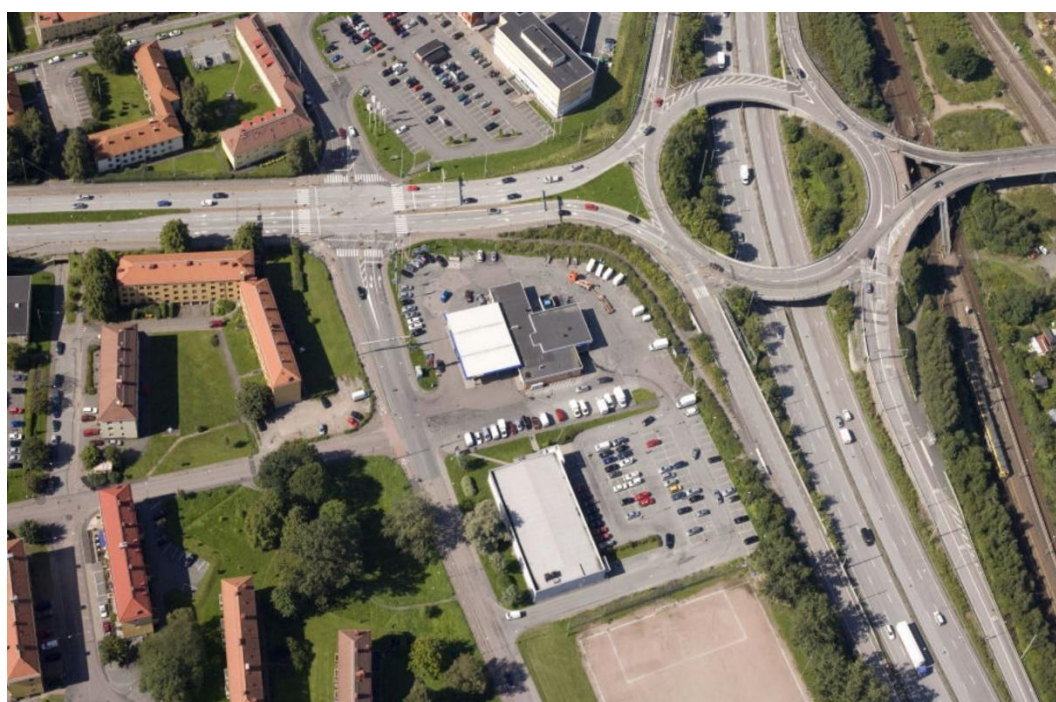


Ändring av del av detaljplan för handel och bensinstation vid Torpavallsgatan

Standardförfarande

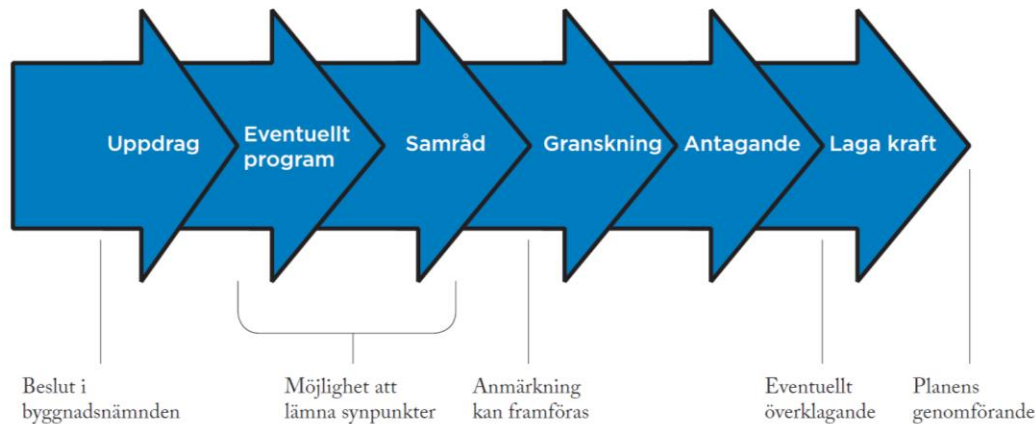
TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING



Antagandehandling juni 2023

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 2018-11-16 (Startplan 2019)

Planändringen 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.

Planhandling

Datum 2022-06-20, rev 2023-05-16

Aktbeteckning: 2 -5608

Diarienummer SBF-2023-00046

(SBK: 0133/20)

Handläggare SBK

Helena Bråtegren

Tel: 031- 368 17 09

helena.brategren@stadsbyggnad.goteborg.se

Ändring av del av detaljplan för Handel och bensinstation vid Torpavallsgatan inom stadsdelen Kålltorp i Göteborg

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

Tillägg till planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Tillägg till plankarta med bestämmelser
- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar:

- Riskanalys, COWI, 2020-12-04
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, Göteborgs stad, 2021-10-26
- Geoteknisk utredning, Tellstedt Geoteknik AB, 2002-10-01

Innehåll

SAMMANFATTNING	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
PLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	6
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	7
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	7
<i>Miljökonsekvenser</i>	7
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	8
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	8
PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
SYFTE	8
LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	8
PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
BEBYGGELSE	10
MARK, VEGETATION OCH FAUNA	10
GEOTEKNIK	10
FORNLÄMNINGAR OCH BEFINTLIG BEBYGGELSE	11
TRAFIK, PARKERING, KOLLEKTIVTRAFIK OCH TILLGÄNGLIGHET	11
SERVICE	11
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	11
<i>Vatten och avlopp</i>	11
<i>Dagvatten</i>	11
<i>El och tele</i>	12
<i>Värme</i>	12
RISK OCH STÖRNINGAR	12
<i>Farligt gods</i>	12
<i>Närliggande bensinstation</i>	13
<i>Översvämningsrisk</i>	14
<i>Markföroreningar</i>	16
PLANÄNDRINGENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	16
MARKANVÄNDNING	16
PLACERING, UTFORMNING OCH OMFATTNING	16
TRAFIK, PARKERING, KOLLEKTIVTRAFIK OCH TILLGÄNGLIGHET	17
SERVICE	17
FRIYTOR OCH NATURMILJÖ	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
<i>Vatten och avlopp</i>	17
<i>Dagvatten</i>	18
<i>El och tele</i>	18
<i>Värme</i>	18
<i>Avfall</i>	18
SKYDDSÅTGÄRDER	18
<i>Geotekniska åtgärder</i>	18
<i>Markmiljö</i>	19
<i>Skyddsåtgärder med avseende på närhet till farligt godsleder</i>	19

ANTAGANDEHANDLING

<i>Skyddsåtgärder med avseende på närhet till bensinstation</i>	19
<i>Skyfallsåtgärder</i>	20
SOCIALA ASPEKTER OCH ÅTGÄRDER	20
HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING	21
<i>Anläggningar inom allmän plats</i>	21
<i>Anläggningar inom kvartersmark</i>	21
<i>Anläggningar utanför planområdet</i>	21
<i>Drift och förvaltning</i>	21
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	21
<i>Ledningsrätt</i>	21
<i>Gemensamhetsanläggning</i>	21
AVTAL	22
<i>Avtal mellan kommun och exploatör</i>	22
<i>Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare</i>	22
DISPENSER OCH TILLSTÅND	22
TIDPLAN	22
GENOMFÖRANDETID	22
<i>Planens genomförandetid</i>	22
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	23
NOLLALTERNATIVET	23
SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV	23
MILJÖKONSEKVENSER	23
<i>Risk för olyckor med avseende på närhet till farligt godsleder</i>	23
<i>Hushållning med mark- och vattenområden m.m.</i>	24
<i>Ställningstagande om betydande miljöpåverkan</i>	24
<i>Miljömål</i>	25
<i>Naturmiljö</i>	25
<i>Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen berörs.</i>	25
<i>Kulturmiljö</i>	25
<i>Inga riksintressen eller andra områden med särskilda kulturintressen berörs.</i>	25
<i>Påverkan på luft</i>	25
<i>Påverkan på vatten</i>	25
EKONOMISKA KONSEKVENSER AV DETALJPLANEN	25
<i>Kommunens investeringsekonomi</i>	26
<i>Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi</i>	26
<i>Ekonomiska konsekvenser för exploatören</i>	26
<i>Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare</i>	26
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	26

Sammanfattning

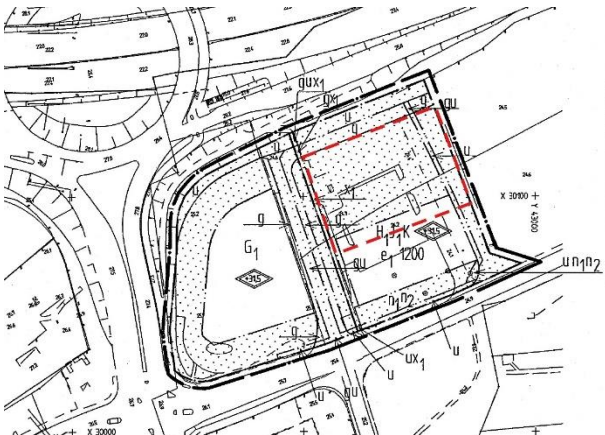
Planens syfte och förutsättningar

Planområdet är beläget i Kålltorp vid Munkebäcksmotet, cirka 4 kilometer nordöst om Göteborgs centrum, söder om väg E20.



Området som berörs av ändringen

Syftet med ändring av detaljplan är att medge utökad byggrätt för handel och kontor om upp till 800 kvadratmeter i byggnadsarea.



Utdrag ur plankarta till gällande detaljplan (II-4550). Området som berörs av ändringen är markerade med röd streckad linje.

Planens innebörd och genomförande

Planförslaget innebär att delar av parkeringsplats till den befintliga systembutiken tas i anspråk för utbyggnation upp till ca. 800 kvm i byggnadsarea. Genomförandet innebär inga åtaganden för kommunen. Alla åtgärder som är kopplat till genomförandet har fastighetsägaren ansvaret för.

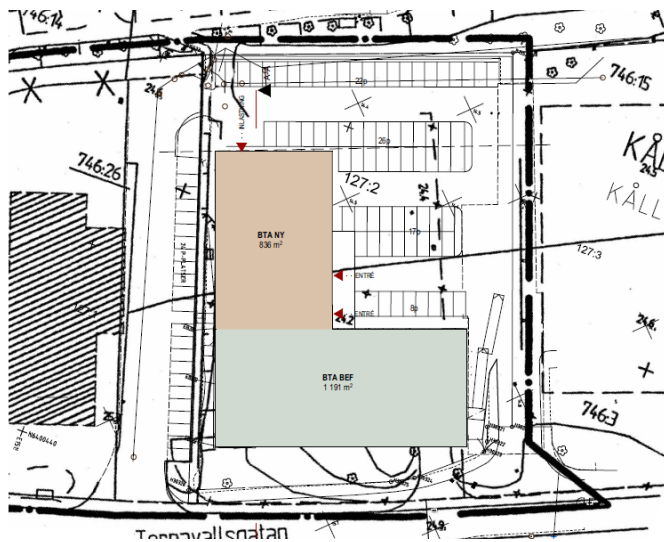


Illustration utbyggnadsförslag

Planområdet är utsatt för risk med avseende på närhet till farligt godsleder och närhet till bensinstation samt risk för översvämning till följd av skyfall. En dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten i Göteborgs stad, 2021) samt en riskutredning (COWI, 2020) har tagits fram och de rekommenderade förebyggande- och skyddsåtgärder har arbetats in i detaljplaneförslaget.

Dessutom visar dagvatten- och skyfallsutredningen (Kretslopp och vatten i Göteborgs stad, 2021) att det finns behov för rening av dagvatten inom planområdet för att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Detta har också beaktats i planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Planändringens genomförande bedöms inte ha negativa sociala konsekvenser. En blandning av verksamheter och bostäder främjar befolkning av området dygnet runt vilket ökar trygghetskänslan och minskar risken för inbrott och övrig skadegörelse.

Barns rättigheter bedöms varken påverkas negativ eller positiv av planändringen.

Miljökonsekvenser

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 mm.

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 under förutsättning att rekommenderade åtgärder genomförs. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

ANTAGANDEHANDLING

Inom planområdet finns idag en befintlig byggnad och hårdgjorda parkeringsytor. Ändringen medför inte att några naturvärden tas bort eller påverkas negativt.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens investeringsekonomi eller drifts- och förvaltningsekonomi får i och med genomförande av planförslaget inga kostnader som belastar dessa. De får heller inga inkomster i och med genomförandet av ändringen. Alla kostnader ska exploatörens/fastighetsägaren stå för. Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Ändringen av detaljplanen överensstämmer med stadens aktuella översiktsplan antagen i maj 2022.

Planändringens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med ändring av detaljplan är att medge utökad byggrätt för handel och kontor om upp till 800 kvadratmeter i byggnadsarea.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i Kålltorp vid Munkebacksmotet, cirka 4 kilometer nordöst om Göteborgs centrum, söder om väg E20. Området angränsar i väst direkt till en bensinstation och i öst till en fastighet med olika verksamheter. Marken inom området är enligt gällande detaljplan avsedd för handelsändamål och är idag bebyggd med en systembutik samt tillhörande parkeringsplatser.



Planområdets läge i staden

ANTAGANDEHANDLING

Området som berörs av ändringen omfattar cirka 0,25 hektar och berör del av fastigheten Kålltorp 127:2 som är privatägd. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



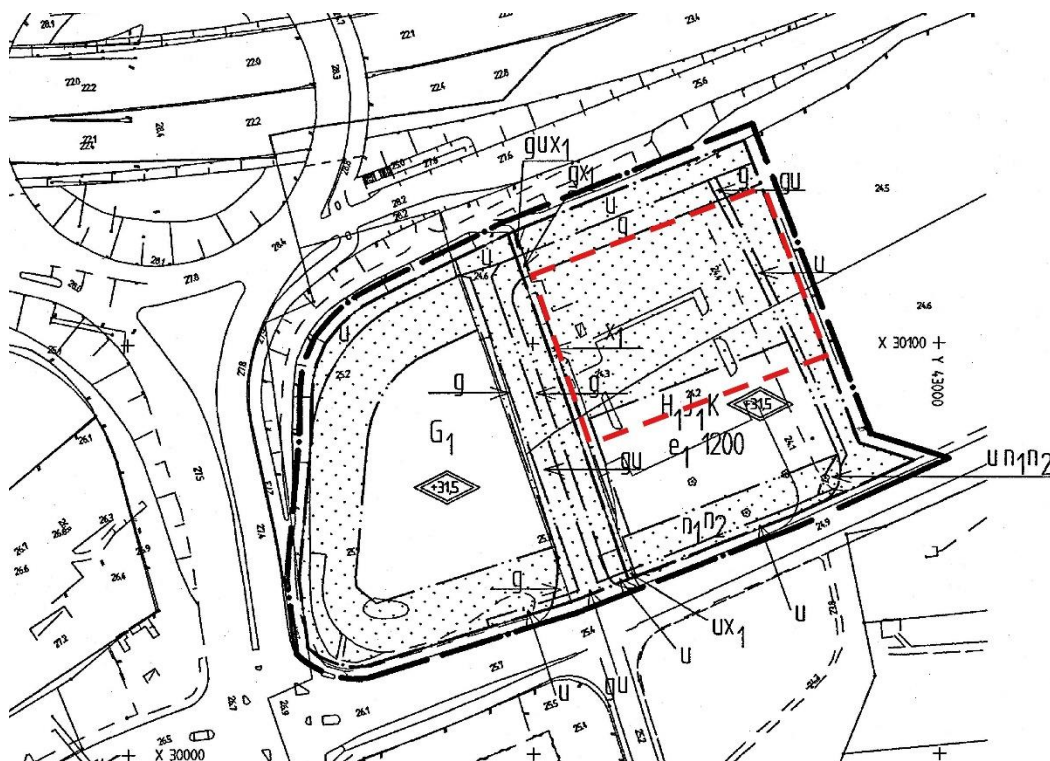
Området som berörs av ändringen

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Ändringen av detaljplanen överensstämmer med ÖP 2022 som pekar ut stadens utveckling fram till 2050.

Enligt kommunens översiktsplan, antagen 2022, ligger området inom "Mellanstadens centrala områden" och föreskrivs markanvändningen "Blandad stadsbebyggelse". Inom blandad stadsbebyggelse ryms bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service. Här finns även mindre verksamhetsområden. Vidare ingår lokalga- tor, gång- och cykelstråk, olika typer av allmänna platser såsom parker, naturområden och torg, det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö. Dessutom ligger området delvis inom skydds- och bedömningszon runt transportleder för farligt gods. Den planerade användningen bedöms överensstämma med översiktsplanen.

Gällande detaljplan II-4550, som vann laga kraft år 2001, anger handel, ej dagligvaror, verksamheter, ej störande samt kontor. Största tillåtna byggnadsarea är 1200 m² och högsta totalhöjd + 31,5 meter över nollplanet, (enligt dagens höjdsystem +21,5 meter över nollplanet). Genomförandetiden har gått ut 2007-03-07. Gällande detaljplan överens- stämmer med översiktsplan.



Utdrag ur plankarta till gällande detaljplan (II-4550). Området som berörs av ändringen är markerat med röd streckad linje.

Bebyggelse

Bebyggelsen strax öster och väster om planområdet utgörs huvudsakligen av verksamhetsbyggnader i en våning, i söder längs Torpavallsgatan finns bostadsbebyggelse i form av lamellhus i tre våningar. Bensinstationen i väster har ungefär samma byggnadshöjd som den befintliga systembutiken i området.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet ligger direkt söder om väg E20 och sydost om Munkebacksmotet i plan terräng som utgörs av Sävedalens dalgång. Ett flertal höjdparter finns dock i närområdet åt både väster, öster och söder där höjden vid Strömmensberg åt väster är den närmsta. Planområdet ligger på en höjd mellan +14,3 och +14,5 m ö h. och är bebyggt med en lägre verksamhetsbyggnad med asfalterade parkeringsytor i norr. En mindre gräsyta finns i områdets södra del utmed Torpavallsgatan.

Geoteknik

Det har tidigare utförts en geoteknisk undersökning (Tellstedt Geoteknik AB, 2002) för den aktuella fastigheten. Där framgår att marken överst utgörs av asfalt/mylla följt av fyllnadsmaterial, torrskorpelera och lös- samt halvfast lera. Fyllnadsmaterialet består till största del av friktionsmaterial, grus, lera, tegel och mylla.

Fornlämningar och befintlig bebyggelse

Inga kända fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns inom planområdet. Planområdet är bebyggt med en verksamhetsbyggnad uppförd 2003 och utgjorde tidigare den västra utkanten av Torpavallens idrottsanläggning, uppförd 1966. Söder om Torpavallsgatan som avgränsar planområdet åt söder, finns ett bostadsområde med flertalet lamellhus i 3 våningar uppförda under 1950-talet.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Torpavallsgatan och är närbeläget både Munkebäcks Allé och Munkebäcksmotet vid E20. GC-väg finns utmed Torpavallsgatan.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Torpavallsgatan ungefär 15 meter från planområdets södra gräns och tillgängligheten anses god.

Parkeringar placeras på den norra och östra sidan av fastigheten och nås via infarten från Torpavallsgatan. Antalet parkeringsplatser uppgår enligt en utredning som har tagits fram under planprocessen till 87 st, vilket bedöms vara tillräckligt för planerad användning.

Service

Ändringen innebär ett tillskott av kontorslokaler och utökad lokalyta i området. Idag präglas området av olika verksamheter, butiker och bostadsområden söder om Torpavallsgatan.

Sociala förutsättningar

Den sociala komplexitetsnivån bedöms till 1 då det är en mindre byggnad och inga förändringar av markanvändningen planeras. Därför har ingen SKA/BKA genomförts.

En blandning av verksamheter och bostäder främjar befolkning av området dygnet runt vilket ökar trygghetskänslan och minskar risken för inbrott och övrig skadegörelse.

Vid utformningen är det dock bra att undvika insynsskyddade och mörklagda parkeringsytor och baksidor för att skapa en trygg miljö.

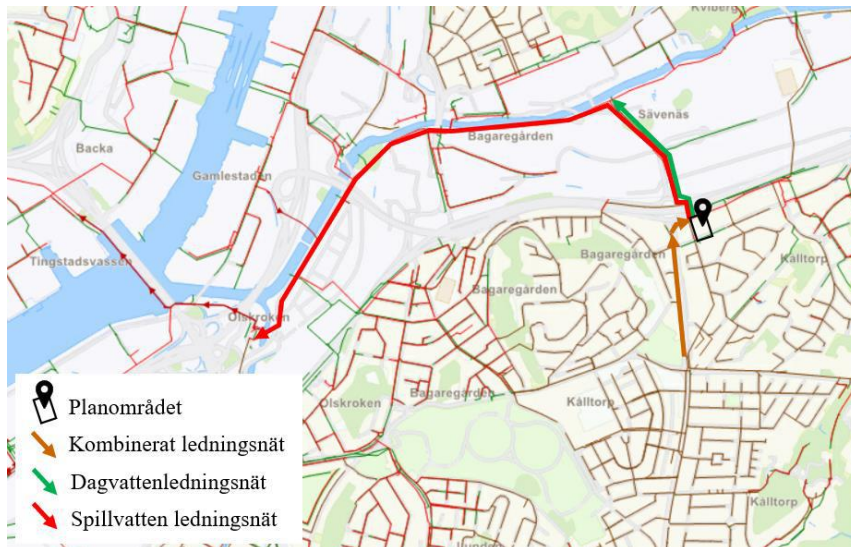
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät.

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten i Göteborgs stad, 2021) har tagits fram. Det framgår av utredningen att dagvattnet från planområdet idag avleds via allmänna dagvattenledningar till Säveån. Det finns en bräddbrunn precis utanför nordvästra hörnet av planområdet som bräddar dagvattnet som kommer söderifrån.



Karta över avrinningsområden och dagvattenförande ledningssystem. Svart fyrkant visar avledningen från planområdet.

Enligt utredningen är planområdet väl försörjt med allmänt VA. Nuvarande byggnad har en servis för dagvatten norr om planområdet.

Recipienten Sävån är klassad enligt miljökvalitetsnormer och har problem med båda kemisk och ekologisk status (VISS, 2017). Enligt beslutad Miljökvalitetsnorm skulle god ekologisk status uppnås till 2021, men det finns ett förslag till ny miljökvalitetsnorm med god ekologisk status till 2033.

El och tele

Utmed Alingsåsleden E20, Torpavallsgatan finns allmänna el- och teleledningar.

Värme

Fjärrvärmenät finns utbyggt inom området.

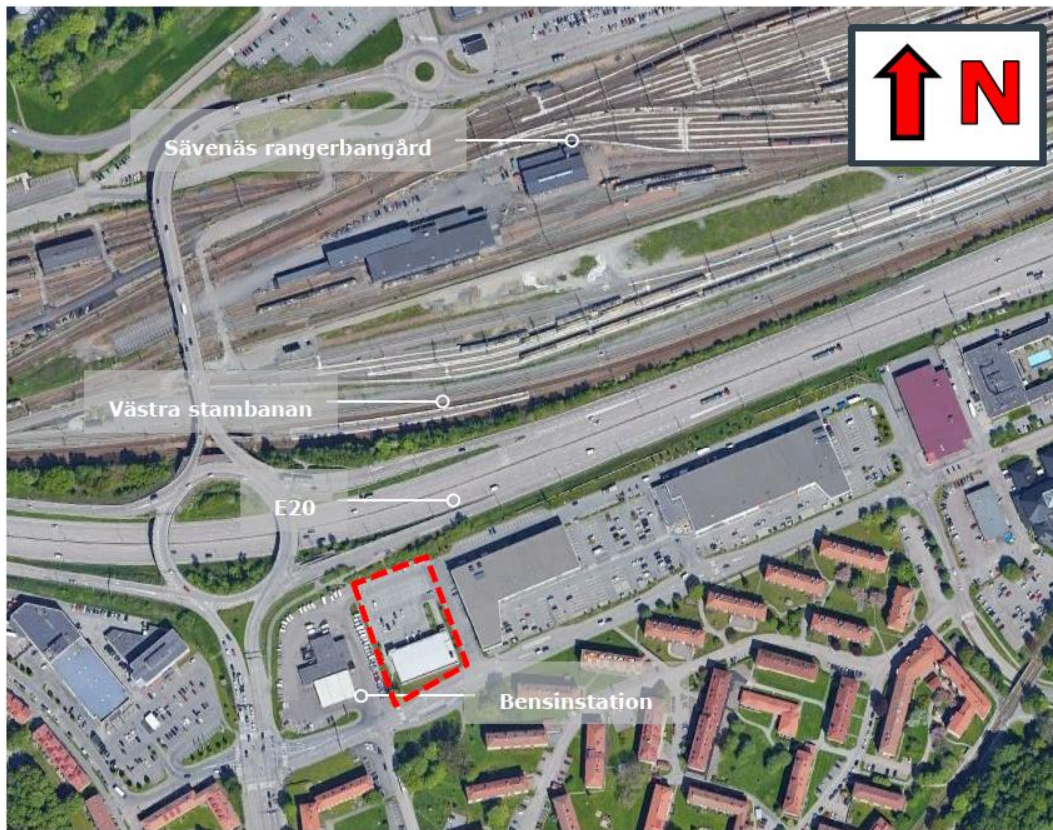
Risk och störningar

Farligt gods

E20, som ligger som närmast ca 30 meter norr om aktuella fastigheten, utgör en primär transportled för farligt gods. Detta innebär att Trafikverket rekommenderar att farligt gods transporteras denna väg.

Även Västra stambanan, som ligger som närmast ca 90 meter norr om den aktuella fastigheten, utgör transportled för farligt gods.

Sävénäs rangerbangård där farligt gods rangeras ligger ca 300 meter nordost om fastighetsgränsen.

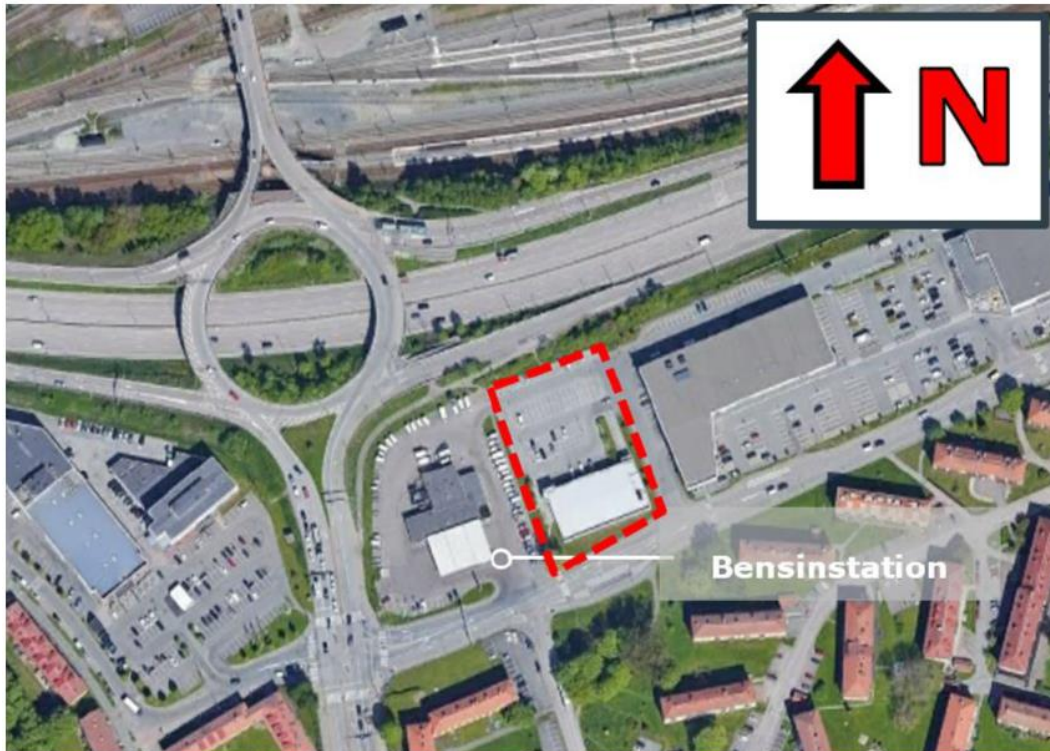


Studerat planområde (röd markering) samt närliggande bensinstation, farligt godsleder samt Sävenäs rangerbangård (utdrag ur riskanalys, COWI, 2020)

Med anledning av planområdets närhet till transportleder för farligt gods har en riskutredning tagits fram (COWI, 2020) som föreslår ett antal skyddsåtgärder för att kunna genomföra detaljplaneförslaget. Läs mer under *Planens innebörd och genomförande*.

Närliggande bensinstation

Intill planområde ligger en befintlig bensinstation, se bilden nedan. Bensinstationen ligger som närmast ca 25 meter från Systembolagets butik med entrén riktad mot bensinstationen.



Närliggande bensinstations placering i förhållande till studerat område, röd markering

Med anledning av planområdets närhet till bensinstation har en riskutredning tagits fram (COWI, 2020) som bedömer att inga skyddsåtgärder är nödvändiga under vissa förutsättningar. Läs mer under *Planens innebörd och genomförande*.

Översvämningsrisk

En dagvatten-och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten i Göteborgs stad, 2021) har tagits fram. Det framgår av utredningen att planområdet inte påverkas av höga vattennivåer i havet eller höga flöden i vattendrag men att det kan förekomma stora vattensamlingar på fastigheten vid skyfall.

Skyfall är ett regn vars höga intensitet överstiger belastningen som dagvattensystemet är dimensionerat för. Regnens storlek beskrivs bäst med begreppet ”Återkomsttid” (Svenskt vatten, 2018) som avspeglar hur ofta en händelse inträffat statistiskt. Enligt Göteborgs riktlinjer ska ny bebyggelse anpassas efter klimatanpassat 100-årsregn, d.v.s. ett regn med 100 års återkomsttid år 2100.

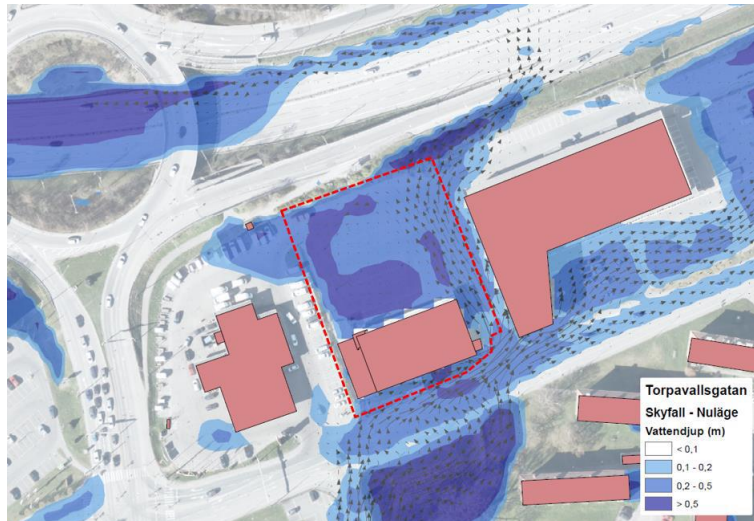
När dagvattensystemet är fullt innebär det i praktiken att avrinningen av regnöverskottet primärt beror av marknivån. Vatten samlas i sänkor och när dessa är fulla rinner vattnet vidare mot nästa sänka. Bristande kapacitet för ytlig avledning kan dock också skapa upp-dämningseffekter som gör att man får lokala vattensamlingar. Markanvändningen har viss påverkan eftersom det styr både infiltration och vattnets hastighet. Avdunstning har marginell påverkan.

Planområdet är placerat vid en historisk bäck (Munkebäck) som kuperades under 50-talet. Vid kraftiga regnhändelser, när kapaciteten i ledningsnätet inte räcker för att avleda vattenmängderna från uppströms områden, uppstår marköversvämningar. Ytvattnet följer

ANTAGANDEHANDLING

terrängen och den gamla bäckens sträckning används igen. Detta innebär att det finns en reell översvämningsrisk vid planområdet och ny bebyggelse måste anpassas för att skydda människors hälsa och infrastruktur enligt stadens riktlinjer.

Utredningen visar att det kan uppstå ett vattendjup upp till 80 cm inom planområdet vid skyfall på grund av planen ligger i en lågpunkt och att motorvägen agerar som en barriär för vattnet. Detta innebär en risk för så väl byggnader som människors säkerhet.



Skyfallssituationen vid planområdet i nuläge. Blå färgen visar vattendjup vid klimatanpassat regn med 100 års återkomsttid.

Strukturplan för hantering av skyfall finns för området som visar att det finns en skyfallsyta utpekad precis utanför planområdet som redan i nuläge kan hantera en stor volym och en skyfallsyta inom planområdet. Det finns två skyfallsleder som kopplar båda skyfallsytor till varandra och till uppströms avrinningsområde. Planområdet måste beakta strukturplansåtgärder vilket innebär att planen inte ska omöjliggöra genomförbarhet av strukturplansåtgärderna i framtiden.



Föreslagna strukturplansåtgärder för området. Översvämningsytor i grönt, skyfallsleder i blått, samt styrningsåtgärder i rött. Planområdet är markerat med svart cirkel.

ANTAGANDEHANDLING

Sammanfattningsvis finns följande risker som behöver hanteras för att det ska vara lämpligt att bygga inom planområdet.

- risk att vatten ansamlas och blir stående inom hela planområdet vid skyfall vilket kan orsaka skada på ny bebyggelse vid översvämning.
- risk att vatten blir stående med mer än 20 cm vattendjup vid planerade byggnader vilket kan äventyra tillgängligheten till nya byggnaders entréer inom planområdet.
- risk att vatten ansamlas på Torpavallsgatan med ett vattendjup som överstiger 20 cm vilket kan äventyra framkomlighet till och inom planområdet.
- planerad byggnation kan orsaka ökad avrinning till närliggande områden på grund att delar av ytan som används idag för fördröjning tas i anspråk.
- risk att detaljplanen inte beaktar strukturplansåtgärder.

I utredningen föreslås ett antal åtgärder för att förebygga och minimera riskerna. Läs mer under *Planens innebörd och genomförande*.

Markföroreningar

Det har tidigare utförts en miljöteknisk markundersökning (Tellstedt Geoteknik AB, 2002) för den aktuella fastigheten som visar på förhöjda halter av oljekolväten och cancerogena PAH. Halter PAH-C över MKM hittades endast i en punkt i området. Fördjupade undersökningar krävs i bygglovsskedet.

Planändringens innebörd och genomförande

Markanvändning

Inom fastigheten ändras användningen från H1 (Handel, ej dagligvaror) till H (Detaljhandel) och J1 (Verksamheter, ej störande) till Z (Verksamheter). Bestämmelsen H1 bör inte längre användas, idag används i stället H (Detaljhandel). Verksamheter, ej störande, J1 ersätts idag med användningen Z som används enligt PBL för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

Placering, utformning och omfattning

Planförslagets innebär att delar av parkeringsplatsen till den befintliga systembutiken tas i anspråk för utbyggnation upp till ca 800 kvm i byggnadsarea.

I den befintliga detaljplanen medges en högsta totalhöjd på + 31,5 över nollplanet (i dagens höjdsystem + 21,5). Inom området som berörs av planändringen ersätts bestämmelsen med högsta byggnadshöjd på +9 meter från markens medelnivå. Den kommande tillbyggnaden, som därmed blir ungefär lika hög som den befintliga, bedöms lämplig i sammanhanget.



Skiss som visar systembutik och placering av tillbyggnad.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Inga nya gator eller gång- och cykelvägar byggs ut i och med planändringens genomförande.

Parkeringar placeras på den norra och östra sidan av fastigheten och nås via infarten från Torpavallsgatan. Antalet parkeringsplatser som är möjliga på den resterande ytan har undersökts och bedöms som tillräckligt.

Planändringen förutsätter ingen utbyggnad av busstrafiken/anläggning av ny hållplats.

Byggnadernas tillgänglighet är i dagsläget säkerställd. Inga markarbeten i anslutning till byggnaden planeras i och med genomförande av ändringen.

Service

Ändringen innebär ett tillskott av verksamhets- och kontorslokaler i området som redan idag präglas av verksamheter och angränsande bostadsområden. Genomförandet ger inte upphov till nya behov av kommunal service av något slag.

Friytor och naturmiljö

Området består idag huvudsakligen av hårdgjorda ytor. Därför påverkas inga befintliga friytor eller naturmiljöer av planändringens genomförande. Det krävs inte heller nya friytor i samband med planens genomförande.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Anslutning för dricksvatten kan ske till Torpavallsgatan. Anslutning för spillvatten kan ske till allmänt VA-ledningsnät norr om planområdet. Utbyggnad av den allmänna VA-ledningsnätet inom planområdet bedöms inte krävas.

ANTAGANDEHANDLING

Inom kvartersmark finns befintliga VA-ledningar som säkerställs genom införandet av ett u-område på plankartan.

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.

Dagvatten

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningar där dagvattenledningar ingår. I den genomförda dagvatten- och skyfallsutredningen (Kretslopp och vatten i Göteborgs stad, 2021) rekommenderas att i första hand koppla dagvattnet direkt till dagvattensystemet norr om planområdet vilket leder till recipienten Säveån. Utbyggnad av den allmänna VA-ledningsnätet inom planområdet bedöms inte krävas.

Utredningen visar att ledningsnätet har tillräckligt kapacitet och hårdgjorda ytor inom planområdet ökar marginellt, vilket innebär att ingen fördröjning på allmänplats är nödvändig.

El och tele

Göteborgs Energi Nät AB (GENAB) ansvarar för elförsörjning inom området. Den planerade utbyggnaden bedöms kunna anslutas till befintligt nät.

Värme

Göteborgs Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar har fjärrvärmeledningar inom området. Den planerade utbyggnaden bedöms kunna anslutas till befintligt nät under förutsättning att inför projekteringen utreds och säkerställs att kapaciteten i befintliga ledningar räcker till.

Avfall

När utformningen av förrådslokar och tillhörande trafikytor till den befintliga och nya byggnaden planeras behöver hänsyn tas till var avfallshanteringen är placerad i byggnaden så att angöringen för sopbilar säkerställs.

En utbyggnad av lokalerna och verksamheten kan leda till ökade avfallsmängder. Samtidigt ökar möjligheten till att utöka ytorna som används som avfallsutrymme i byggnaden. Tömningsintervallet bedöms därför inte behövas öka i och med genomförandet av planen.

Skyddsåtgärder

Geotekniska åtgärder

2002 genomfördes en geoteknisk utredning för området vilket rekommenderar att byggnaden grundläggs till fast botten genom stödgrundläggning med stålrörspålar som slås till berg eller godkänt stopp i friktionsmaterialet. Detta på grund av marklagrens ojämna mäktighet och de skilda lerdjupen.

Markmiljö

I undersökningen som genomfördes 2002 hittades markföroreningar i området och kompletterande undersökningar krävs i bygglovskedet.

Skyddsåtgärder med avseende på närhet till farligt godsleder

En riskutredning har tagits fram (COWI, 2020) för att undersöka om olycksriskerna avseende farligt gods är acceptabla för studerat planområde. Analysen föreslår följande åtgärder:

- Ett bebyggelsefritt område motsvarande minst 30 meter till E20 (räknat från påfartsramp) skall eftersträvas. Det bebyggelsefria område skall ej utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Området kan dock användas för parkeringsplatser (markparkering).
- Barriär/skydd mellan studerat område och E20 ska finnas som motverkar att vätska kan rinna in på området. Förslag på barriär kan vara: vall, dike eller plank/vägg som är tät i nedkant. Befintlig påfartsramp mellan studerad fastighet och E20 bedöms uppfylla detta krav.
- Inom 100 meter från E20 skall utrymning bort från E20 vara möjlig. Inom 50 meter ska utrymningsvägar var placerade på motstående sida av E20, inom 50-100 meter kan utrymningsvägar accepteras vinkelrätt mot E20. Planerad utformning bedöms uppfylla detta krav.
- Fasadkrav för ny bebyggelse inom 50 meter från E20: Alla fasader inklusive tak skall utföras i brandklassat material. Fasaden inklusive fönster och andra öppningar ska vara av lägst brandklass EI30.
- Ventilationsintag skall placeras högt upp och vänd från farligt godsleder för ny bebyggelse inom 100 meter från Västra stambanan.

Åtgärderna säkerställs genom följande bestämmelser på plankartan:

- b₁ Byggnad ska utföras så att utrymning kan ske mot söder. (Inom 50 meter från E20)
- b₂ Byggnad ska utföras så att utrymning kan ske mot väster samt söder och/eller öster. (mellan 50-100 meter från E20)
- b₃ Byggnad ska utföras med fasad och tak inkl fönster och dörrar i brandklass EI30.
- b₄ Ventilationen ska utföras så att friskluftsintag placeras högt upp och vänd från farligt godsleder nämligen E20 och Västra stambanan.

Skyddsåtgärder med avseende på närhet till bensinstation

Enligt den genomförda riskutredningen (COWI, 2020) är de rekommenderade avstånd till olika riskkällor som finns inom bensinstationen uppfyllda. Det bedöms därmed att inga skyddsåtgärder är nödvändiga med avseende på närhet till bensinstation under förutsättning att befintliga avstånd mellan byggnader på fastigheten och de olika riskkällor på bensinstationen behålls. Det införs därför ett område med prickmark längs västra delen av planområdet (i linje med befintlig fasad) mot bensinstation för att inte tillåta att några byggnader eller byggnadsdelar hamna närmare bensinstationen än dagens läge.

ANTAGANDEHANDLING

Kommunen bedömer dock att det är rimligt och skäligt att säkerställa även följande åtgärder i detaljplanen:

- Utrymningsmöjlighet bort från bensinstationen.
- Utförande av fasader och tak i brandklassat material så att brandrisk från händelse i bensinstation minimeras.
- Placering av friskluftsintag på så sätt att riskerna minimeras.

Åtgärderna säkerställs genom bestämmelser om utförande av utrymningsvägar, fasadmaterial och ventilation (se ovan under *Skyddsåtgärder med avseende på närhet till farligt godsleder*).

Skyfallsåtgärder

För ändringen upprättad Dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten i Göteborgs stad, 2021) visar att genomförandet av planen riskerar att orsaka ökad avrinning till närliggande områden samt att de befintliga och nya byggnaderna översvämmas vid kraftigt regn. Risken bedöms dock vara acceptabel om:

- det går att ta sig fram till planområdet via någon annan väg
- en lösning genomförs för att hantera vattenansamlingar inom planområdet
- en lösning genomförs för att inte avrinning av skyfallsregn ökar nedström

Med anledning av detta finns följande bestämmelser på plankartan:

- Översvämningsbar yta alternativt underjordisk anläggning för magasinering av 390 m³ skyfallsvatten ska anordnas vid maximal utbyggnad av byggrätten. Planbestämmelsen gäller hela planområdet eftersom det inte är bestämt hur denna magasineringssyta ska utformas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att situationen vid skyfall inte försämras. Om endast en del av den maximala byggrätten nyttjas (800 kvadratmeter byggnadsarea) kan en mindre mängd skyfallsvatten fördröjas. Kompletterande redovisning avseende skyfallsmängd/skyfallslösning ska redovisas vid startbesked, se bestämmelse nedan.
- **a₁** Villkor för startbesked - lösning för magasinering av skyfallsvatten ska redovisas vid startbesked.
- **b₅** Byggnad ska utföras så att lägsta höjd för färdigt golv på botten våning är 15,2 m över angivet nollplan.

För att uppnå kravet om framkomlighet kan en entré placeras på västra sidan av byggnaden (kan vara en nödentré), mot bensinstationen, där marken ligger på högre nivå och ingen översvämning förväntas. Alternativt höjdsätts kvartersmark från entré på annat sätt så att utrymning säkras. Se bestämmelse **b₂**

Sociala aspekter och åtgärder

Genomförandet bedöms ha begränsad påverkan, både ur negativt och positivt perspektiv, i området.

ANTAGANDEHANDLING

Det ökade antalet arbetsplatser i ett centralt läge i nära anslutning till andra verksamheter och i närhet av större bostadsområden främjar befolkning av området dygnet runt vilket ökar trygghetskänslan och minskar risken för inbrott och övrig skadegörelse.

Tillbyggnaden minskar dock insynsmöjligheterna på parkeringsplatsen sett från bensinstationen. Det kan leda till skynda och obefolkade parkeringsytor efter butikens öppettider vilket ökar upplevelsen av otrygghet i området. I samband med byggnation blir det därför viktig att ta fram en genomtänkt belysningsplan som syftar på etablering av jämn belysning och en trygg miljö.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren har ansvar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Genomförande av ändringen innebär inga utbyggnader av anläggningar utanför planområdet.

Drift och förvaltning

Genom planområdet går ett ledningsstråk med tele-ledningar. Dessa ligger inom befintligt u-område, ändring av detta sker inte.

Övriga markområden och anläggningar inom planområdet ansvarar fastighetsägaren för.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt

I planområdets östra del finns en befintlig ledningsrätt. Ledningsrätten säkerställs i planändringen.

Gemensamhetsanläggning

I planområdets östra del ingår Gemensamhetsanläggning GA:23 för Tillfart. Gemensamhetsanläggningen påverkas inte av planändringen.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Planavtal har upprättats mellan Göteborgs Stad genom dess byggnadsnämnd och beställare. Avtalet syftar till att ange förutsättningar för att upprätta detaljplan för det aktuella området och att precisera villkoren för detaljplanearbetet och samarbetet i övrigt.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

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 exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Inga förändringar inom allmänplats kommer ske som följd av planens genomförande. Inga avtal mellan ledningsägare och exploatör kommer tecknas.

Dispenser och tillstånd

Ingen ansökan om dispens från biotopskydd eller artskydd, tillstånd till arkeologiska slutundersökningar, vattendom, mm inkl. anmälningsärenden behöver göras innan eller i samband med planens genomförande.

Tidplan

Samråd: 1:ta kvartalet 2022

Granskning: 3:je kvartalet 2022

Antagande: 2:ra kvartalet 2023

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 för tillägget är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Hela planområdet ägs av samma fastighetsägare. Inom planområdet finns i och med ändringen inga motstående intressen.

Nollalternativet

I händelse av att planändringen inte genomförs kommer den befintliga systembutiken inte att kunna utöka sin butiks- och förrådsyta i den planerade omfattningen. Möjligheten att uppföra kontorsytor kommer inte att finnas. Detta kan ha negativ påverkan på relevans av fastigheten ur ett verksamhetsperspektiv. Översvämningsrisken av den befintliga systembutiken kvarstår i nollalternativet om inga åtgärder tillämpas. Sociala aspekter påverkas i liten utsträckning negativt i nollalternativet då antal rörelser och besökare kan minska vilket påverkar tryggheten dygnet runt. Barnperspektivet påverkas varken negativt eller positivt i nollalternativet.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Planen bedöms ha positiva sociala konsekvenser på området ifall de planerade tillbyggnader och tillhörande parkeringsytor utförs så att den upplevda och faktiska tryggheten främjas hellre än minskas. En blandning av verksamheter och bostäder främjar befolkning av området dygnet runt vilket ökar trygghetskänslan och minskar risken för inbrott och övrig skadegörelse. Vid utformningen är det dock bra att undvika insynsskyddade och mörklagda parkeringsytor och baksidor för att skapa en trygg miljö.

I planen hanteras risker för hälsa- och säkerhet som kan uppstå från den närliggande farligt-gods leden och bensinstationen med lämpliga planbestämmelser. Idag utpekas området dessutom som riskområde för översvämnningar. Denna risk minskas med lämpliga åtgärder i genomförandeskedet, vilket har positiva konsekvenser för de människor som arbetar eller besöker verksamheter.

Barnets rättigheter bedöms påverkas varken negativt eller positivt med genomförandet av planändringen.

Miljökonsekvenser

Risk för olyckor med avseende på närhet till farligt godsleder

En riskanalys har genomförts (2020-12-04, COWI). Den utredningen ligger till grund för lämplighetsprövning samt reglering av bebyggelsens placering och utformning i det här planförslaget.

Planerad tillbyggnad ligger som närmast ca 40 meter söder om E20 och ca 110 meter söder om Västra stambanan vilka är transportleder för farligt gods. Sävenäs rangerbangård där farligt gods rangeras ligger som närmast ca 350 meter sydöst om planerad tillbyggnad.

ANTAGANDEHANDLING

Enligt de riktlinjer för riskhanteringsprocessen som presenteras i GÖP 99 anges att kontor och liknande verksamheter ska placeras på större avstånd än 50 meter från transportled för farligt gods för väg respektive 30 meter för järnväg. Detta uppfylls mestadels av föreslagna förändring med undantag från delar av lagret i tillbyggnadens norra ända som ligger inom 50 meter från E20.

Det bedöms utifrån kostnads-nyttosynpunkt inte rimligt att genomföra fysiska skyddsåtgärder för studerad fastighet för att reducera konsekvenserna i händelse av de olycksscenario vid Sävenäs rangerbangård som kan ge upphov till så stora konsekvensområden (> 300 m) att påverkan på studerat planområde kan uppstå. Det ska dock nämnas att några av de skyddsåtgärder som föreslagits med avseende på närhet till E20 och Västra stambanan så som till exempel ventilationens och utrymningsvägarnas placering bedöms ha en positiv inverkan även för dessa scenarion.

Utifrån tidigare genomförda beräkningar, kriterier, platsspecifika förhållanden och kvalitativa värderingar föreslås några skyddsåtgärder med avseende på närhet till studerade farligt godsleder. Läs mer under *Planens innebörd och genomförande*.

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. 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. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Inom planområdet finns idag en befintlig byggnad och hårdgjorda parkeringsytor. Ändringen medför inte att några naturvärden tas bort eller påverkas negativt.

Ställningstagande 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 kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Undersökningen är avstämmd med länsstyrelsen 2020-09-25.

Ändringsförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

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

- 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.

ANTAGANDEHANDLING

- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2020-09-25. 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

Miljömål för Göteborg påverkas inte i och med genomförandet av planändringen.

Naturmiljö

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen berörs.

Kulturmiljö

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda kulturintressen berörs.

Påverkan på luft

Planändringen bedöms inte innebära påverkan på luft.

Påverkan på vatten

Enligt den framtagna dagvatten-och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten i Göteborgs stad, 2021) finns det behov för rening av dagvatten inom planområdet för att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Målet bör vara att allt dagvatten inom planområdet genomgår rening. Det är också viktigt att undvika obehandlade metaller i tak och fasaden. Detta säkerställs genom bestämmelse om:

- **b₆** Byggnad ska utföras med fasader och tak med ytskikt av annat material än koppar, zink och obehandlade metaller.

Om alla föreslagna åtgärder genomförs ligger alla föroreningsmängder under befintliga mängder vilket gör att miljö kvalitetsnormerna inte bedöms påverkas.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Planavtal har upprättats mellan Göteborgs Stad genom dess byggnadsnämnd och beställare. Vid behov av nya ledningsrätter inom befintligt u-område bekostas dessa av ledningsägare. Exploatören ansvarar och bekostar alla anläggningar för dagvatten- och skyfallshantering.

Planändringen medför inga kommunala kostnader.

Kommunens investeringsekonomi

Plangenomförandet innebär inga markförvärv, förrättningskostnader, utbyggnad av gator och parker, va-anläggningar, marksanering, arkeologi, skyddsbestämmelser, eller inkomster från markförsäljning, exploateringsbidrag och gatukostnadsersättning.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Planens genomförande innebär inga förändringar mot dagsläget beträffande drift- och förvaltningskostnader. Inga intäkter från tomträttsavgälder/arrenden, Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören står för kostnaden för erforderlig utbyggnad av kvartersmark samt kostnader för nödvändiga åtgärder avseende dagvatten och skyfall. Exploatören får därutöver utgifter för bygglov, erforderliga utredningar för ändringen och dess genomförande samt eventuella utgifter för ledningsflyttar och anslutningsavgifter för el, tele, fiber, VA mm.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Inom planområdet finns endast en fastighetsägare.

För fastighetsägare runt om berörd fastighet så väntas ändringen och dess genomförande inte innebära några ekonomiska konsekvenser.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Ändringen av detaljplanen överensstämmer med ÖP 2022.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Åsa Lindborg

Planchef

Sirpa Antti-Hilli

Konsultsamordnare

Helena Bråtegren

Plankonsult