

Detaljplan för verksamheter vid Ruskvädersgatan (del av Biskopsgården 44:3) inom stadsdelen Biskopsgården i Göteborg

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

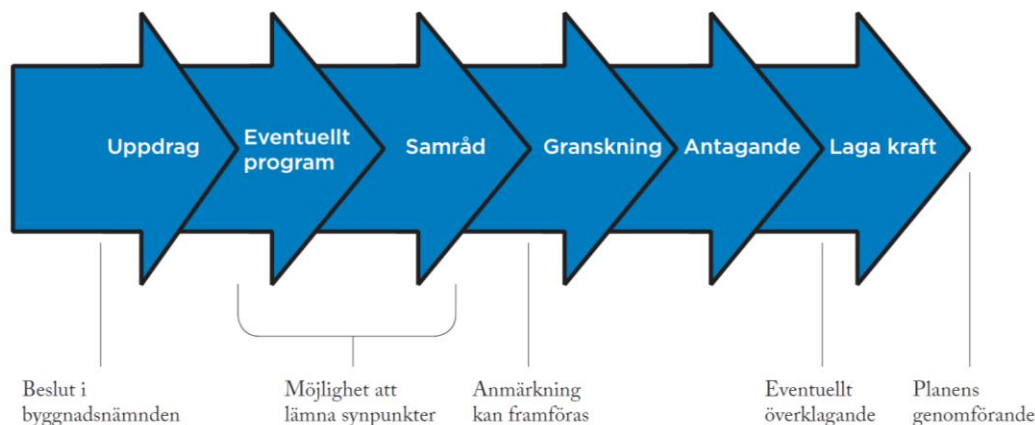


Samrådshandling november 2024

Planprocessen

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

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



Planinformation

Planarbetet startade 2023-02-21

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Samrådstid:

Samrådstiden är 2024-11-20 – 2024-12-10.

Information om planförslaget lämnas av:

Agneta Runevad, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 15 80

Anna Uhrbom, Plankonsult från Urbanista Stad åt Stadsbyggnadsförvaltningen,
tfn 031-368 17 59

SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandling

Datum: 2024-11-11

Aktbeteckning: 2-xxxx

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00615

Handläggare SBF

Anna Uhrbom

Tel: 031-368 17 59

anna.uhrbom@stadsbyggnad.goteborg.se

Detaljplan för verksamheter vid Ruskvädersgatan (del av Biskopsgården 44:3) inom stadsdelen Biskopsgården i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationsritning

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar

- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, organisationsnummer 212000–1355, 2024-09-24, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen.
- Tekniskt Pm Geoteknik, NollTre Konsult AB organisationsnummer 559119–6448, 2024-05-30 beställd av Sundängen AB (byggaktör).
- Särskild utredning för mobilitets- och parkering, Stadsbyggnadsförvaltningen, organisationsnummer 212000–1355, 2024-10-09.
- Historisk kartinventering – markmiljö, Stadsbyggnadsförvaltningen, organisationsnummer 212000–1355, 2024-10-08.
- Riskbedömning detaljplan – Bussdepå Vädermotet, WSP, organisationsnummer 556057–4880, 2022-09-01, beställd av Västfastigheter.

SAMRÅDSHANDLING

- Riskutredning detaljplan för Arendalsvägen, Ramböll, organisationsnummer 556133-0506, 2023-02-17, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR VERKSAMHETER VID RUSKVÄDERSGATAN (DEL AV BISKOPSGÅRDEN 44:3) INOM STADSDELEN BISKOPSGÅRDEN I GÖTEBORG	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	7
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	8
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	8
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	9
<i>Syfte</i>	9
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	9
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	10
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	12
	13
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	13
<i>Sociala förutsättningar</i>	13
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	14
<i>Service</i>	15
<i>Teknisk försörjning</i>	15
<i>Risk och störningar</i>	16
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	19
<i>Bebyggelse</i>	20
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	20
<i>Service</i>	21
<i>Friytor och naturmiljö</i>	21
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	24
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	25
<i>Avtal</i>	25
<i>Tidplan</i>	26
<i>Genomförandetid</i>	26
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	26
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	26
<i>Nollalternativet</i>	28
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	28
<i>Miljökonsekvenser</i>	28
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	30
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	30

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra industriverksamhet på del av fastigheten Biskopsgården 44:3 inom stadsdelen Biskopsgården i Göteborg.



Översiktskarta.



Flygbild från söder. Planområdet är markerat med en streckad linje.

Planens innebörd och genomförande

Planområdet ligger i ett befintligt industri- och företagsområde. Detaljplanen möjliggör uppförande av industribyggnad till sammanlagt 40 % av planområdets area, vilket motsvarar 1 355 kvm byggnadsarea.

Detaljplanen utgörs huvudsakligen av kvartersmark som är privatägd. En mindre del, utmed Ruskvädersgatan, i den södra delen av planområdet är idag planlagd som allmän platsmark gata (infart till parkering) och föreslås planläggas som kvartersmark.

Föreslagen bebyggelse får uppföras till en högsta byggnadshöjd på 10 meter över medelmarknivån. Planen säkerställer bland annat en byggrätt för befintlig byggnad (cirka 300 kvm) som idag har tidsbegränsat bygglov. Utöver det är det möjligt att uppföra en eller flera byggnader/tillbyggnader om drygt 1 000 kvm (byggnadsarea). Krav ställs på brandtekniskt klassade fasader och fönster inom 30 meter från väg där farligt gods transporteras. Bestämmelser kring luftintag och utrymningsväg regleras också. Planen är relativt flexibel avseende byggnadernas placering, men de får inte placeras närmare än 5 meter från fastighetsgräns mot omgivande gator. Ingen utfart får anläggas i direkt anslutning till cirkulationsplatsen i sydväst, vilket regleras med utfartsförbud.

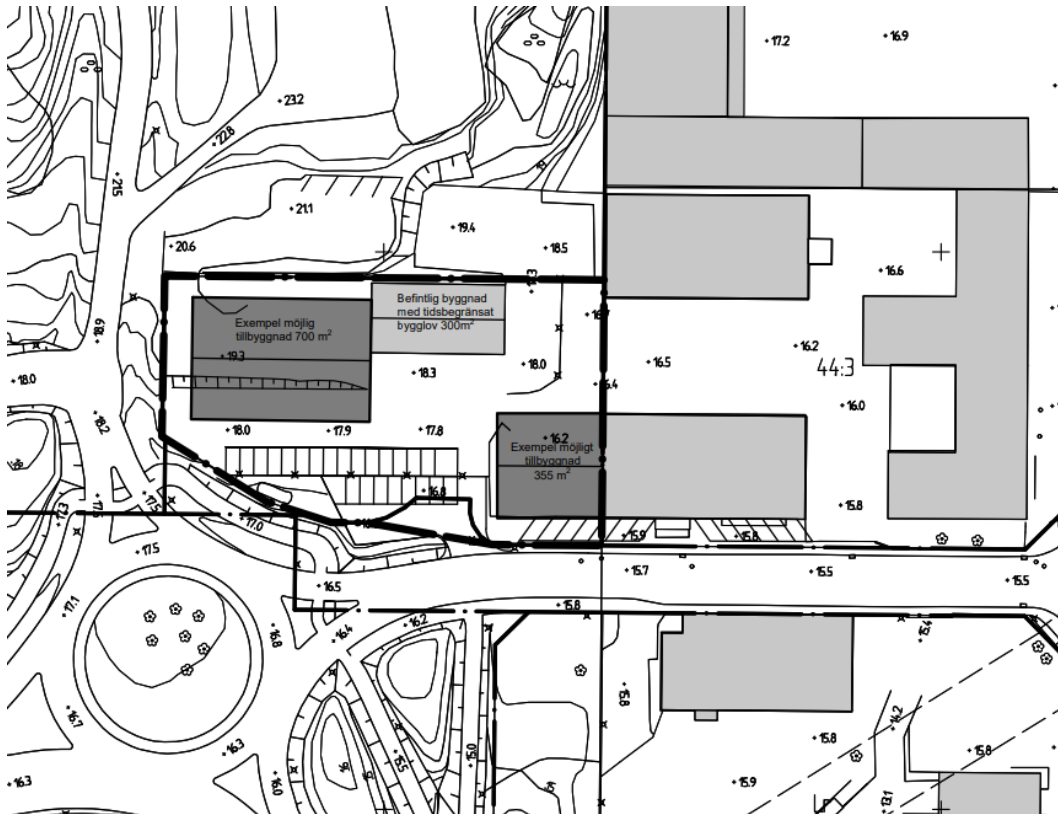


Illustration över möjlig bebyggelse. Ljusgrå byggnader är befintliga och mörkgrå är exempel på möjlig tillbyggnad.

Överväganden och konsekvenser

Ett befintligt verksamhetsområde utökas, med en mindre komplettering, på redan ianspråktagen mark. Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturvärden berörs. Planområdet är förenligt med Översiktsplanen som redovisar att det är lämpligt för industri- och företagsområden. Planbestämmelserna har likheter med övriga delar av verksamhetsområdet i södra Biskopsgården. En avvägning gällande trafikflöde och trafiksäkerhet har gjorts vid införande av utfartförbud vid cirkulationsplatsen i sydväst.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Planområdet ligger på gränsen mellan företags- och industriområde. Planen bedöms följa översiktsplanens inriktning och bidra till verksamhetslokaler med strategisk lokalisering.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en byggrätt för verksamheter på del av fastigheten Biskopsgården 44:3 inom stadsdelen Biskopsgården i Göteborg.

Planen bidrar till att uppfylla Göteborg Stads budgetmål, för att *stötta etableringen av grön industri ska Göteborgs Stad säkerställa att det finns lämplig mark för industriell produktion och logistikverksamhet samt att redan ianspråktagen mark används och befintliga industriområden förtätas.*

Läge, areal och markägförhållanden



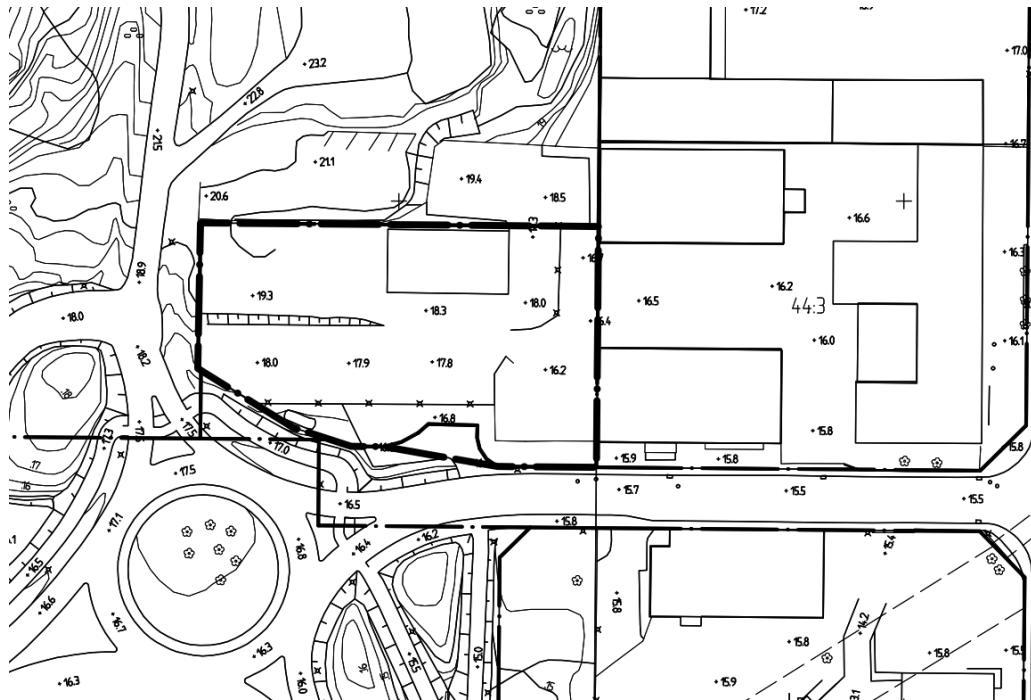
Flygbild från norr med planområdet markerat med streckad linje.

Området är beläget i verksamhetsområdet i södra delen av stadsdelen Biskopsgården, drygt 5 kilometer väster om Göteborgs centrum. Marken såldes av Göteborgs Stad 2016, då en del av fastigheten Biskopsgården 830:822, och införlivades i fastigheten Biskopsgården 44:3. I söder avgränsas planområdet av Ruskvädersgatan som har en sträckning i öst-västlig riktning. Sydväst om området övergår Ruskvädersgatan i en cirkulationsplats i anslutning till Vädermotet. I öst avgränsas fastigheten av Åskvädersgatan som sträcker sig i nord-sydlig riktning. Norr om planområdet finns ett

SAMRÅDSHANDLING

natur- och fritidsområde. Direkt norr om fastigheten används mindre delar för upplag och i nordväst finns den anlagda utsiktsskullen Väderutsikten.

Marken inom planområdet består huvudsakligen av asfalterad yta för bilparkering och en byggnad som har tidsbegränsat bygglov. Fastigheten används idag för småindustri med bland annat verksamheter som Göteborgs Sotningsdistrikt AB, Ryds Bilglas och Sulzer som arbetar inom vätsketeknik och kemiska processtillämpningar.



Grundkarta med plangräns.

Planområdet omfattar cirka 3 390 m² och huvuddelen ägs av bolaget Sundängen AB. En mindre del av planområdet består av fastigheten Biskopsgården 830:822 som ägs av Göteborgs Stad.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Göteborgs Stad äger angränsande fastighet Biskopsgården 830:822. Göteborgs Stad har med arrende upplåtit ett angränsande markområde i norr, del av Biskopsgården 830:822, med nyttjanderätt som innehas av fastighetsägaren Sundängen AB.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

I Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, ligger planområdet på gränsen mellan företags- och industriområde. Området ligger inom den så kallade *mellanstaden*. Planen bedöms följa översiktsplanens inriktning och bidra till verksamhetslokaler med strategisk lokalisering.



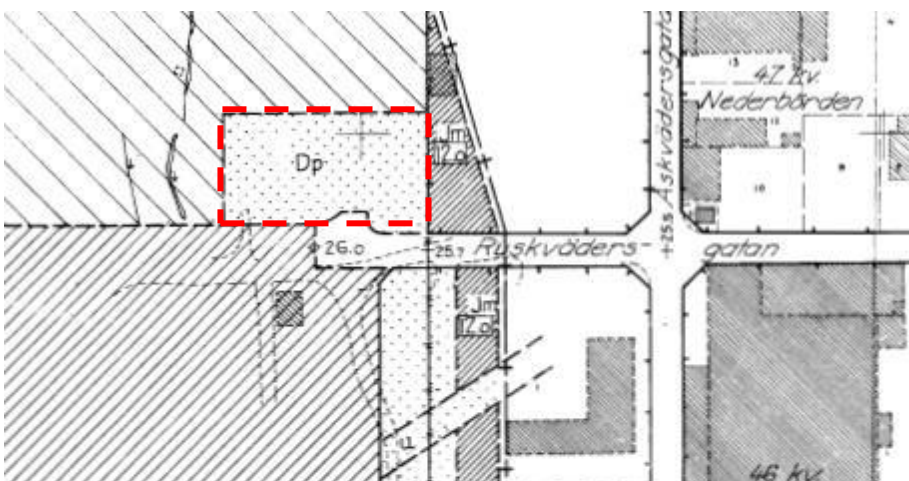
Utsnitt från Översiktsplanen.

För fastigheten gäller:

- Stadsplan 1480K-II-3426, som vann laga kraft i mars 1974, reglerar att marken endast får användas för biluppställning. Planens genomförandetid har gått ut.

Verksamhetsområdet vid Ruskvädersgatan ingår inte i Planprogram för Biskopsgården som antogs 2023.

Det pågår planläggning av en ny bussdepå väster om aktuellt planområde (Detaljplan för bussdepå vid Vädermotet, SBF-2023-00836).



Utsnitt från gällande detaljplan och gällande stadsplan. Aktuellt planområde är markerat i rött.

Riksintresse

Planområdet ligger inte inom något riksintresse men angränsar till riksintresse (4 kap. Miljöbalken) för högexploaterad kust samt till riksintresse (3 kap. Miljöbalken) för kommunikation (hamn och väg). Planens genomförande bedöms inte påverka angränsande riksintressen då tillbyggnad av verksamhetslokalerna endast medför en marginell ökning av transporter.

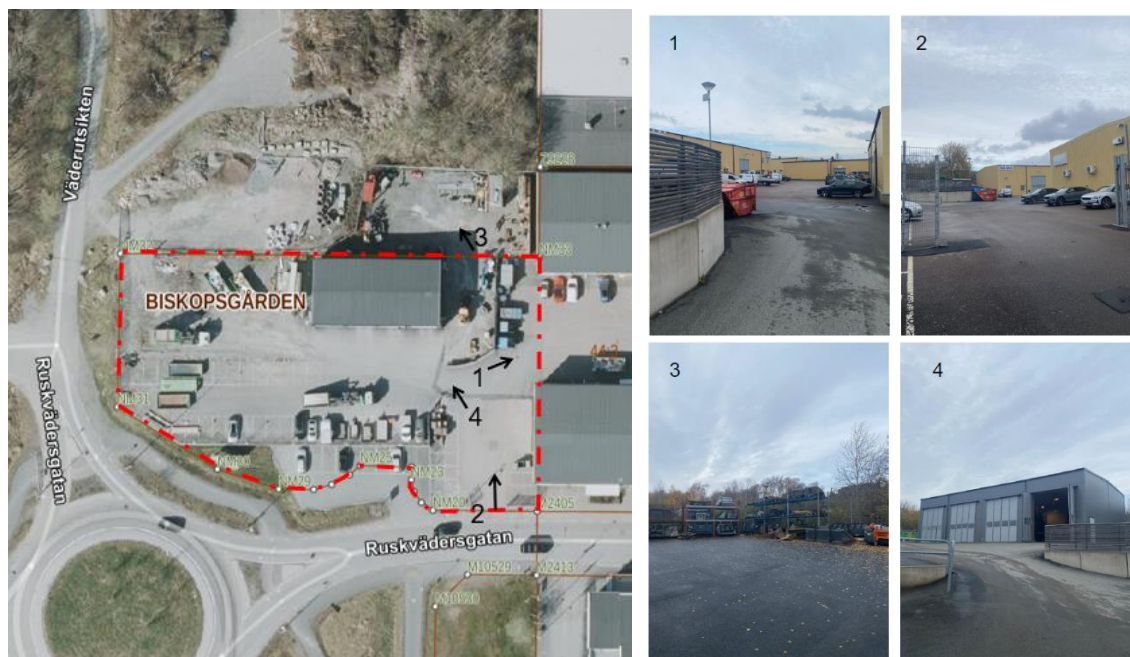


Kartutsnitt som redovisar riksintresse för högexponerad kust (röd) och riksintresse för kommunikation/hamn (grön) samt riksintresse för kommunikation Hisingsleden (gul). Planområdet är markerat i blått.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet omges av ett större naturområde i norr, en del av Svarte mosse och Sjumilaskogen, storskalig industri (energihamn) och transportsystem i söder samt småskaligare verksamheter i öster. I planområdets närhet ligger Vädermotet och större leder som förbinder Göteborgs centrum med hamnar, Torslanda och Göteborgs norra skärgård.

Marken inom planområdet består huvudsakligen av asfalterad yta för bilparkering med en byggnad som har ett tidsbegränsat lov. Markytan inom den östra delen av planområdet är tämligen flack med marknivåer som varierar mellan +15,8 m ö.h. (meter över havet) i söder mot Ruskvädersgatan till cirka +16,6 i nordöstra delen. I den västra delen av planområdet är höjdskillnaderna större, de varierar mellan cirka +21 och +16 m ö.h. Markytan är terrasserad i olika plan för att maximera yta för uppställning och parkering, stödmurar om 0,5–1 m finns för att ta upp höjdskillnaden.



Fotografier från planområdet med bl.a. befintlig bebyggelse och parkering.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Verksamhetsområdet i södra Biskopsgården byggdes ut under tidigt 1960-tal och har sedan dess utvecklats etappvis. Det finns inga utpekade kulturmiljöer eller kända fornlämningar inom den aktuella fastigheten. Det finns en *boplats* cirka 250 meter väster om fastigheten.



Planområdet markerat på ortofoto från 1960 (tv) och 1970 (th).

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger inom primärområdet Södra Biskopsgården. En stor del av primärområdet består av bostäder, som ligger strax norr om verksamhetsområdet. År 2022 bodde cirka 8350 personer i området varav cirka 80 % hade utländsk bakgrund vilket kan jämföras med Göteborg som helhet, där motsvarande andel var cirka 39%.

Medelinkomsten i Södra Biskopsgården var cirka 100 000 kr lägre än snittet för Göteborg 2022.

I primärområde var antalet förvärvsarbetande med arbetsplats i området (dagbefolkning i åldern 16–74 år) 2289 år 2021. Av dessa arbetade majoriteten inom näringsgrenen ”företagstjänster”, följt av näringsgrenarna ”vård och sociala tjänster” samt ”byggverksamhet”. Dagbefolkningen i Södra Biskopsgården utgjorde år 2021, 2 % av hela Hisingens dagbefolkning. Arbetslösheten i Södra Biskopsgården var cirka 10 %, år 2022, vilket kan jämföras hela Göteborg där arbetslösheten var cirka 6 %.

Södra Biskopsgården ingår i mellanområdet Västra Biskopsgården tillsammans med primärområdena Norra Biskopsgården samt Länsmansgården. Enligt SOM-undersökningen (Samhälle, Opinion och Medier som undersöks av Göteborgs Universitet) år 2022 är genomsnittet av andelen som känner sig trygga i sitt bostadsområde mellan år 2018 och år 2022, 43 % i mellanområde Västra Biskopsgården. Det är den lägsta andelen av samtliga 13 mellanområden på Hisingen. I SOM-undersökningen visas även hur stor andel av boende i mellanområdet som inte känner sig trygga kring torg, parker, hållplatser och butiker nära där de bor.

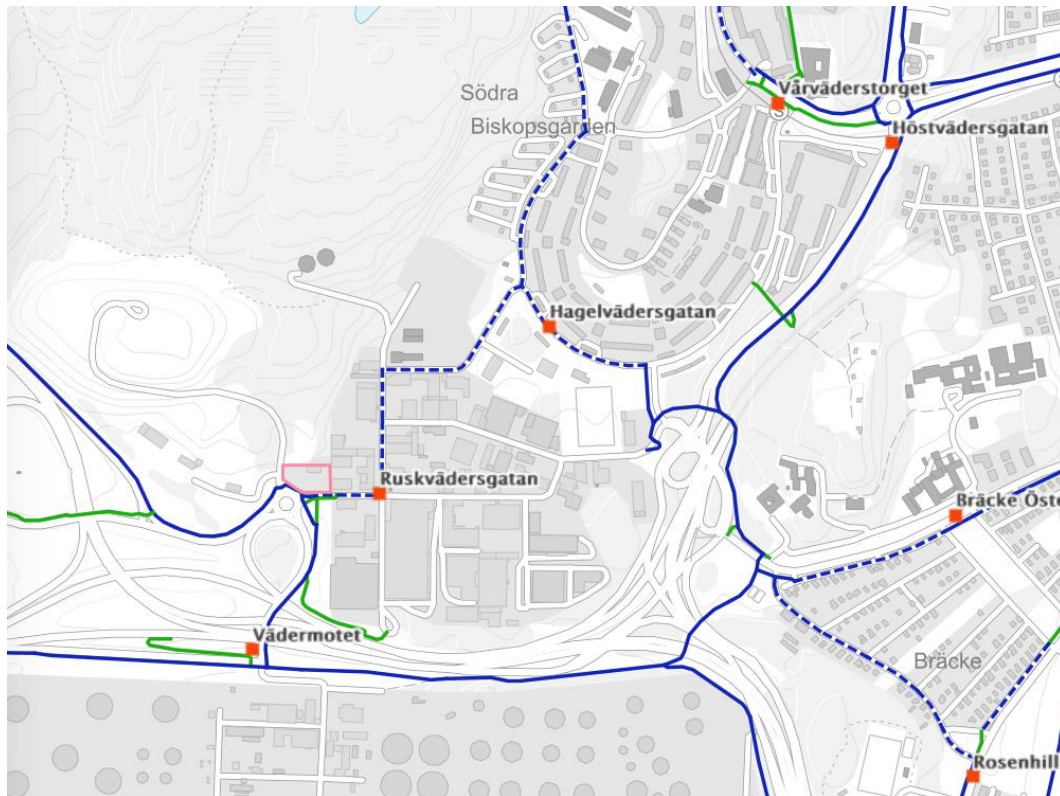
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Ruskvädersgatan.

Parkering för verksamheterna på fastigheten, inklusive parkering för personer med funktionsnedsättning, hanteras inom fastigheten.

Tillgängligheten till kollektivtrafik är god. I anslutning till planområdet finns hållplats *Ruskvädersgatan* där såväl buss 145 Volvo Torslanda - Länsmansgården – Tuve samt buss 27 Volvo Torslanda – Eketrägatan stannar med hållplatser i båda riktningar med 30 minuters turtäthet. Det går även att promenera till planområdet från motorvägshållplatsen *Vädermotet*, på cirka 300–500 meters avstånd. Hållplatsen trafikeras av expressbussarna X1, RÖD och LILA med god turtäthet samt buss 34, 127, 177 och 190.

En gång- och cykelväg går söder om Hisingleden, när den viker av norrut passerar den under leden och följer Bensinvägen mot cirkulationsplatsen invid planområdet, med en fortsättning västerut längs med Halvorsäng. Gång- och cykelvägen angränsar direkt till planområdet i sydväst och det planeras även för en ny gång- och cykelväg direkt väster om fastigheten, i planförslaget för en ny bussdepå.



Översiktskarta med cykelvägar och busshållplatser. Streckad blå linje är rekommenderad bilväg för cykeltrafik. Planområdet är markerat i rosa heldragen linje.

Service

Närmsta service i form av livsmedelsbutik, vårdcentral och tandvård finns vid Vårdvaderstorget, drygt 900 meter från planområdet. I verksamhetsområdet kring Ruskvädersgatan finns ett par restauranger/kaféer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är väl försörjt med allmänt vatten- och avloppsledningsnät (VA). Befintliga dricks-, spill- och dagvattenledningar finns utbyggda öster och söder om planområdet i Åskvädersgatan respektive Ruskvädersgatan. Kapaciteten på dricks- och spillvattennätet kring planområdet bedöms vara god. Kapaciteten på dagvattennätet bedöms vara delvis begränsad nedströms planområdet.

Brandvatten

Befintliga brandposter finns i anslutning till planområdet. Vid ett genomförande av planen behöver Kretslopp och vatten se över ledningskapaciteten med avseende på eventuellt behov av sprinklat vatten. Sprinkler är en tjänst Kretslopp och vatten kan erbjuda i mån av kapacitet. Om fastighetsägaren önskar sprinklat vatten ska detta meddelas i god tid till Kretslopp och vatten.

Dagvatten

Marken inom planområdet består idag av industriområde och parkering. En mindre mängd grönyta förekommer men majoriteten av marken är hårdgjord.

Dagvatten från planområde avleds, via det allmänna ledningsnätet, till Rivö fjord nord som klassas som en mycket känslig recipient och omfattas av miljökvalitetsnormer. Därför bedöms reningsbehovet som ”omfattande rening”.

EI

Göteborgs Energi Nät planerar att anlägga ett större ledningsstråk strax väster om planområdet. Förläggningen utgår från befintliga markhöjder.

Gas

Göteborgs Energi Gasnät AB har en driftsatt gasledning längs Åskvädersgatan och Ruskvädersgatan.

Värme

Idag sker uppvärmning via luftvärmepumpar.

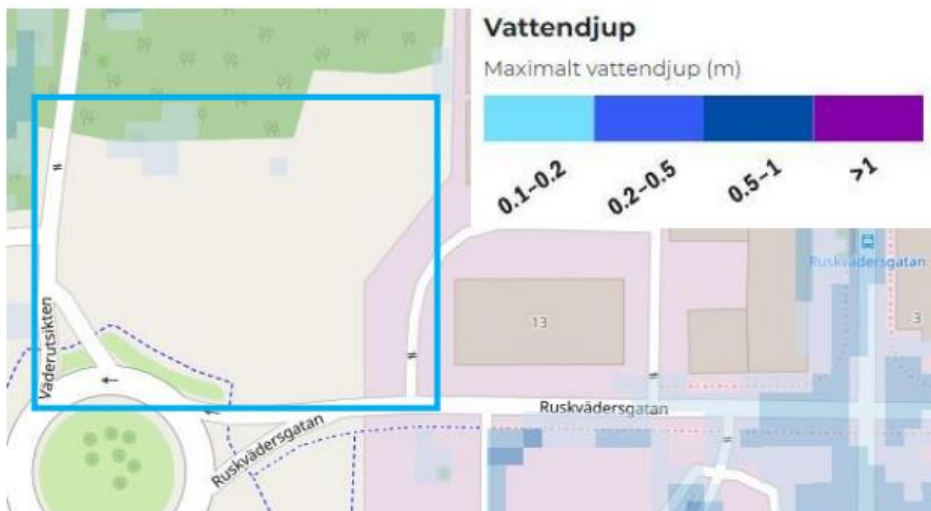
Risk och störningar

Skyfall

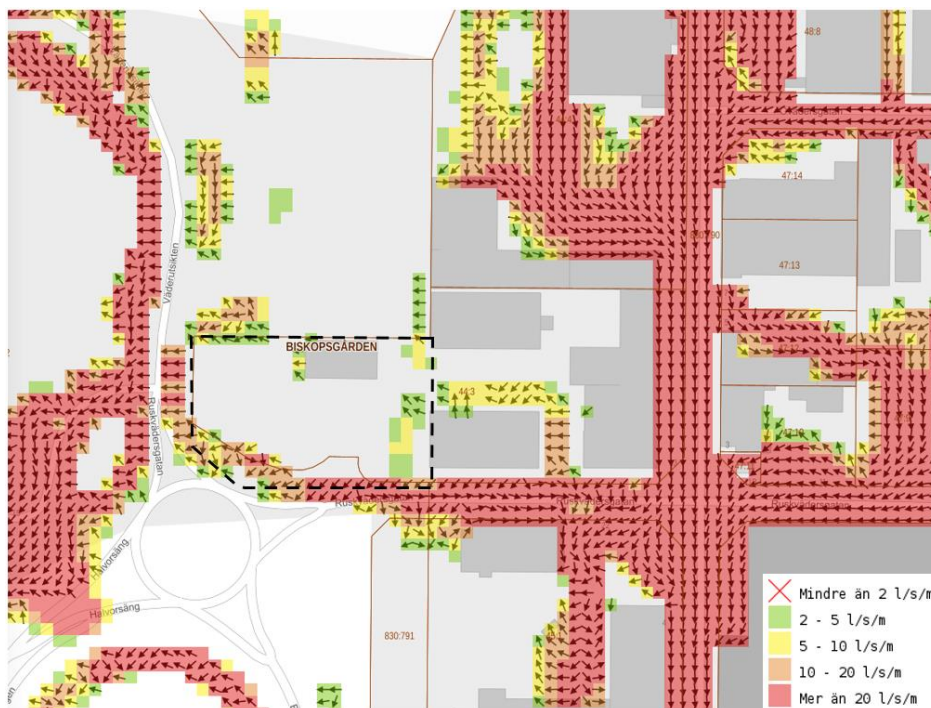
Framkomligheten till entréer ska vara möjlig även under ett skyfall. För att entréer och utrymningsvägar ska vara framkomliga under ett klimatanpassat 100-årsregn får maximalt 20 cm vatten bli ståendes på vägar och stråk. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.

I närheten av planområdet finns utpekade strukturplaneåtgärder i form av en skyfallsled längs Åskvädersgatan samt en skyfallsyta söder om Ruskvädersgatan.

Urklipp ur skyfallsmodellen nedan visar hur planområdet idag påverkas av stående vatten och ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Stående vatten påverkar inte planområdet i någon större utsträckning, däremot finns det ytor runtomkring planområdet där vatten blir stående till ett djup som överstiger 1 meter. Planområdet påverkas i viss mån av ytvattenflöden. Främst i södra delen av området, vid Ruskvädersgatan, uppstår höga ytvattenflöden vid händelse av ett skyfall. Det är viktigt att detta beaktas i höjdsättningen av området samt vid placering av byggnader. Om vattnets naturliga flödesvägar blockeras kan vatten bli stående och orsaka skada på bebyggelse inom och omkring planområdet.



Skärmlapp från karttjänsten Vatten i Göteborg som visar lågpunkter och vattendjup vid översvämning. Ungefärligt planområde är markerat med blå linje.



Ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn utifrån nuläget. Svarta pilar markerar vattnets flödesriktning. Planområdet är ungefärligt markerat med svartstreckad linje.

Farligt gods

Hisingsleden, Torslandavägen samt Halvorsäng är utpekade som transportleder för farligt gods.

I samband med planläggning av en ny bussdepå vid Vädermotet, direkt väster om fastigheten, har Västfastigheter utfört en riskutredning. Riskutredningen har som syfte att uppfylla Plan- och bygglagens (2010:900) krav på lämplig markanvändning med hänsyn till risk, samt länsstyrelsens krav på beaktande av riskhanteringsprocessen vid markanvändning intill farligt gods-led.

SAMRÅDSHANDLING

Följande potentiella målpunkter för farligt gods har identifierats i anslutning till vägen Halvorsäng, inklusive dess påfartsramp till Hisingsleden:

- St1 Raffinaderi
- Drivsmedelsstation Circle K Vädermotet
- Södra Biskopsgårdens industriområde

Eventuella farligt gods-transporter till och från industriområdet i södra Biskopsgården kan förväntas trafikera cirkulationsplatsen och Ruskvädersgatan. Ingen explicit inventering av eventuella målpunkter för farligt gods inom industriområdet har genomförts i utredningen. Eventuella transporter av farligt gods till industriområdet kan dock förutsättas trafikera Torslandavägen och därefter grön streckad linje i figuren nedan för att nå området. Schablonmässigt antas verksamheter inom industriområdet medföra två tanktransporter av brandfarlig vätska per vecka och en tanktransport av brandfarlig gas per månad.

Bedömningen är att ett skyddsavstånd på minst 30 meter behöver hållas mellan bebyggelse som medför stadigvarande vistelse och väggkant (transportled för farligt gods). Komplementbyggnader och ytparkering kan dock tillåtas inom 30 meter från väggkant då dessa typer av markanvändning inte medför stadigvarande vistelse.

Föreslagna skyddsåtgärder beskrivs under rubriken *Detaljplanens innebörd och genomförande*.



Karta, från riskutredning för ny bussdepå, över potentiella målpunkter för farligt gods längs Halvorsäng. Aktuell planområde är markerat i gult. Kartbild av WSP.

Söder om Hisingsleden ligger St1:s raffinaderi som utgör en Sevesoverksamhet enligt den högre kravnivån. Raffinaderiet ligger cirka 400 meter från planområdet.

Markföroreningar

Planområdet ligger inom utpekad potentiellt förorenat område, enligt Länsstyrelsens kartering över förorenade områden.

Marken i anslutning till planområdet har varit planlagd som industriområde från 1956 (1480K-II-3426). I samband med planläggning för Västerleden (1480K-II-2827) från 1974 utökades verksamhetsområdet med en yta för bilparkering till en minde utökning av byggrätter i västra delen av verksamhetsområdet.

Enligt historiska ortofoton har planområdet varit obebyggt fram till 2003 och bestod tidigare av naturmark. På ortofotot från 1970 syns att en väg passerar strax söder om området till en verksamhet västerut. År 2006 framgår det att del av planområdet iordningställts för markparkering och 2016 är hela området asfalterat och nyttjas för uppställning och parkering. Ortofoton från 2017 visar att en byggnad uppförts och parkeringsplatser iordningställts.

Ingen miljöteknisk markundersökning har utförts inom planområdet då planområdet tidigare endast används för biluppställning.

Luftmiljö

Enligt översiktliga beräkningar från 2019 av kvävedioxidhalterna i Göteborg så klaras miljökvalitetsnormer för kvävedioxid inom planområdet, både för timme, dygn och år.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör uppförande av industribyggnad till sammanlagt 40 % av planområdets area, vilket motsvarar 1 355 kvm byggnadsarea.

Detaljplanen utgörs huvudsakligen av kvartersmark som är privatägd. En mindre del i den södra delen av planområdet utmed Ruskvädersgatan är idag planlagd som allmän platsmark (gata) och föreslås planläggas som kvartersmark för *industriändamål*.

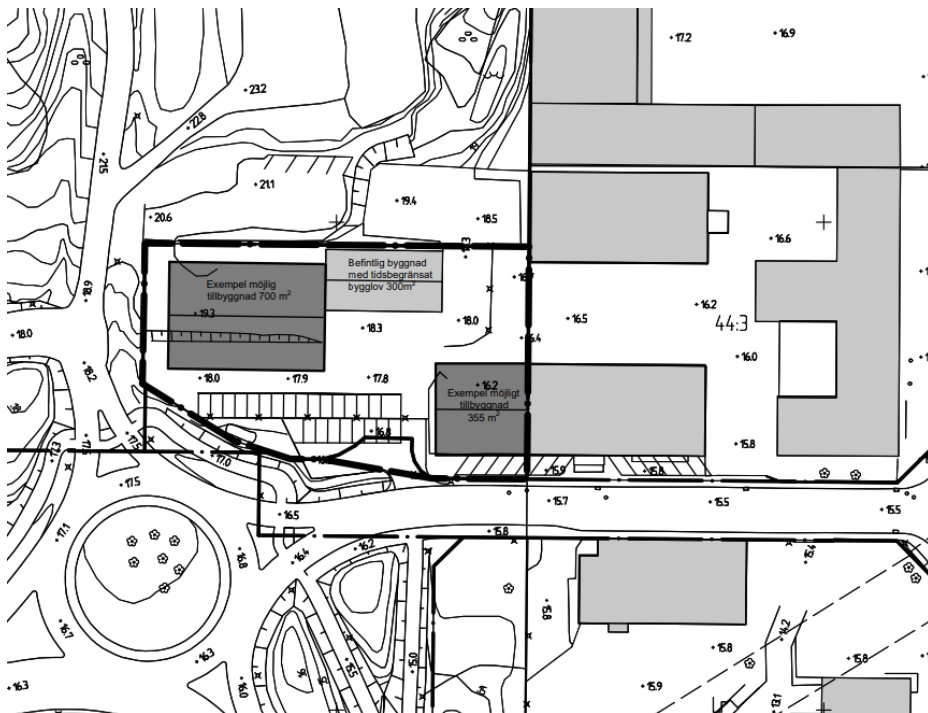


Illustration över föreslagen bebyggelse. Ljusa byggnader är befintliga och mörka är exempel på möjlig tillbyggnad.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Till vänster en illustration till Stadsplan 1480K-II-3426, som vann laga kraft i mars 1974.

Aktuellt planområde var avsett för markparkering. Infarten är allmän plats i gällande stadsplan, vilket syns i bilden till höger, men fyller inte längre den funktion och föreslås därmed regleras som kvartersmark för industriändamål.

Bebyggelse

Föreslagen bebyggelse får uppföras till en högsta byggnadshöjd på 10 meter över medelmarknivån. Planen säkerställer bland annat en byggrätt för befintlig byggnad (cirka 300 kvm) som idag har ett tidsbegränsat bygglov. Utöver det är det möjligt att uppföra en eller flera byggnader om sammanlagt 1 050 kvm. Planen är relativt flexibel och reglerar inte placering av de nya byggnaderna mer än att de inte får placeras närmre än 4,5 meter mot allmän plats, med tanke på siktförhållande och stadsbilden utmed Ruskvädersgatan.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande avses inga befintliga byggnader att rivas.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Ingen utfart får anläggas i direkt anslutning till cirkulationsplatsen i sydväst vilket regleras med planbestämmelse. Detaljplanen innebär att befintlig in- och utfart behöver byggas om, ifall en tillbyggnad i den södra delen av fastigheten skulle bli aktuell. Utfarten kan flyttas västerut men får inte placeras allt för nära befintlig gång- och cykelöverfart i cirkulationsplatsen med tanke på trafiksäkerhet och trafikflöden till och från planerad bussdepå väster om fastigheten.

Gator, GC-vägar

Planen innehåller ingen allmän plats.

Parkering / cykelparkering

Det uppskattade behovet av parkering inom hela fastigheten är 16 platser för bil och 11 platser för cykel. Inom fastigheten finns idag fler parkeringsplatser för bil än det uppskattade behovet.

Vid bygglov ska minst 3 % av bilplatserna kunna ordnas för personer med funktionsnedsättning, med särskilt parkeringstillstånd. Detta motsvarar 1 parkeringsplats och den ska kunna anordnas inom 25 meter från entré. Inom fastigheten finns dock flera

lika verksamheter med separata entréer, därmed kommer fler bilplatser behöva anordnas. Det finns gott om utrymme att anordna detta inom fastigheten på kvartersmark.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet kan säkerställas genom att marknivåer anpassas till entréförhållandena.

Service

Planen bedöms inte generera ett något behov av skolplatser, förskoleplatser eller övrig kommunal service.

Friytor och naturmiljö

Planområdet innehåller ingen friyta eller naturmiljö. Markanvändningen kräver inga friytor eftersom området inte utgör en boendemiljö eller vistelsemiljö för barn eller andra. Planområdet utgör dock en arbetsplats, och möjlighet till utevistelse bör eftersträvas.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Efter exploatering kommer planområdet att bestå av liknande markanvändning som idag. Skillnaden till följd av ett genomförande av planen innebär en mindre ökning av den reducerade ytan (yta som bidrar med flöde) till följd av att en större andel takyta tillåts.

En dagvatten- och skyfallsutredning för detaljplanen har tagits fram av Kretslopp och vatten på uppdrag av Stadsbyggnadsförvaltningen. Ett genomförande av planen kan förväntas innebära en flödesökning. Det befintliga dagvattenledningsnätet nedströms planområdet bedöms kunna hantera flödesökningarna. Genomförande av planen kommer således inte påverka ledningsnätet negativt. För att uppnå Göteborgs Stads krav om 10 mm fördröjning per kvadratmeter reducerad yta behöver en volym om 28 m³ kunna fördröjas inom planområdet, vilket det finns plats för i befintlig dagvattenanläggning.

Dagvatten från planområdet avleds till Rivö fjord nord som klassas som en mycket känslig recipient och omfattas av miljökvalitetsnormer. Därför bedöms reningsbehovet som ”omfattande rening”.

Majoriteten av föroreningsämnen överstiger riktvärden både innan och efter exploatering, om ingen rening sker. Efter rening i befintlig anläggning är det endast fosfor och zink som inte förväntas klara riktvärdena. Det framgår också att den planerade exploateringen kan förväntas medföra en smärre ökning av halterna av bly, suspenderat material och arsenik. I övrigt förväntas halterna vara oförändrade.

Beräkningar visar att befintlig dagvattenanläggning kan reducera de årliga mängderna föroreningar till värden långt under de mängder som alstras inom området, både idag och till följd av exploateringen. Därmed bedöms kravet ”omfattande rening” uppfyllas.

För att reducera halten fosfor till riktvärde (50 µg/l) behöver reningseffekten för fosfor uppgå till cirka 82 %, vilket är en mycket hög reningseffekt. En hög reningseffekt kan i teorin uppnås genom att exempelvis installera filterbrunnar innan utsläpp till det kommunala dagvattenledningsnätet. Den höga reningseffekt som krävs för att

fosforhalten ska nå riktvärdet bedöms som orimlig att uppnå inom planområdet, då anpassningarna av befintlig dagvattenanläggning och kostnaderna för detta blir orimligt höga i förhållande till reducerad årlig mängd. Beräkningar visar att befintlig dagvattenanläggning reducerar fosformängderna till 64 % av den mängd som alstras inom området idag.

Skyfall

Det är viktigt att detta beaktas i höjdsättningen av området samt vid placering av byggnader. Om vattnets naturliga flödesvägar blockeras kan vatten bli stående och orsaka skada på bebyggelse inom och omkring planområdet.

Tillgänglighet och framkomlighet till fastigheten bedöms opåverkade till följd av ett genomförande av planen.

Vatten och avlopp

Kapaciteten på dricks- och spillvattennätet kring planområdet bedöms vara god och föreslagen utveckling möjlig. Befintliga dricks-, spill- och dagvattenledningar finns utbyggda öster och söder om planområdet i Åskvädersgatan respektive Ruskvädersgatan. Utbyggnad av det allmänna VA-ledningsnätet bedöms inte behövas för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. Kapaciteten på dricks- och spillvattennätet kring planområdet bedöms vara god. Kapaciteten på dagvattennätet bedöms vara delvis begränsad nedströms planområdet.

Om markarbeten planeras närmare än 10 meter från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet.

Risk

Riskutredningen rekommenderar att ingen bebyggelse ska uppföras inom 30 meter från cirkulationsplatsen där farligt gods transporteras. Föreslagen bebyggelse ligger som närmst cirka 18 meter från väggkant vid cirkulationsplatsen och 6,5 meter från Ruskvädersgatan.

I en riskutredning som utförts för en pågående detaljplan för Verksamheter söder om Arendalsvägen föreslås att byggnad kan placeras närmre farligt-godsled vid ska fasader som vetter mot väg med farligt gods utformas med:

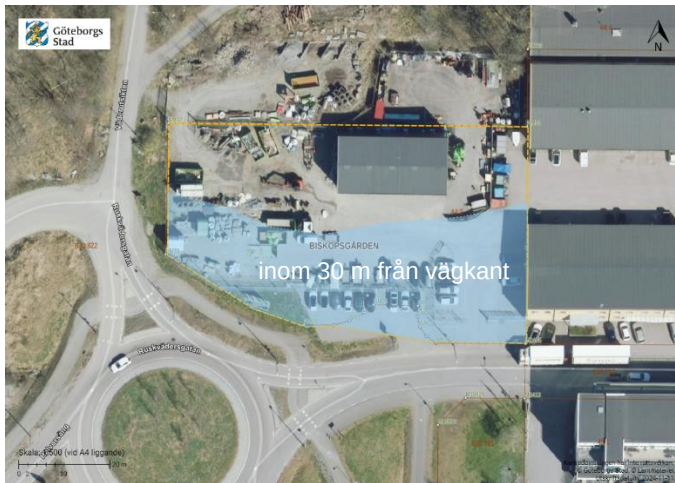
- Ytterväggar (mot väg med farligt gods) ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30
- Fönster (mot väg med farligt gods) ska utföras i lägst brandteknisk klass EW30
- Friskluftsintag ska placeras på taket
- Minst en utrymningsväg ska mynna bort från vägen

Aktuell detaljplan bedöms likvärdig och planbestämmelse införs som reglerar motsvarande i plankartan.

Söder om Hisingsleden ligger St1:s raffinaderi som utgör en Sevesoverksamhet enligt den högre kravnivån. Raffinaderiet ligger cirka 400 meter från planområdet. I riskutredningen för intilliggande detaljplan för en ny bussdepå bedöms att raffinaderiets riskpåverkan på planområdet är tolerabel. Den troliga konsekvensen vid händelse av en allvarlig olycka

inom raffinaderiet är att människor inom verksamhetsområdet behöver inrymma för att inte exponeras för brandröken.

Aktuellt planområde bedöms inte medföra några ytterligare risker och ligger inom samma avstånd till gällande riskkällor och bedöms därmed kunna utgå från samma riskutredning.



Karta som visar 30 meter från vägkant Halvårsäng och Ruskvädersgatan.

Värme

Uppvärmningssätt regleras inte i detaljplanen. Uppvärmning sker med luftvärmepumpar.

El och tele

Göteborgs Energi Nät planerar att anlägga ett större ledningsstråk väster om planområdet. Förläggningen utgår från befintliga markhöjder vilket skulle kunna påverka utfartsmöjligheter, men ingen utfart tillåts åt väster.

Vid schaktningsarbeten i närheten av i markförlagda ledningar hänvisas till gällande *Bestämmelser vid markarbeten*, av Göteborgs Energi.

Skanova har kanalisation längs med fastighetens södra gräns.

Avfall

Verksamheter har krav på sig att sortera ut rest- och matavfall. Dessutom tillkommer avfall utifrån den specifika verksamheten.

Hämtning av avfall med fordon kan ske genom rundkörning på fastigheten.

Geotekniska åtgärder

Jorden i området består huvudsakligen av ett tunt lager fyllning ovan berg. Med hänsyn till förekommande jordlager och föreliggande topografiska förhållanden är totalstabiliteten tillfredsställande och någon risk för jordskred föreligger inte vid vare sig befintliga eller blivande förhållanden.

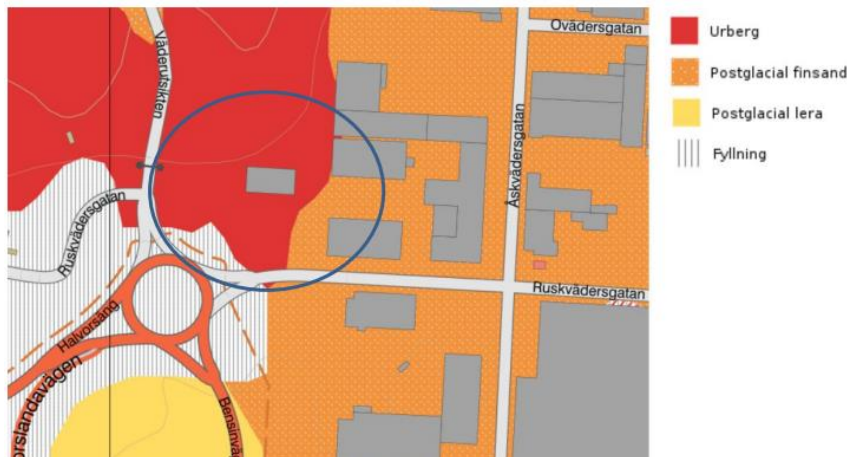
Ett geotekniskt PM har tagits fram för att beskriva de geotekniska och i viss mån de bergtekniska förhållandena på och omkring fastigheten. Inga geotekniska undersökningar har utförts inom planområdet utan utlåtandet baseras på befintligt material, så som utdrag från stadsbyggnadskontorets arkiv och undersökningar från områden sydöst och väster om fastigheten där jorddjupen är större.

SAMRÅDSHANDLING

Någon risk för skadliga sättningar bedöms inte föreligga varken inom fastigheten eller på angränsande fastigheter.

Det finns inga synliga större bergskärningar inom eller omkring fastigheten och det föreligger därmed ingen risk för blocknedfall.

Byggnader rekommenderas att grundläggas med platta på mark. Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) radonkarta ligger fastigheten inom ett normalriskområde för radon vilket innebär att grunden bör utföras radonskyddande. Innan grundläggningsarbeten påbörjas rekommenderas att en provgropsundersökning utförs för att säkerställa att det inte förekommer lokala svagare skikt under byggnadens yta.



Utdrag från SGU:s jordartskarta som beskriver jordarten 0,5 m under markytan visar att området inom och omkring fastigheten består av berg, finsand och fyllning.

SGU:s jorddjupskarta visar att djupet till berg sannolikt är litet, under 1 meter. Uppgifter från fastighetsägare gör gällande att djup till berg är litet inom hela fastigheten.

Bergschakt har krävts vid terrasseringar för uppställningsytor och grundläggningsarbeten för befintlig byggnad i västra delen av fastigheten.

Markmiljö

Ingen miljöteknisk markundersökning har utförts inom planområdet då en historisk kartinventering visar att området endast nyttjats för biluppställning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Det finns ingen allmän plats inom planområdet.

Tidigare allmän plats, gata, ingår i planområdet och föreslås övergå till kvartersmark *industriändamål*. Ytan är 92,5 kvm.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren/byggaktören ansvar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark, avsedd för *industriändamål* (J).

Drift och förvaltning

Fastighetsägaren/byggaktören ansvar för drift och förvaltning av område utlagt i plankartan som inom *industri* (J).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Tidigare allmän plats, gata, ingår i planområdet och föreslås övergå till kvartersmark *industriändamål*, då dess funktion inte behövs. Ytan är 92,5 kvm.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Biskopsgården 44:3	92,5 kvm		Industri
Biskopsgården 830:822		92,5 kvm	Allmän plats, gata

Fastighetsbildning

Avtal om markköp finns inte i dagsläget men om ett markköp blir aktuellt krävs en fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Servitut

Det finns inga servitut inom planområdet.

Fastighetsägaren till Biskopsgården 44:3 har en nyttjanderätt direkt norr om planområdet, en uppställningsyta för material till verksamheten. Den belastar fastigheten Biskopsgården 830:822, som ägs av Göteborgs Stad.

Markavvattningsföretag

Det finns inga markavvattningsföretag inom planområdet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandavtalet.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Inget exploateringsavtal kommer att tecknas då detaljplanen inte omfattar utbyggnad av allmän plats eller kommunaltekniska anläggningar.

Avtal om fastighetsreglering kan bli aktuellt om fastighetsägaren önskar köpa till mark, dvs de 92,5 kvm som idag är allmän plats med föreslås bli kvartersmark *industriändamål*.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Det finns inga ledningsrätter inom planområdet men i dess närhet. Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: 4:e kvartalet 2024

Granskning: 1:a kvartalet 2025

Antagande: 2:a kvartalet 2025

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

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 (60 månader) 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

Ett befintligt verksamhetsområde utökas på redan ianspråktagen mark. Planområdet är förenligt med Översiktsplanen som redovisar att det är lämpligt för industri- och företagsområden. Planbestämmelserna har likheter med övriga delar av verksamhetsområdet. En avvägning gällande trafikflöde och trafiksäkerhet har gjorts vid införande av utfartförbud åt väster och sydväst.

Motiv till detaljplanens reglering

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

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
J	Industri	Industri har valts istället för verksamhetsområde då östra delen av fastigheten som planläggs samt övriga fastigheter i industriområdet har den markanvändningen. Området är utpekat som industri- och företagsområde i översiktsplanen.	Hela planområdet

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
e ₁	Största sammanlagda byggnadsarea är 40% av planområdet	En avvägning har gjorts utifrån behov som parkering, dagvatten-hantering och exploateringsgrad på resterande del av fastigheten.	Byggrätten inom hela planområdet
h ₁	Högsta byggnadshöjd är 10 meter över medelmarknivån	Avvägning utifrån rådande höjder i gällande stadsplan samt befintliga byggnader i anslutning till planområdet.	Gäller för byggrätten inom hela planområdet.
prickmark	Marken får inte förses med byggnad	Området ska vara obebyggt 5 meter från omgivande två gator med tanke på siktförhållanden och stadsbilden. Mot norr finns en mindre yta med prickmark (1m) för att kunna underhålla byggnaderna inom fastigheten. Prickmarken har anpassats efter befintlig byggnad med tidsbegränsat lov. Det finns ingen prickmark mot öster för att möjliggöra en sammanhängande bebyggelse inom fastigheten.	Område mot angränsande gator och kvartersmark norr om planområdet.
j ₁	Utfart får inte finnas	Motiveras av ett avstånd till cirkulationsplats för att möjliggöra ett bra trafikflöde i cirkulationen med lastbilar och bussar.	
b ₁	Ytterväggar mot söder ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster mot söder ska utföras i lägst brandteknisk klass EW30.	Utförandet av byggnader inom 30 meter från väg med möjliga transporter av farligt gods. Gränsen har förenklats för att vara mätbar.	

	Friskluftsintag ska placeras på taket. Minst en utrymningsväg ska mynna åt norr.		
--	---	--	--

Nollalternativet

Om detaljplanen inte upprättas får området endast användas till biluppställning. Byggnad med tidsbegränsat bygglov behöver rivas och ytan återställas när det tillfälliga bygglovet upphört.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Planens sociala komplexitetsnivå har bedömts vara nivå ett (1) då den inte innehåller några bostäder eller viktiga samhällsfunktioner så som skola, äldreboende, dagligvaruhandel eller liknande. Planen innehåller inte heller målkonflikter eller frågor av mer strukturell karaktär.

Ett genomförande av planen bidrar till målsättningar om en sammanhållen stad där redan ianspråktagen mark förtätas och bidrar till att fler arbetsplatser skapas och att företag har möjlighet att vara kvar i staden. Detta bidrar även till ett enklare vardagsliv och skapar förutsättningar för kvarboende i staden.

Planen bidrar till att värna och utveckla ett befintligt halvcentralt verksamhetsområde, för att undvika utträngning av företag med behov av överkomliga lokaler.

Detaljplanen bidrar inte direkt till en mer barnvänlig miljö men den bedöms heller inte bidra negativt till barns miljö. Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden oavsett när planarbetet påbörjades. Planen bedöms följa barnkonventionen.

Detaljplanen innebär en utökad möjlighet för verksamheter att etablera sig i Göteborg och tillgodoser Göteborgs Stads budgetmål, för att stötta etableringen av grön industri ska Göteborgs Stad säkerställa att det finns lämplig mark för industriell produktion och logistikverksamhet samt att redan ianspråktagen mark användas och befintliga industriområden förtätas.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Förvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän

synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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

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

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

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

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

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag.

Undersökningssamråd med länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

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

Miljömål

Planens påverkan på miljöeffekter på andra delar av miljön bedöms som små då planen endast möjliggör en mindre utbyggnad av befintligt verksamhetsområde.

Fastighetsägaren planerar en utbyggnad av befintlig verksamhet vilket inte bedöms utgöra en störningskälla.

Naturmiljö

Inga naturvärden bedöms påverkas inom planområdet eller dess närhet.

Kulturmiljö

Planen bedöms inte påverka kulturmiljöer. Det finns inga utpekade kulturmiljöer och eller kända fornlämningar inom eller i direkt anslutning till den aktuella fastigheten. Det finns en boplatz cirka 250 meter väster om fastigheten.

Påverkan på luft

Planen påverkar målet negativt då bil- och transportintensiv verksamhet planeras i halvcentralt läge. Kollektivtrafiken bedöms som god, vilket ger goda förutsättningar för mindre negativ påverkan, men huvuddelen av anställda och besökare tros ta bilen. Påverkan bedöms dock som relativt liten.

Verksamheterna som är tilltänkta bedöms inte bidra till några större utsläpp.

Påverkan på vatten

Planen möjliggör en god dagvattenhantering genom rening som påverkar målet positivt.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får eventuell inkomst från möjlig försäljning av mark.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Fastighetsägaren får eventuell kostnad om markköp genomförs.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Planområdet ligger på gränsen mellan områden som anger företagsområde och industriområde. Planen bedöms följa översiktsplanens inriktning och bidra till verksamhetslokaler med strategisk lokalisering.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Karoline Rosgardt

Planchef

Agneta Runevad

Konsultsamordnare

Anna Uhrbom

Planarkitekt