50%. Det behöver verifieras att kravet uppnås.

Räddningstjänsten saknar motivering till varför vård- och centrumverksamhet tillåts närmast Lundbyleden.

Räddningstjänsten saknar tillräcklig transparens gällande beräkning av personantalet inom planområdet. Antalet påverkar samhällsriskerna.

Kommentar:

Bestämmelsen m1 har kompletterats vid byggrätterna närmast leden, söder om Leråkersmotet.

Avgränsningen av användningarna vård och skola har justerats så att de inte tillåts närmast Lundbyleden.

Riskutredningen har kompletterats och stämts av med Räddningstjänsten. Parkeringshusets skyddsverkan har tydliggjorts.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som ”fastighetsägare” för att möjliggöra att granskningsutlåtandet publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

12. S-Invest Fastighets KB, Backa 170:2 och del i Backa s:262

Påtar konsekvenserna med markintrång och ändrade tillfartsmöjligheter av den antagna detaljplanen DP0. Även markintrånget genom DP1 anses påverka verksamheten negativt. Intrånget anses orsakat av Backavägens breddning samt transformatorstationen för den nya exploateringen. Marken behövs i sin helhet för lossning av lastbilar och transporter till butiken. Markintrånget kommer påverka verksamheten i så stor omfattning att rationell godshantering inte längre är möjlig. Bolaget föreslår en lösning med en lastgata på prickad mark och delvis på angränsande fastighet. Bolaget önskar även förvärva den mark de idag arrenderar av kommunen för parkering.

Bolaget påpekar att åtgärder gällande eventuella störningar från lastning av kundkorgar nattetid måste bekostas av byggaktören.

Kommentar:

En inbyggnad av lastytan bakom verksamheten där byggnad idag inte får uppföras har diskuterats. Det vore positivt även för bostäderna då buller från lastningen begränsas. På grund av begränsade möjligheter att utöka planområdet efter granskning har stadsbyggnadskontoret föreslagit verksamhetsutövarna att ansöka om planbesked för ändring av gällande plan.

Godshanteringen bedöms inte påverkas på betydande sätt av gatubreddningen eller av att befintlig transformatorstation ges planstöd. Transformatorstationen söder om utfarten har tagits bort.

Köp av parkeringsyta hanteras av fastighetskontoret.

13. Buffin Real Estate Sweden AB, Backa 170:3 och del i Backa s:262

Yttrande i enlighet med yttrande 13, S-Invest fastighets KB.

Kommentar:

Se svar till yttrande 13.

14. Skandia Fastigheter, Backa 170:1

Påpekar att föreslagen pumpstation inkommit i sent skede i planprocessen. Pumpstationen är mycket stor och medför betydligt kortare brandskyddsavstånd än de generella. Placeringen omöjliggör framkomligheten för räddningstjänsten samt stigarledningarna på hus 1. Vägområdet vid motet som utgör entré till Backaplan kommer upplevas trångt. Pumpstationen kommer störa upplevelsen av huset från gatan och medför att skyltlägen för de kommersiella hyresgästerna mot besökare från Lundbyleden uteblir. Lokalerna blir därmed mindre attraktiva. Företaget oroas även för buller från pumpstationen samt påpekar att ytan tidigare var avsedd för cykelparkeringar. Skandia Fastigheter föreslår att andra placeringar utreds där volymen kan beaktas i planarbetet från början. Den mest uppenbara placeringen anses vara på andra sidan Backavägen där ledningsomdragningarna blir mindre kostsamma.

Skandia Fastigheter önskar även flytta transformatorstationen vid norra kvarterets infart för ökas tillgänglighet och trafiksäkerhet. De framför även önskemål om högre byggnadshöjd och exploateringsgrad, dels för bättre exploateringsekonomi, del för bättre ljudmiljö på innergårdarna.

Kommentar:

Nytt beslut har tagits gällande att bredda Backavägen i befintligt läge. Underliggande ledningar kan då ligga kvar och pumpstationen behövs inte vid Leråkersmotet. Byggrätten för pumpstationen har tagits bort ur planen.

Transformatorstationen vid den norra infarten har flyttats in i kvarteren. En överenskommelse har skett mellan Göteborg Energi och Skandiafastigheter kring placering och genomförande.

Vissa justeringar av bruttoarean har medgivits för kvarter 1, från 31 400 m² till 32 700 m². En ökning med 4,1%.

Revideringar

Planförslaget har reviderats enligt följande:

- Byggrätt för pumpstation har tagits bort.
- Bestämmelser om riskåtgärder har förtydligats i enlighet med uppdaterad riskutredning. Krav har införts att parkeringshus i södra delen ska vara uppfört innan slutbesked ges för ändrad användning eller påbyggnad. Fasad mot angränsande byggrätt ska vara sluten och i obrännbart material.
- Bestämmelse om marksanering har tillförts.
- Avgränsningen av användningen skola och vård har ändrats för att inte tillåtas närmast Lundbyleden.
- Byggnadshöjden längs leden har justerats för att ha 1 m marginal. Parkeringsanläggningen har en högre minimi höjd.
- Minsta nivå för översvämningsskydd har i det norra kvarteret mot Backavägen höjts med 2 dm till +3,0. Därmed har även byggnadshöjden höjts 2 dm.
- BTA-reglering har justerats utifrån justerade gränsdragningar. Den totala bruttoarean har ökat med 3 500 m². En ökning med 3,1%. Andelen livsmedelshandel vid hus 1, norr om Leråkersmotet, har justerats till 5000 m².

- Byggrätt för teknisk anläggning har flyttats från infarten i norr till att inkluderas i kvarteren. Område för teknisk anläggning längst i söder har flyttats till befintlig placering och u-område (rätt till ledningsrätt) har tillkommit fram till transformatorstationen.
- Backavägen har smalnats av och gatuhöjden tagits bort.
- Förtydligande bestämmelse har tillförts i södra delen av planområdet att ramp och/eller garagedfart får anläggas på prickmarken (mark som inte får bebyggas).
- En upplysning/bestämmelse har tillförts gällande lågfrekvent buller.
- Regleringen av balkonger mot Backavägen har justerats till att medge större balkongdjup (1,4 m) men en högre fri höjd från trottoar (minsta fria höjd 6,0 m).

Utöver ovanstående har redaktionella ändringar gjorts.

Berörda fastighetsägare och intressenter har informerats om revideringarna. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Gunnel Jonsson
Planchef

Sirpa Antti- Hilli
Konsultsamordnare

Bilaga 1 - Lista över samrådsrets vid granskning

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden

Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Göteborg Energi Gasnät AB

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi Nät AB

Kretslopp och Vatten

Kulturnämnden

Miljö- och klimatnämnden

Park- och naturnämnden

Räddningstjänsten Storgöteborg

Stadsdelsnämnden i Lundby

Stadsledningskontoret

Lokalsekretariatet

Göteborg Stads Parkering AB

Trafiknämnden

Göteborgs Hamn AB

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Skanova Nätplanering D3N

Svenska Kraftnät

Trafikverket

Vattenfall Eldistribution AB

Västrafik AB

Ellevio AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckningen

Övriga

Göteborgs spårvägar

Boende och övriga som yttrat sig under samrådsskede



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

samhällsbyggnadsenheten
Nirmala Blom-Adapa
Arkitekt
010 224 4789
nirmala.blom-adapa
@lansstyrelsen.se

Bilaga 2

Granskningsyttrande
2018-04-25

Diarienummer
402-12697-2018

Sida
1(4)

Göteborg Stad
sbk@sbk.goteborg.se
Ert dnr: 15/0589

Granskningsyttrande över detaljplan för Handel m.m. vid Backavägen inom stadsdelen Backa i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade i mars 2018 för granskning enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen
(PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen i sin nuvarande utformning inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- Miljökvalitetsnormer för luft (MKN) inte följs
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft)

Lundbyleden

Planförslaget möjliggör bostäder i de delar av planområdet som angränsar till Lundbyleden. I vårt samrådsyttrande påpekade vi att bostäder i de delarna närmast Lundbyleden var olämpliga. Vi anser att granskningshandlingen inte säkerställer att miljökvalitetsnormen klaras i dessa delar av planområdet. Vår bedömning grundar sig på två punkter:

1. De medföljda luftberäkningarna med *Aermod* visar inte att hänsyn tagits till de föreslagna byggnaderna längs med leden. Men det beskrivs i luftutredningen att planerade byggnader kan antas ha en viss minskande effekt på halterna bakom husen, t.ex. på innergårdarna. Länsstyrelsen instämmer i denna slutsats men vill dock påpeka att det följaktligen innebär att luftföroreningarna från vägtrafiken kan antas ha en viss ökande effekt på halterna framför husen invid Lundbyleden. Detta har inte hanterats i luftutredningen.
2. Beräkningarna utförda med *Aermod* har validerats mot miljöförvaltningens mätningar på Lundbyleden 2012 och 2014 och visat på en god överensstämmelse. I mätrapporten beskrivs att mätvagnen har varit placerad

nära Lundbyleden, vid Neptunusgatan, bakom en bullerskärm. Mätningarna har pågått i ett halvår (juli-december) under båda mätperioderna. Under årets första månader uppmäts ofta höga luftföroreningshalter bland annat på grund av inversioner. På grund av bullerskärmen och några saknade vintermånader i mätningarna, finns det en risk att mätningarna underskattar halterna längs Lundbyleden under ett helt år på platser utan skyddande bullerskärm. Till exempel visade mätresultaten att dygnsmedelhalten av kvävedioxid (som 98-percentil för juli-december) uppgick till $57 \mu\text{g}/\text{m}^3$ år 2014 i skydd av bullerskärmen. Detta ska jämföras med MKN på $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Länsstyrelsen noterar från planförslaget att det inte ingår någon bullerskärm.

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets granskningsyttrande daterat 2018-04-24 som också uppmärksammar luftkvaliteten inom planområdet längs med Lundbyleden.

Länsstyrelsen noterar att plankartan innehåller skyddsbestämmelser som ska skydda bebyggelsen från buller, vibrationer, utsläpp och risker från Lundbyleden. Det framgår av plankartan att balkonger inte får placeras mot Lundbyleden och att friskluftsventilation ska vara riktad bort från Lundbyleden. Om ytterligare skyddsåtgärder som säkerställer boendemiljön för de boende i husen längs sidan som vetter mot Lundbyleden vidtas, kan det vara acceptabelt att uppföra de bostäderna. Skyddsåtgärderna behöver vara tydligt säkerställda enligt följande:

- En bullerskärm närmast Lundbyleden skulle i viss mån skydda planområdet från föroreningarna på Lundbyleden. Ni får även överväga vegetationsridåer.
- Parkeringshuset söder om Leråkersmotet behöver utgöra ett tydligare skydd till skolan från utsläppen på Lundbyleden och i Leråkersmotet. Dvs. plankarta behöver reglera hur trafiken till och från parkeringshuset ska kunna placeras i förhållande till skolan samt att parkeringshuset är på plats innan skolbyggnad tas i bruk. Det ska framgå att fasaderna på parkeringshuset är täta, framförallt i riktning mot skolan. Eventuellt behöver dessa emissioner ingå i spridningsberäkningarna.
- Entréer till bostäder, skola och vård får inte placeras mot varken Lundbyleden eller Leråkersmotet.
- Fasader till bostäder, skola och vård mot Lundbyleden och Leråkersmotet behöver vara täta och fönster ska inte vara öppningsbara.
- Enligt plankartan ska det bebyggelsefria området i anslutning till Lundbyleden ej utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse, vilket Länsstyrelsen anser är bra. Dock kan området enligt plankartan användas till bl.a. GC-bana. Länsstyrelsen anser att ur hälsoaspekt ska i första hand GC-bana förläggas på annan plats än invid Lundbyleden. Om det inte är möjligt bör GC-banan skyddas från trafikutsläpp med t.ex. skärm och/eller vegetation.

- Planbestämmelse a₂ reglerar att ”innan slutbesked ges ska skyddsåtgärder mot Lundbyleden uppföras”. Vilka skyddsåtgärder detta avses behöver förtydligas.

Hälsa och säkerhet

Buller

Det framgår inte om framtida spårvagnstrafik på Backavägen är med i beräkning. Framtida spårvagnstrafik bör ingå i beräkningen alternativt behöver det motiveras tydligt varför den inte ingår.

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande kommenterat om de höga bullervärdena som har beräknats upp till 72 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Lundbyleden. Då den ekvivalenta ljudnivån överskrider 70 dBA finns det risk för att lågfrekvent buller över Folkhälsomyndighetens riktvärden (se FoHMFS 2014:13) kan förekomma i bostäderna. Risken för lågfrekvent buller inomhus ska studeras och vid behov regleras med en planbestämmelse så att riktvärden inte överskrids.

Förorenade områden

Länsstyrelsen anser att den uppdaterade utredningen för förorenade mark måste redovisas innan planen förs till antagande. Planen ska säkerställa behovet av sanering av marken.

Synpunkter på granskningshandlingen

Luftkvalitet

Länsstyrelsen har tagit del av reviderade luftmiljöutredning (2017-01-20) för detaljplaneområdet. Spridningsberäkningar avseende halter i luft av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) har gjorts med två olika modeller. Resultaten visar dels spridning och haltnivåer generellt över området utan påverkan från byggnader och dels halter i gaturummen vid Backavägen och nordvästra delen av Leråkersmotet. Beräkningarna visar att halterna av luftföroreningar är höga i området och riskerar att uppnå nivåer som är skadliga för hälsan. Resultaten från beräkningarna visar dock att det finns en marginal till miljökvalitetsnormen för PM₁₀ i samtliga scenarier. Beräkningarna visar att marginalen till miljökvalitetsnormen för NO₂ är lägre och normen (dygn) är nära att tangeras vid plangränsen utmed Lundbyleden i dagsläget (se sidan 25 i luftutredningen).

Utifrån luftutredningens resultat drar Länsstyrelsen slutsatsen att miljökvalitetsnormen sannolikt klaras i gaturummen kring Backavägen och nordvästra delen av Leråkersmotet idag, 2020 och 2035 och har därför inget att erinra mot den planerade bebyggelsen i dessa delar. Dock förutsätter denna bedömning att byggnader närmast Lundbyleden skyddar bakomliggande byggnader (bl.a. skola, bostäder) från utsläppen på Lundbyleden.

Skyddsåtgärder, farligt gods

I planbeskrivning anges att plankartan innehåller planbestämmelser som följer rekommendationerna i den kompletterande riskutredning som COWI har tagit fram. Länsstyrelsen har noterat att det stämmer inte helt. I kompletteringen till riskutredningen finns bland annat skyddsåtgärden *”Varuintag ska inte placeras inom 40 meter från Lundbyleden. Utrymmet innanför inlastningsportar skall vara övertrycksventilerat för att undvika gasinträngning”*. En skyddsåtgärd med denna lydelse fanns med på plankartan till samrådshandlingen. Däremot har på plankartan till granskningshandlingen den bestämmelsen ändrats till *”Varuintag som placeras inom 40 meter från Lundbyleden ska utformas så att utrymmet innanför inlastningsportar är övertrycksventilerat för att undvika gasinträngning”*. Denna skrivning öppnar upp för placering av varuintag närmare än 40 meter från Lundbyleden och även att ingen åtgärd behövs från 40 meter från Lundbyleden. Länsstyrelsen vill gärna se att det överensstämmer med vad som rekommenderas i riskutredningen. Planbestämmelsen behöver därför korrigeras.

Översvämningsskydd

På plankartan finns en bestämmelse som berör översvämningsskydd och planeringsnivån +2,8 meter. I planbeskrivningen framgår att vid Backavägen i områdets norra del bör lägsta golvnivån för kvarteret vara minst + 3,0. En planbestämmelse som reglerar denna nivå saknas på plankartan.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Göteborgs stad har ansökt om dispens för att ta ned 36 träd längs Backavägen (dnr 521-20994-2017). Dispensärendet är inte avgjort ännu.

Detta beslut har fattats av utvecklingsledare Christina Gustafsson efter föredragning av arkitekt Nirmala Blom-Adapa. I den slutliga handläggningen har även sakkunniga från miljöskydd, samhällsskydd och beredskap, naturvård samt vattenvård /Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg, medverkat.

Christina Gustafsson

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:
trafikverket@trafikverket.se

Länsstyrelsen/
Naturavdelningen
Miljöskyddsavdelningen
Samhällsavdelningen
Vattenavdelningen