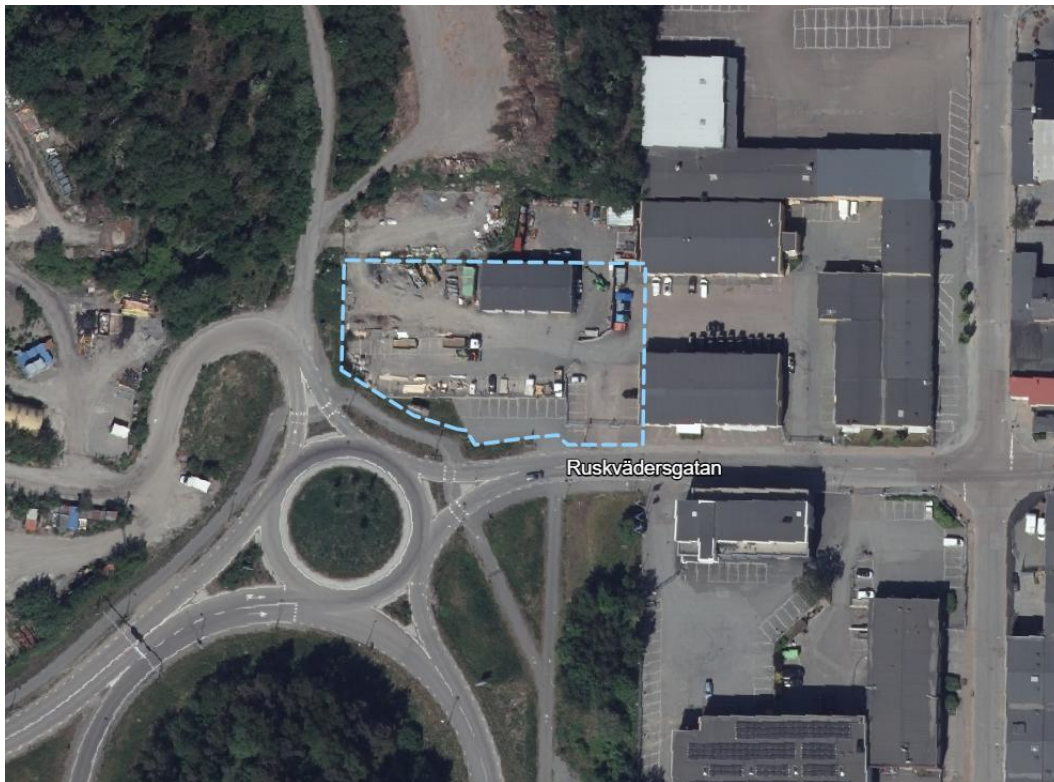


Detaljplan för verksamheter vid Ruskvädersgatan inom stadsdelen Biskopsgården i Göteborg

PLANBESKRIVNING



Beslutshandling inför antagande december 2025

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
ÄRENDEINFORMATION	3
SAMMANFATTNING	4
HANDLINGAR	6
DETALJPLANENS SYFTE	7
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
PLANOMRÅDETS LÄGE, AVGRÄNSNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	7
HUVUDMANNASKAP	7
GENOMFÖRANDETID	8
PLANFÖRSLAGETS HUVUDDRAG	8
ÖVERVÄGANDEN SOM LIGGER TILL GRUND FÖR DETALJPLANENS UTFORMNING	11
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	13
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	15
BESTÄMMELSER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	15
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	17
SAMMANFATTNING AV INNEHÅLLET I PLANERINGSUNDERLAGEN	22
KONSEKVENSER	31
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	31
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	32
PÅVERKAN PÅ MILJÖMÅLEN	33
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	34
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	34
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	34
TEKNISKA FRÅGOR	36
EKONOMISKA FRÅGOR	40
ORGANISATORISKA FRÅGOR	41
UPPLYSNINGAR	42
PLANERINGSUNDERLAG	43

Inledning



Ärendeinformation

Planbeskrivning upprättad: 2025-09-19, reviderad 2025-12-09

Aktbeteckning: 2 -5682

Detaljplanens namn: Verksamheter vid Ruskvädersgatan inom stadsdelen Biskopsgården

Kommunens namn: Göteborgs Stad

Planstart: 2023-02-21

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

Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2023-00615

Handläggare SBF: Anna Uhrbom

Tel: 031-368 17 59

anna.uhrbom@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer Exploateringsförvaltningen: EXF-2023-03417

Handläggare EXF: Olof Thimfors

Tel: 031-368 10 31

olof.thimfors@exploatering.goteborg.se

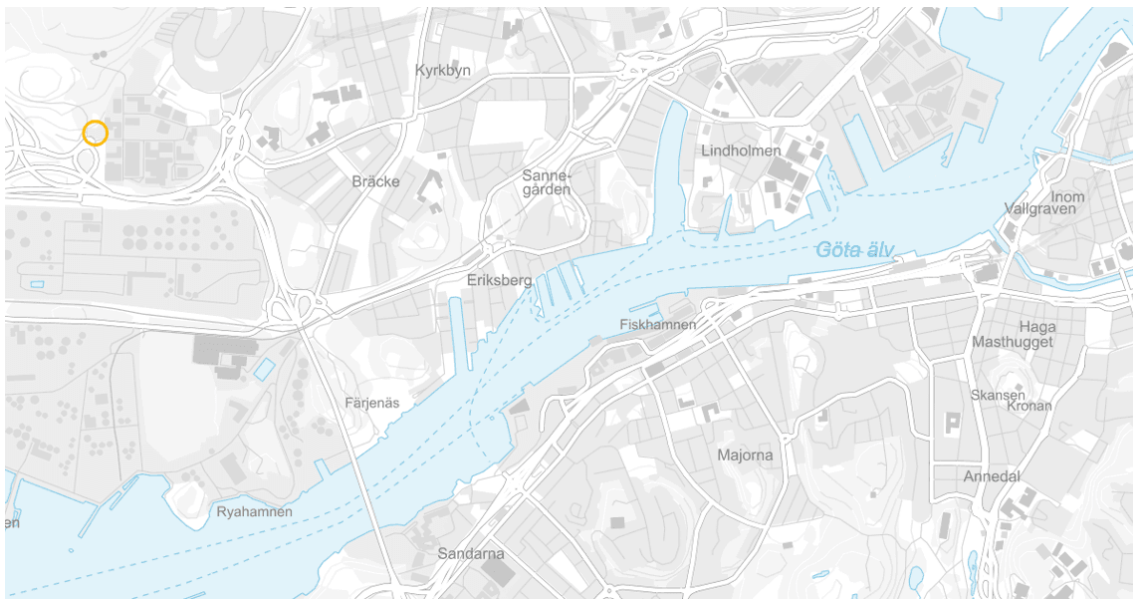
Sammanfattning

Syfte

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

Planområdets läge

Planområdet är beläget i ett verksamhetsområde i stadsdelen Biskopsgården, drygt 5 kilometer väster om Göteborgs centrum.



Figur 1: Översiktsskarta. Planområdet är markerat med en gul cirkel.



Figur 2: Flygbild från söder Göteborgs Stad (2022). Planområdet är markerat med en vit streckad linje.

Planförslagets huvuddrag

Planområdet ligger i ett befintligt industri- och företagsområde. Detaljplanen möjliggör uppförande av industribyggnader till sammanlagt 40 % av planområdets area, vilket motsvarar 1 366 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 (industri).

Föreslagen bebyggelse får uppföras till en högsta nockhöjd om 12 meter över medelmarknivån, vilket motsvarar cirka 1–3 våningar beroende på om det är en verksamhetslokal eller kontor. 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 mot planerad bussdepå och 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 gräns mot Ruskvädersgatan och 2 meter från fastighetsgräns mot övriga gator samt 1 meter från marken norr om fastigheten.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

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 anpassats för att likna regleringen inom övriga delar av verksamhetsområdet gällande omfattning och skala.

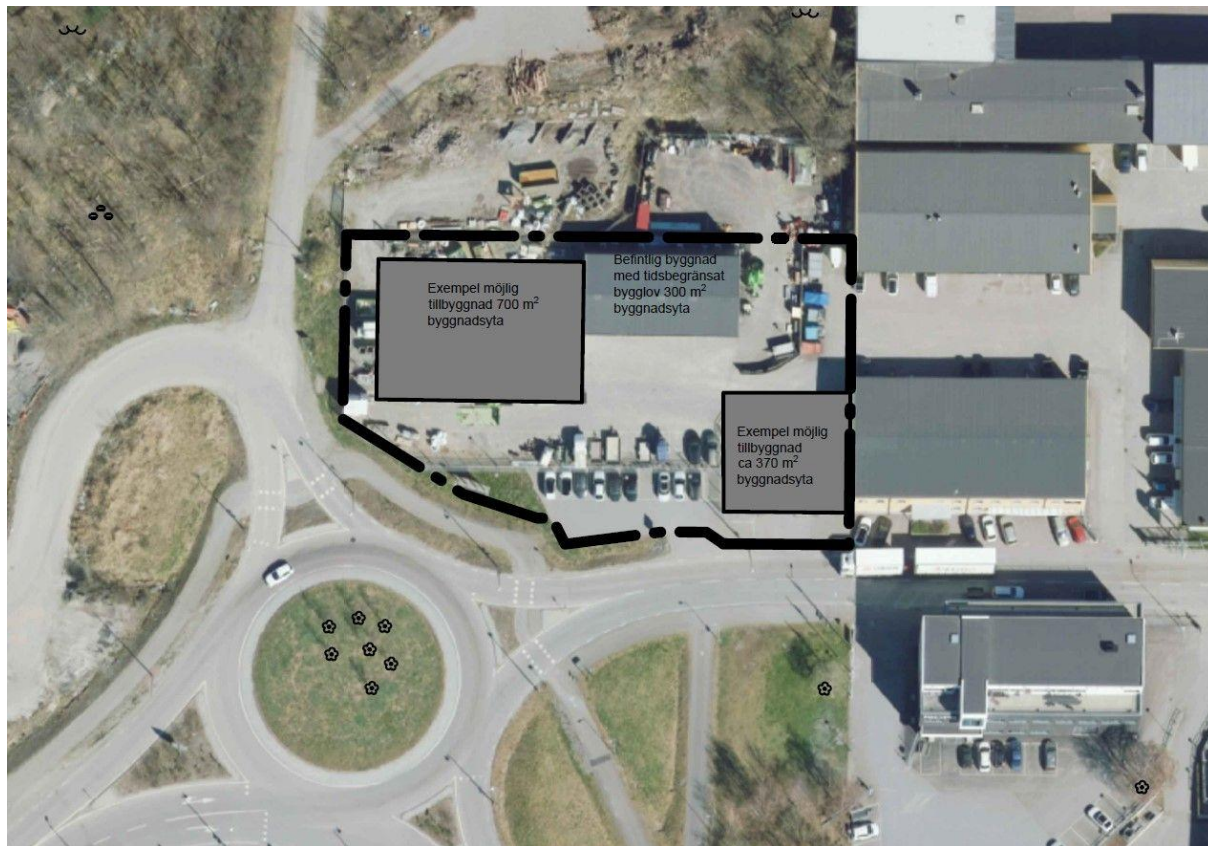
Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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 och en avvägning har gjorts mellan markanvändning *Industri* och *Verksamheter*. *Industri* har valts för att hela fastigheten ska ha samma markanvändning. Den östra delen av fastigheten som ligger utanför planområdet har markanvändning *Industri* och befintliga byggnader ska kunna byggas till. Verksamhetsområdet i södra Biskopsgården ligger söder om befintlig och planerad bostadsbebyggelse i Biskopsgården och aktuellt planområde ligger i utkanten av verksamhetsområdet på motsatt sida bostadsområdet. Avståndet är så pass långt att markanvändning *Industri* bedöms lämplig.

Planen bedöms följa översiktsplanens inriktning och bidra till verksamhetslokaler med strategisk lokalisering.

Detaljplanen tar hänsyn till riskavstånd till farligt gods-led och planerad bussdepå samt att exploateringsgraden är avvägd för att möjliggöra bland annat dagvattenhantering och

parkering. Planområdet saknar utpekade natur- och kulturmiljövärden samt andra utpekade värden.



Figur 3: Illustration över möjlig bebyggelse.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

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

Planeringsunderlag

Sist i handlingen finns en referenslista med samtliga utredningar och andra planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Detaljplanens syfte

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

Planen bidrar till att uppfylla Göteborg Stads budgetmål - *genom 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.*

Beskrivning av detaljplanen

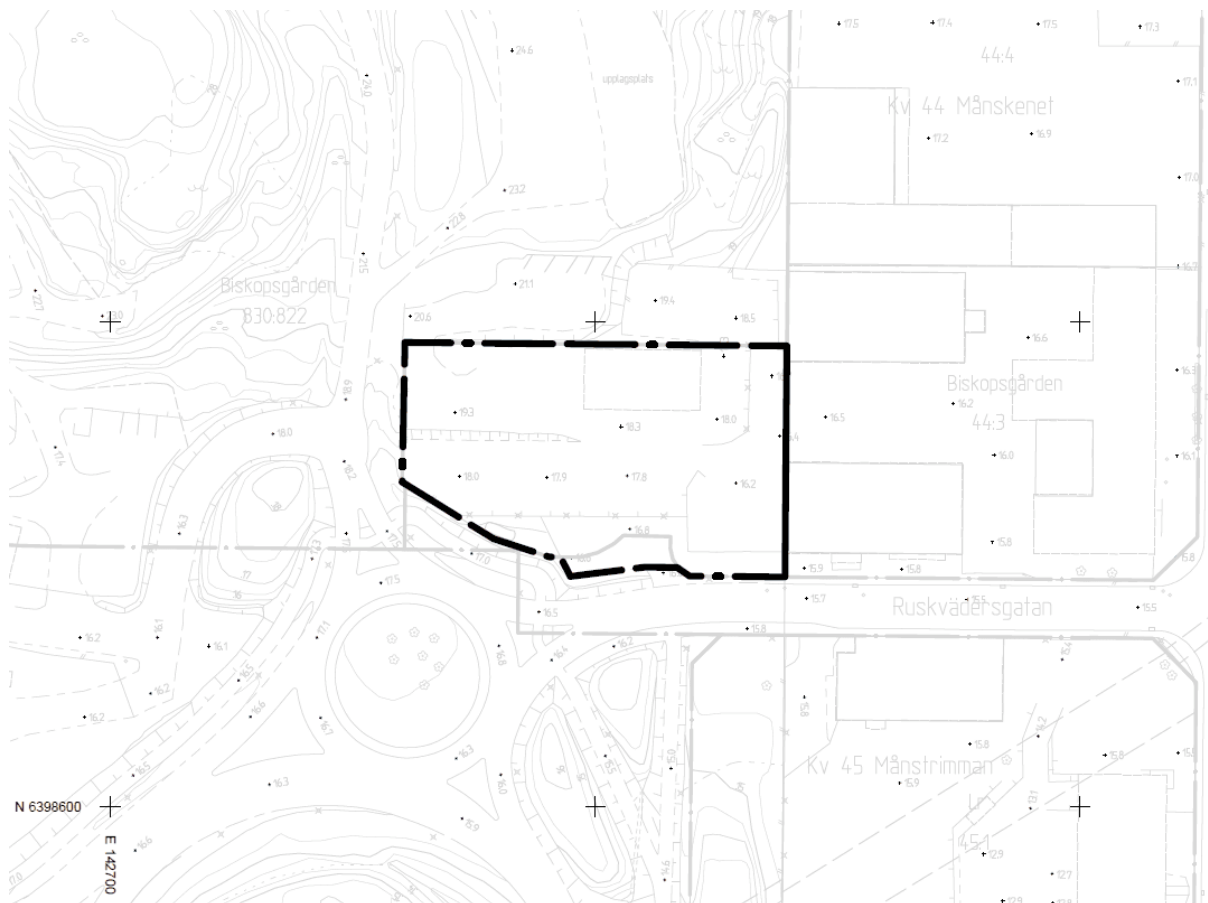
Planområdets läge, avgränsning och markägoförhållanden



Figur 4: Ortofoto, Göteborgs Stad 2023. Planområdet är markerat med svart streckad linje och befintliga fastighetsgränser med vit linje.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän plats inom planområdet.



Figur 5: Grundkarta med plangräns.

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.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Ett undantag är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Ett annat undantag är införande av fastighetsindelningsbestämmelser.

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan, ändrar 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.

Planförslagets huvuddrag

Detaljplanen möjliggör uppförande av industribyggnad till sammanlagt 40 % av planområdets area, vilket motsvarar 1 366 kvm byggnadsarea.

ANTAGANDEHANDLING

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.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

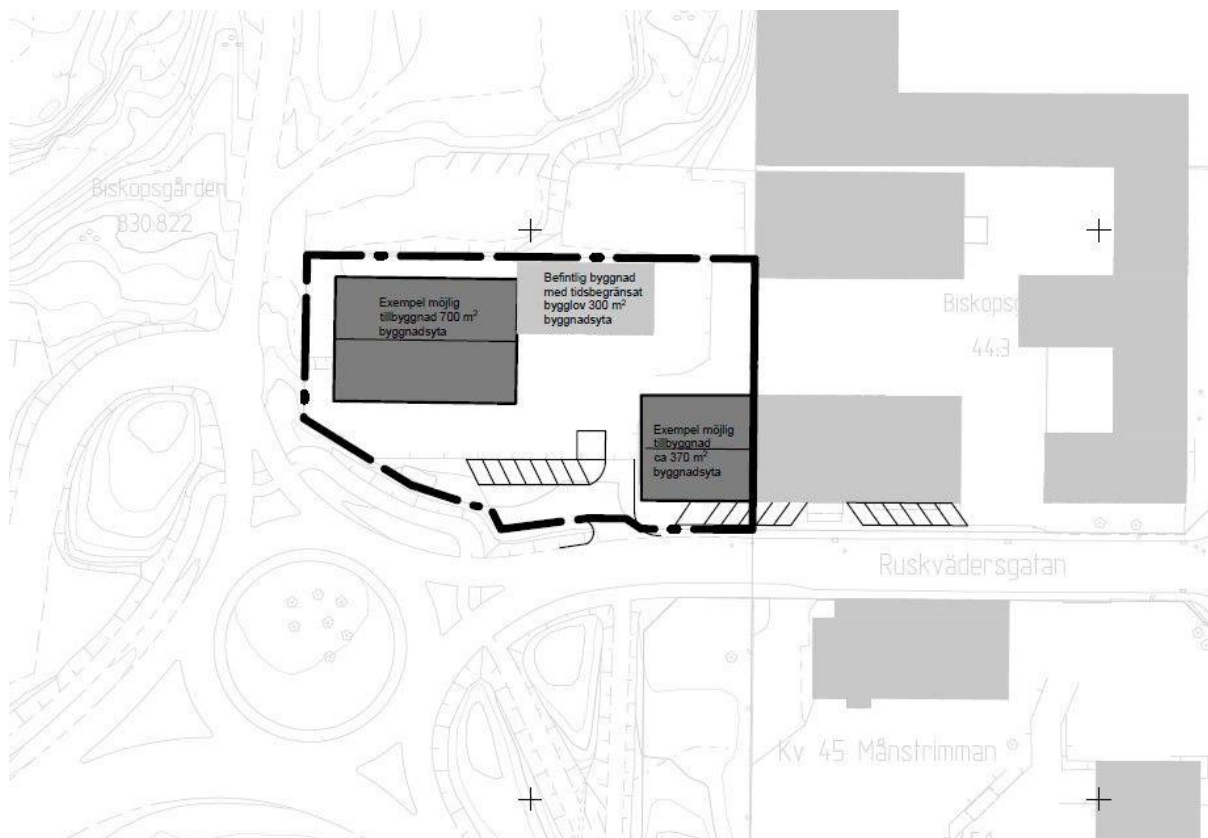
Föreslagen bebyggelse får uppföras till en högsta nockhöjd om 12 meter, beräknat från markens medelnivå invid fasad. Det motsvarar cirka 1–3 våningar beroende på rumshöjd, det vill säga om det är en industribyggnad eller en tillhörande kontorsdel. Planen säkerställer bland annat en byggrätt för befintlig byggnad (1-våningsbyggnad med knappt 300 kvm byggnadsyta) som idag har ett tidsbegränsat bygglov. Utöver den är det möjligt att uppföra en eller flera byggnader om sammanlagt 1 069 kvm byggnadsarea. Planen reglerar att byggnader får placeras 1 meter från fastighetsgränsen i norr, anpassats efter befintlig byggnad med tidsbegränsat lov. I övrigt får nya byggnader inte placeras närmre än 5 meter mot Ruskvädersgatan och 2 meter från övriga omgivande gator, med tanke på siktförhållanden och stadsbilden.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande avses inga befintliga byggnader rivas.



Figur 6: 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 ortofotot till höger. Gatan är ombyggd och en cirkulationsplats anlagd vilket gör att markbiten inte längre fyller sin tidigare funktion och föreslås därmed regleras som kvartersmark för industriändamål istället.



Figur 7: Illustration som visar exempel på möjlig bebyggelse. Ljusa byggnader är befintliga och mörka är exempel på möjlig tillbyggnad.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, gång- och cykelvägar

Planen innehåller ingen allmän plats.

Parkering / cykelparkering

Det uppskattade behovet av parkering inom hela fastigheten är 18 platser för bil och 12 platser för cykel. Inom fastigheten finns idag fler parkeringsplatser för bil än det uppskattade behovet.

Vid bygglov ska minst 3 % av bilplatserna ordnas för personer med funktionsnedsättning, med särskilt parkeringstillstånd. Detta motsvarar 2 parkeringsplatser som ska placeras inom 25 meter från entré. Det finns gott om utrymme att anordna detta inom fastigheten.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet kan säkerställas genom att entréförhållandena anpassas till marknivåerna.

Service

Planen bedöms inte generera 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.

Sociala aspekter och åtgärder

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 samt undviker utträngning av företag med behov av överkomliga lokaler.

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

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

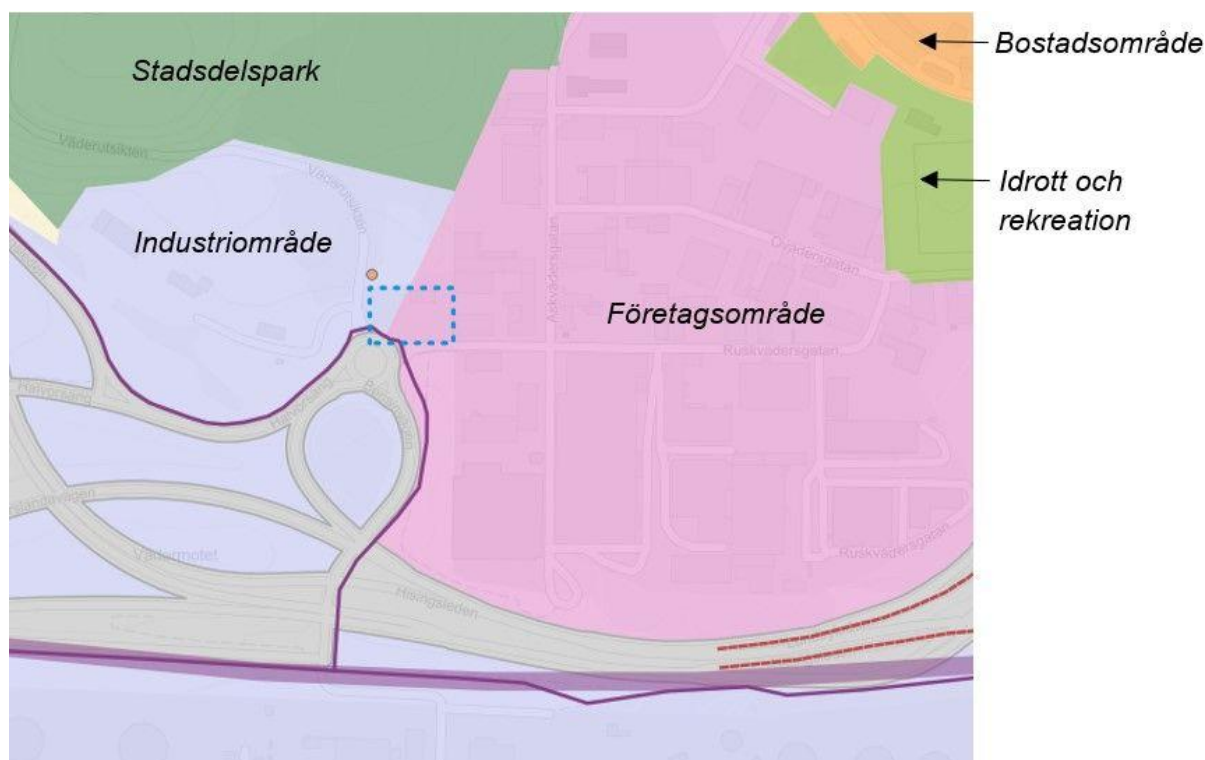
Detaljplanen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Planområdet ligger på gränsen mellan områden som anger företagsområde och industriområde. En avvägning har gjorts mellan markanvändning *Industri* och *Verksamheter*, där industri valts för att hela fastigheten ska ha samma markanvändning. Den östra delen av fastigheten, som ligger utanför planområdet, har markanvändning *Industri* och befintliga byggnader ska kunna byggas till. Verksamhetsområdet i södra Biskopsgården ligger söder om befintlig och planerad bostadsbebyggelse i Biskopsgården och aktuellt planområde ligger i utkanten av verksamhetsområdet på motsatt sida bostadsområdet. Avståndet är så pass långt att markanvändning *Industri* bedöms lämplig.

Planen bedöms följa översiktsplanens inriktning och bidra till verksamhetslokaler med strategisk lokalisering.

Detaljplanen tar hänsyn till riskavstånd till farligt gods-led och exploateringsgraden är avvägd för att möjliggöra bland annat dagvattenhantering och parkering. Planområdet saknar utpekade natur- och kulturmiljövärden samt andra utpekade värden.

Befintligt verksamhetsområde utökas 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.

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



Figur 8: Utsnitt från Översiktsplan för Göteborg. Planområdet är markerat med blått.

Överensstämmelse med översiktsplanen

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

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

Prövning enligt annan lagstiftning under planprocessen

Dispenser och tillstånd

Planläggningen och genomförandet av detaljplanen bedöms inte kräva några dispenser eller tillstånd enligt annan lagstiftning.

Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och gäller detaljplaner som påbörjas efter den 31 december 2021.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
J	Industri	En avvägning har gjorts mellan markanvändning <i>Industri och Verksamheter</i> då planområdet ligger inom utpekat industri- och företagsområde i översiktsplanen. Industri har valts för att hela fastigheten ska ha samma markanvändning.	Gäller inom hela planområdet.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
e ₁	Största sammanlagda byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom planområdet	En avvägning har gjorts utifrån behov av parkering, dagvattenhantering samt exploateringsgrad på resterande del av fastigheten.	Gäller för byggrätten inom hela planområdet.

h ₁	Högsta nockhöjd är 12,0 meter	Avvägning har gjorts utifrån rådande höjder i gällande stadsplan samt befintliga byggnader i anslutning till planområdet.	Gäller för byggrätten inom hela planområdet.
prickmark	Marken får inte försees med byggnad	Området ska vara obebyggt 5 meter från Ruskvädersgatan och 2 meter från övriga omgivande 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 tillbyggnad av befintlig bebyggelse inom fastigheten.	Område mot angränsande gator och kvartersmark norr om planområdet.
Markens anordnande och vegetation	Dagvatten ska fördröjas och renas innan avledning till allmänt ledningsnät. Fördröjningsvolymen ska vara 10 mm/m² hårdgjord yta inom planområdet.	Säkerställa att dagvatten fördröjs och renas. Fördröjningsvolymen står i relation till hur mycket mark som hårdgörs och inte föregå exakt beräkning som görs i bygglovskedet.	Hela planområdet.
b ₁	Fasader och fönster mot rekommenderat vägnät för farligt gods samt uppställnings-ytor för bussar ska utföras i lägst brandteknisk klass EI30 respektive EW30. Minst en utrymningsväg ska mynna åt norr. Minst	Robusta åtgärder med god riskreduktion. En upplysning finns i planbeskrivningen om att rekommenderat vägnät för farligt gods, i anslutning till planområdet, är Hisingsleden, Halvors äng och Ruskvädersgatan.	Utförandet av byggnader inom 30 meter från väg med transporter av farligt gods samt bussdepå.

	en utrymningsväg ska mynna åt norr.	Uppställning av bussar sker vid en bussdepå norr om Halvors äng.	
b ₂	Ventilation ska utföras med avstängningsfunktion. Friskluftsintag ska placeras högt och bortvänt från rekommenderat vägnät för farligt gods och uppställningsytor för bussar.	Åtgärder med en god riskreduktion i händelse av t.ex. brand eller utsläpp. En upplysning finns i planbeskrivningen om att rekommenderat vägnät för farligt gods, i anslutning till planområdet, är Hisingsleden, Halvors äng och Ruskvädersgatan. Uppställning av bussar sker vid en bussdepå norr om Halvors äng.	Gäller för byggrätten inom hela planområdet.

Planeringsförutsättningar

Planeringsförutsättningarna är de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.

Med planeringsunderlag avses faktabetonat material som kommunen använder som underlag i detaljplaneringen. Det kan vara olika former av inventeringar, uppgifter om mark- och grundförhållanden, trafikförhållanden, VA-försörjning, ägostruktur, befintliga planförhållanden eller statistiska uppgifter.

I det här avsnittet redovisas en sammanfattning av innehållet i planeringsunderlaget och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Bestämmelser och tidigare ställningstaganden

Planförhållanden

I Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, ligger planområdet på gränsen mellan företags- och industriområde. Området är beläget inom den så kallade *mellanstaden* (ett sammanhängande stadsområde som skärs av från innerstaden av de stora trafiklederna). Planen bedöms följa översiktsplanens inriktning och bidra till verksamhetslokaler med strategisk lokalisering.

Norr om verksamhetsområdet ligger naturområdet Svarte mosse som ska bli en stadspark, enligt beslut i kommunfullmäktige 2022.

För fastigheten gäller:

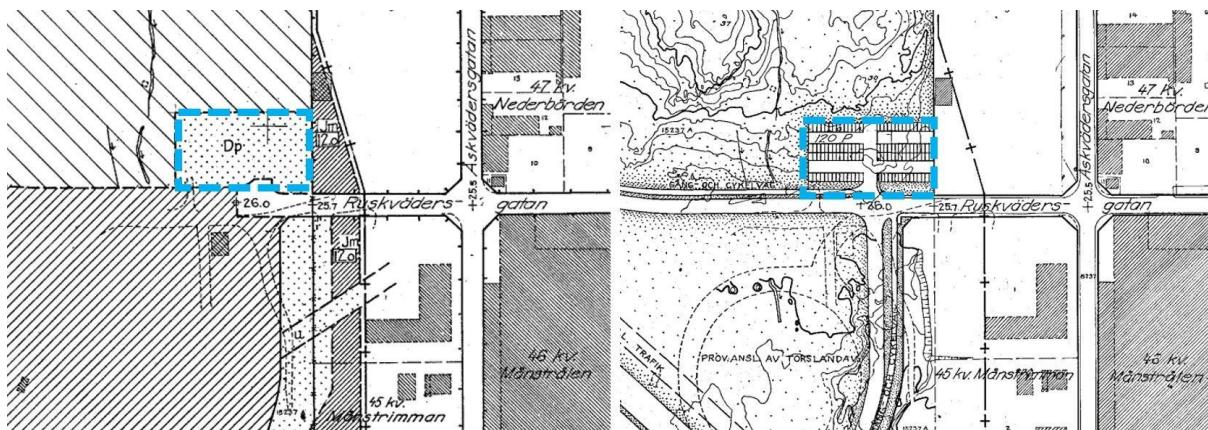
ANTAGANDEHANDLING

- Stadsplan 1480K-II-3426, vann laga kraft i mars 1974, reglerar att marken endast får användas för biluppställning samt en mindre del allmän plats, gata. Planens genomförandetid har gått ut.

Verksamhetsområdet vid Ruskvädersgatan ingår inte i Planprogram för Biskopsgården som antogs 2023. Programmet visar på en utveckling av stadsdelen med bland annat kompletterande bostadsbebyggelse och förskola i södra Biskopsgården, drygt 350 meter nordost om planområdet.

Positivt planbesked för den aktuella detaljplanen har beslutats av byggnadsnämnden 019-01-22.

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

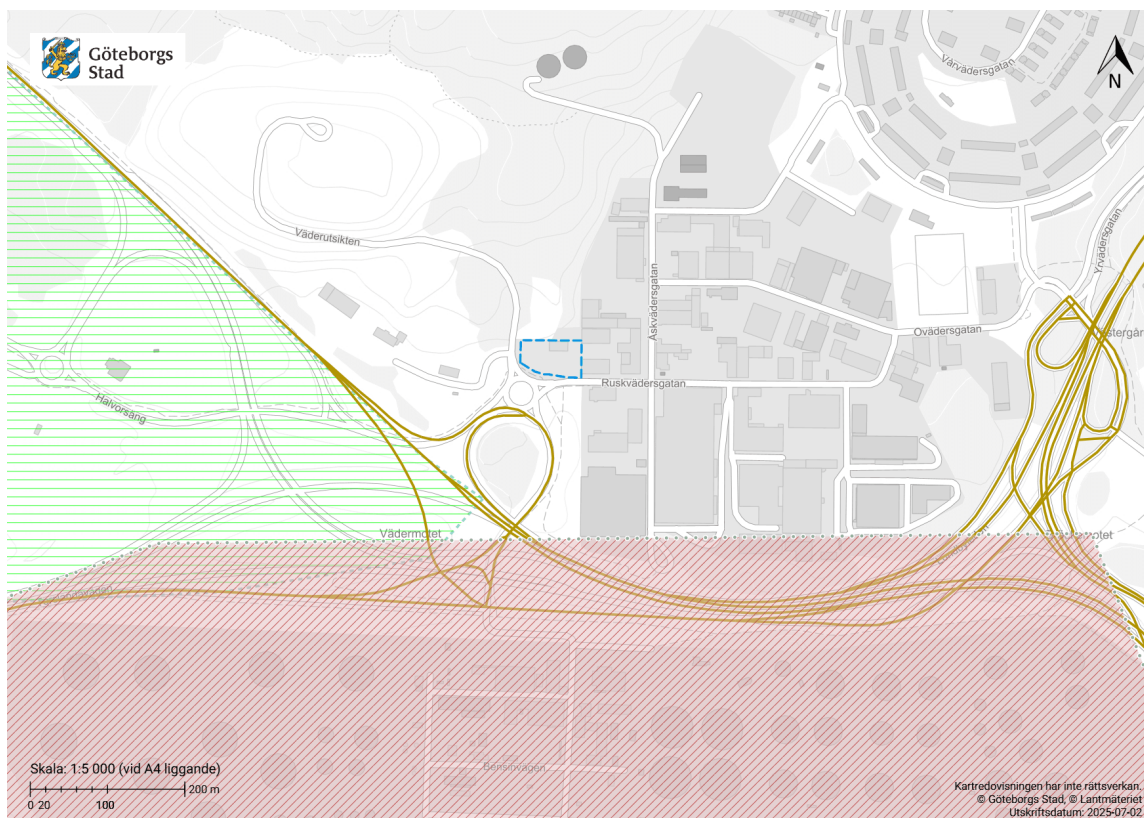


Figur 9: Utsnitt från gällande stadsplan, till vänster, och tillhörande illustrationsplan till höger. Aktuellt planområde är ungefärligt markerat i blått.

Riksintressen och andra skyddade områden

Riksintresse

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



Figur 10: Kartutsnitt som redovisar riksintresse för högexploaterad kust (röd) och riksintresse för kommunikation/hamn (grön) samt riksintresse för kommunikation Hisingsleden (gul). Planområdet är markerat med blå streckad linje.

Befintliga förhållanden

Mark, vegetation och fauna

Planområdet omges av ett större natur- och rekreationsområde i norr (Svarte mosse), storskalig industri (energihamn) och transportsystem i söder samt småskaliga 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 samt 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 m ö.h. 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.

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 befintliga eller blivande förhållanden. Ett geotekniskt PM har tagits fram se under rubriken "Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen".

ANTAGANDEHANDLING

Marken inom planområdet löper risk för förekomst av föroreningar enligt det tematiska tillägget till översiktsplanen. 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. Historiskt, dvs före 1960, har planområdet bestått av jordbruks- och åkermark som på 1970-talet togs i anspråk och idag består av diverse verksamheter. Enligt uppgift från miljöförvaltningen har en brandövningsplats funnits i området där risk för att släckskum innehållande PFAS kan ha använts. En översiktlig miljöteknisk markundersökning har gjorts se under rubriken "Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen".

Marknivåer inom planområdet ligger på omkring +17 till +19 meter över havet. Planområdet påverkas varken av höga vattennivåer i havet eller höga flöden i vattendrag.

Vattenverksamhet

I planområdets närhet finns anläggningar som är mycket känsliga för yt- och grundvattenförändringar.

Vid grundläggning och byggnationer kan bortledning av grundvatten bli aktuellt. Åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten kräver oftast tillstånd eller anmälan och samråd ska ske med Länsstyrelsen.



Figur 11: Foto från infarten till fastigheten.

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.



Figur 12: Planområdet, markerat med blå streckad linje, 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 där det år 2022 bodde ca 8 300 personer.

I primärområdet var antalet förvärvsarbetande med arbetsplats i området (dagbefolkning i åldern 16–74 år) 2 289 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 43 % i mellanområde Västra Biskopsgården. Det är den lägsta andelen av samtliga 13 mellanområden på Hisingen. I SOM-undersökningen framgår 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

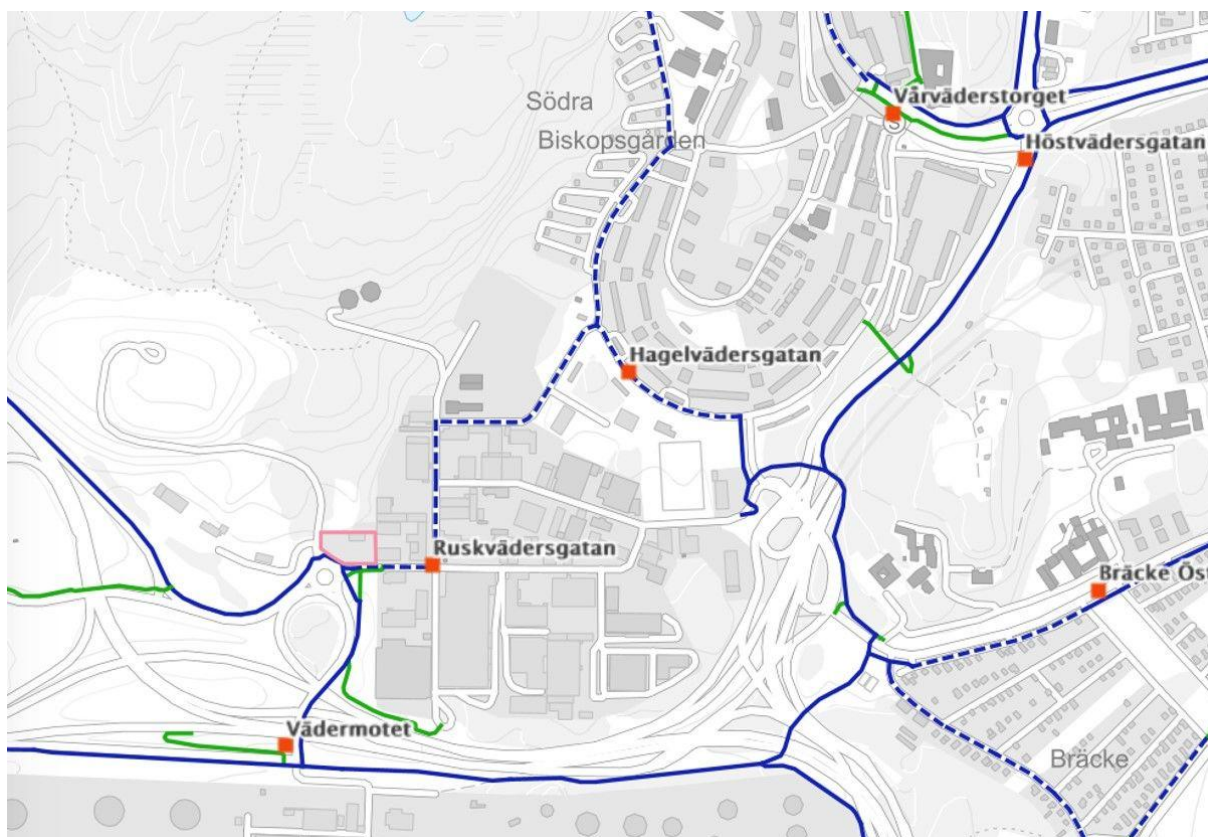
Området nås med bil från Ruskvädersgatan. Parkering för verksamheterna sker på fastigheten.

Tillgängligheten till kollektivtrafik är god. I anslutning till planområdet finns hållplats *Ruskvädersgatan* där såväl buss 145 Volvo Torslanda - Länsmansgården – Tuve samt

ANTAGANDEHANDLING

buss 27 Volvo Torslanda – Eketrägatan stannar med hållplatser i båda riktningar med 30 minuters turtäthet. Det går även att promenera till planområdet från motorväghållplatsen *Vädermotet*, på cirka 300–500 meters avstånd. Hållplatsen trafikeras av tre expressbusslinjer med god turtäthet samt ytterligare fyra busslinjer.

Ruskvädersgatan består av körfält och trottoar. En separat cykelväg saknas. I anslutning till cirkulationsplatsen finns separata gång- och cykelvägar som dels leder västerut längs med Halvorsäng, dels söderut under leden och följer Bensinvägen/Torslandavägen. En ny gång- och cykelväg planeras väster om fastigheten, i planförslaget för en ny bussdepå.



Figur 13: Översiktskarta med cykelvägar och busshållplatser. Streckad blå linje är rekommenderad bilväg för cykeltrafik. Planområdet är markerat med rosa heldragen linje.

Service

Närmsta service i form av livsmedelsbutik, vårdcentral och tandvård finns vid Värvåderstorget, drygt 900 meter från planområdet. I verksamhetsområdet kring Ruskvädersgatan finns ett par restauranger och kaféer. Idrottsområde och aktivitetsytor finns cirka 500 meter från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kapaciteten på dricks- och spillvattennätet bedöms vara god. 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. Befintligt ledningsnät är ett duplikat avloppssystem där dagvatten och spillvatten avleds separat.

Planområdet ligger utanför Kretslopp och vattens verksamhetsområde för allmänna VA-tjänster. Den sedan tidigare bebyggda delen av fastigheten Biskopsgården 44:3 ligger dock inom verksamhetsområdet. Kretslopp och vatten kommer föreslå till kommunfullmäktige att även delen som omfattas av detaljplanen tas med i verksamhetsområdet för dricks-, spill- och dagvatten efter att detaljplanen fått laga kraft.

Brandvatten

Befintliga brandposter finns i anslutning till planområdet. Vid ett genomförande av planen behöver Kretslopp och vatten se över ledningskapaciteten för 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 är huvudsakligen hårdgjord. Inom planområdet finns idag en dagvattenanläggning i form av en större stenkista dit vatten från befintlig byggnad leds via stuprör. Vid parkeringsytan i söder finns ytterligare, mindre stenkistor. Stenkistorna är via ledning anslutna till befintligt dagvattensystem på den östra delen av fastigheten, och vidare till det kommunala dagvattenledningsnätet.

Den större stenkistan upptar en yta på cirka 130 m² medan de mindre stenkistorna är cirka 4 m² stora vardera. Enligt uppgift från fastighetsägaren är djupet på kistorna cirka 1,5 – 1,8 meter vilket innebär att tillgänglig fördröjningsvolym uppgår till cirka 70 – 85 m³ (motsvarande 1/3 av den totala volymen, då vatten endast ryms i hålrummen mellan stenmaterialet i kistorna). Den exakta uppbyggnaden av stenkistorna är dock inte känd och därmed är också reningsfunktionen okänd. Anläggningen är inte anmäld till Miljöförvaltningen vilket innebär att skötsel och underhåll av anläggningen är okänd.

Dagvatten från planområdet 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”.

Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS 2024) har recipienten en måttlig ekologisk status som främst beror på övergödning. Av de särskilt förorenande ämnen (SFÄ) som finns listade är det enbart ammoniak och diklofenak som inte uppnår god status.

Kemisk status uppnår ej god på grund av antracen, samt att halter av bromerad difenyleter (PBDE), tributyltenn (TBT) och kvicksilver överskrider gränsvärdena. Dessa ämnen härrör främst från atmosfärisk deposition och för ämnena råder tidsfrister/mindre stränga krav för att uppnå miljökvalitetsnormen (MKN). Detta beror på att det i dagsläget anses tekniskt omöjligt att uppnå MKN. Nuvarande halter får dock inte öka och lokala påverkanskällor som bidrar till sänkt status ska åtgärdas oavsett det mindre stränga kravet/tidsfristen.

El

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

Tele

Fiber finns utbyggt i närheten av planområdet.

Gas

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

Värme

Idag sker uppvärmning via luftvärmepumpar. Fjärrvärme finns utbyggt i Ruskvädersgatan.

Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen

Risk och störningar

Sammanfattning av dagvatten- och skyfallsutredningen

Dagvatten

Ur ett dagvattenperspektiv är markanvändningen relativt oförändrad. Marken är i dagsläget i princip helt hårdgjord och 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 har tagits fram av Kretslopp och vatten på uppdrag av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Ett genomförande av planen kan förväntas innebära en flödesökning på cirka 2,4 – 3,0 l/s vid dimensionerande händelse. Den totala flödesökningen, inklusive hänsyn till ett förändrat framtida klimat och förändrad markanvändning, förväntas bli 18,6 l/s jämfört med dagens situation. Befintligt ledningsnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna hantera dessa mindre flödesökningar. 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”.

Beräkningar visar att befintlig dagvattenanläggning kan reducera de årliga mängderna av samtliga analyserade föroreningar till värden långt under de mängder som alstras inom området, både idag och till följd av exploateringen. Dock är den faktiska uppbyggnaden av anläggningen, och därmed dess reduktionsförmåga, inte fastställd och anläggningen är inte anmäld till Miljöförvaltningen för tillsyn. För att tillgodoräkna sig rening från befintliga stenkistor behöver anläggningarna anmälas till Miljöförvaltningen och verifiera om de kan anses ge den rening som antagits i rapportens beräkningar. Om den reningen inte uppnås rekommenderas att anläggningen kompletteras med ett ytterligare reningssteg, till exempel en filterbrunn, innan utsläpp till det kommunala dagvattenledningsnätet.

Då planområdet endast får bebyggas till maximalt 40% av markytan så finns det goda förutsättningar att inom planområdet hantera dagvattnet på ett lämpligt sätt. För att säkerställa kapacitet för dagvattenmagasin finns även en planbestämmelse om att marken ska kunna omhänderta en vattenmängd på 28 m³.

Skyfall

Den samlade bedömningen är att planen inte påverkas nämnvärt av skyfall samt att planens genomförande inte kommer att försämra skyfallssituationen nedströms. Viss förändring av flöde sker inom fastigheten men bedöms inte ha nämnvärd påverkan vare sig inom eller utanför planområdet.

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

Samtliga krav i tillägg till Översiktsplanen gällande översvämning (TTÖP) uppnås.

Det bedöms inte finnas behov att reglera höjdsättning i plankartan med hänsyn till skyfallssituationen inom planområdet.

Vid framtida utformning av tillkommande byggnader är det viktigt att ha skyfallsfrågan i beaktning och ta hänsyn till vattnets flödesvägar. Då nya byggnader skär av befintliga ytliga flödesvägar in mot området behöver marken omkring byggnaderna, eller färdigt golv, anpassas så att vatten inte riskerar att bli stående mot fasad eller rinna in i byggnaden. 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 översvämningssituationen inom eller utanför planområdet inte försämras i samband med skyfall.

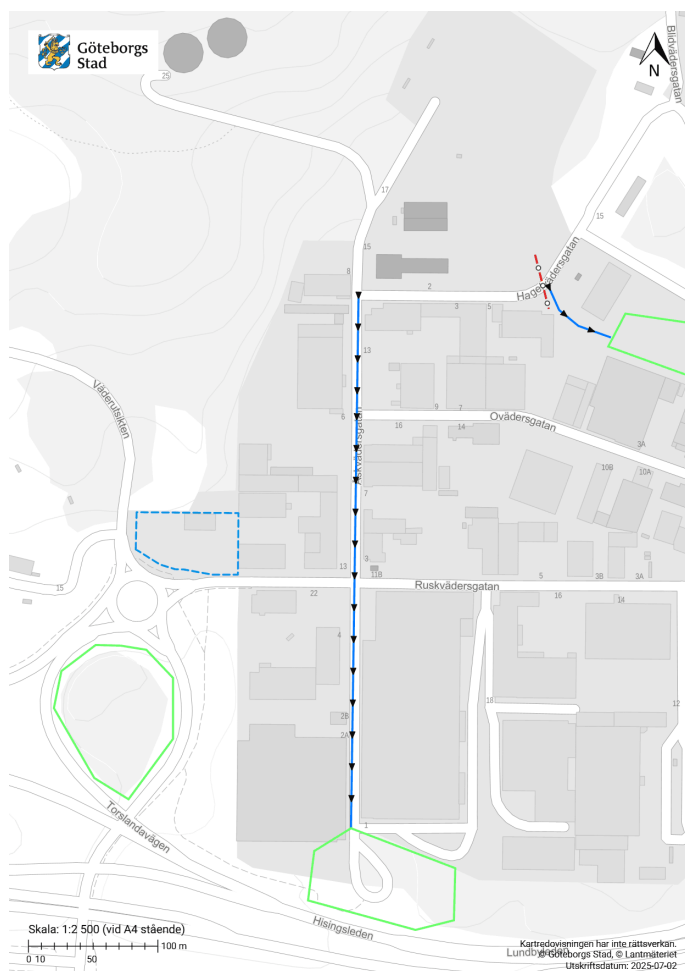
I närheten av planområdet finns utpekade strukturplaneåtgärder i form av en skyfallsled längs Åskvädersgatan samt en skyfallsyta söder om Ruskvädersgatan.

En yta på cirka 6 700 m² uppströms har ytlig avrinning genom planområdet. I övrigt har marken omkring planområdet ytlig avrinning åt andra riktningar, främst österut och söderut. Marken inom planområdet avrinner mot Åskvädersgatan i öst och ett större skyfallsstråk som går här. Ytlig avrinning sker mot det kommunala dagvattenledningsnätet i Ruskvädersgatan. Vid skyfall avrinner vattnet mot Åskvädersgatan och vidare söderut mot Hisingsleden. Det är generellt inga stora ytvattenflöden inom planområdet därför görs bedömningen att det inte påverkas negativt vid händelse av skyfall.

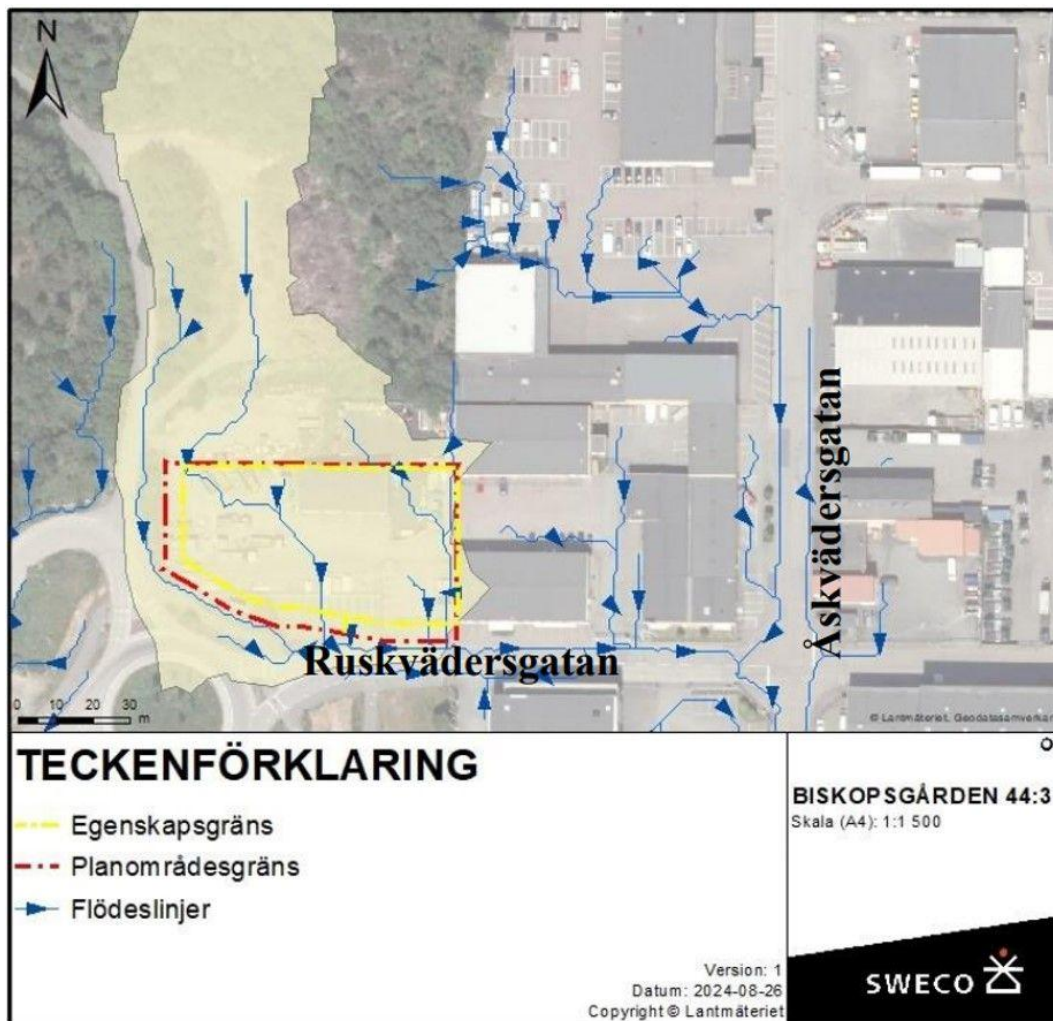
ANTAGANDEHANDLING

Inom fastigheten finns inga befintliga lågpunkter eller instängda områden. Däremot kan vatten, vid händelse av skyfall, tillfälligt bli stående på Ruskvädersgatan och Åskvädersgatan.

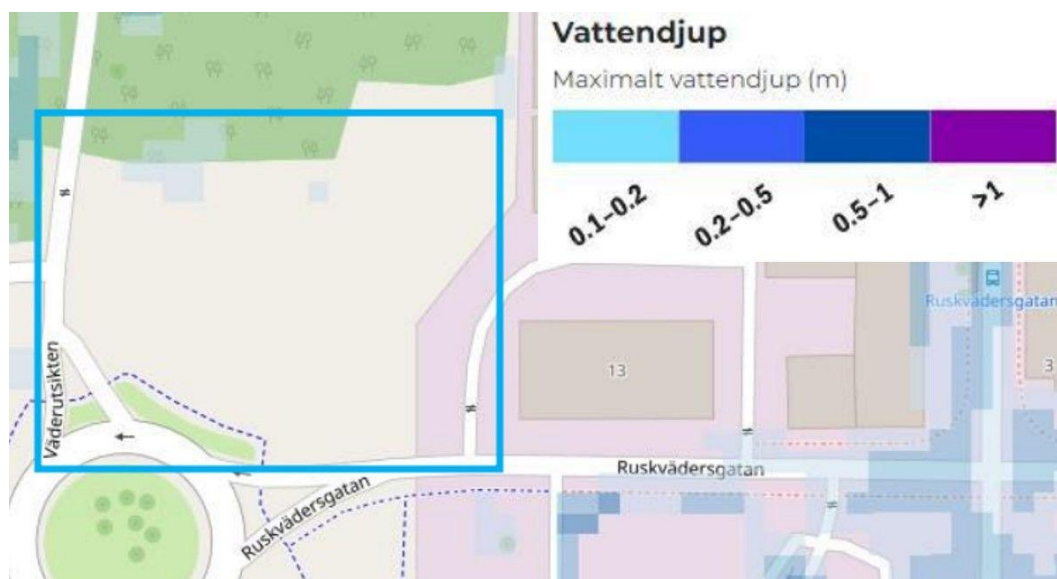
Vattendjupet på del av Ruskvädersgatan kan tillfälligt uppgå till som mest 0,2 – 0,5 m vid händelse av skyfall (det faktiska, modellerade djupet uppgår till 0,25 m). Längs en stor del av Åskvädersgatan ligger vattendjupet tillfälligt mellan 0,2 – 0,5 m. Enligt de krav som Göteborgs Stad ställer på planeringsnivåer får vattendjupet inte överstiga 0,2 meter för att området ska anses uppnå kraven för tillgänglighet. Via Åskvädersgatan blir planområdet därmed otillgängligt, men kan fortfarande nås från Hisingsleden via cirkulationsplatsen väster om planområdet.



Figur 14: Föreslagna skyfallsåtgärder av Göteborgs Stad (sk strukturplansåtgärder). Skyfallsled i Åskvädersgatan (blå), styrning av vatten (röd) och skyfallszoner (grön). Planområdet är markerat med blå streckad linje.



Figur 15: Avrinningsområden och ytliga flödesvägar (modellerade i SCALGO Live), bild Sweco.



Figur 16: Skärmdump från karttjänsten Vatten i Göteborg som visar lågpunkter och vattendjup vid översvämning. Ungefärligt planområde är markerat med blå linje.



Figur 17: Utsnitt från karttjänsten Vatten i Göteborg som visar lågpunkter och vattendjup vid översvämning. Planområdet är markerat i rött. Figuren visar att planområdet är tillgängligt från Hisingsleden, även vid händelse av skyfall och då vatten tillfälligt blir stående i lågpunkter.

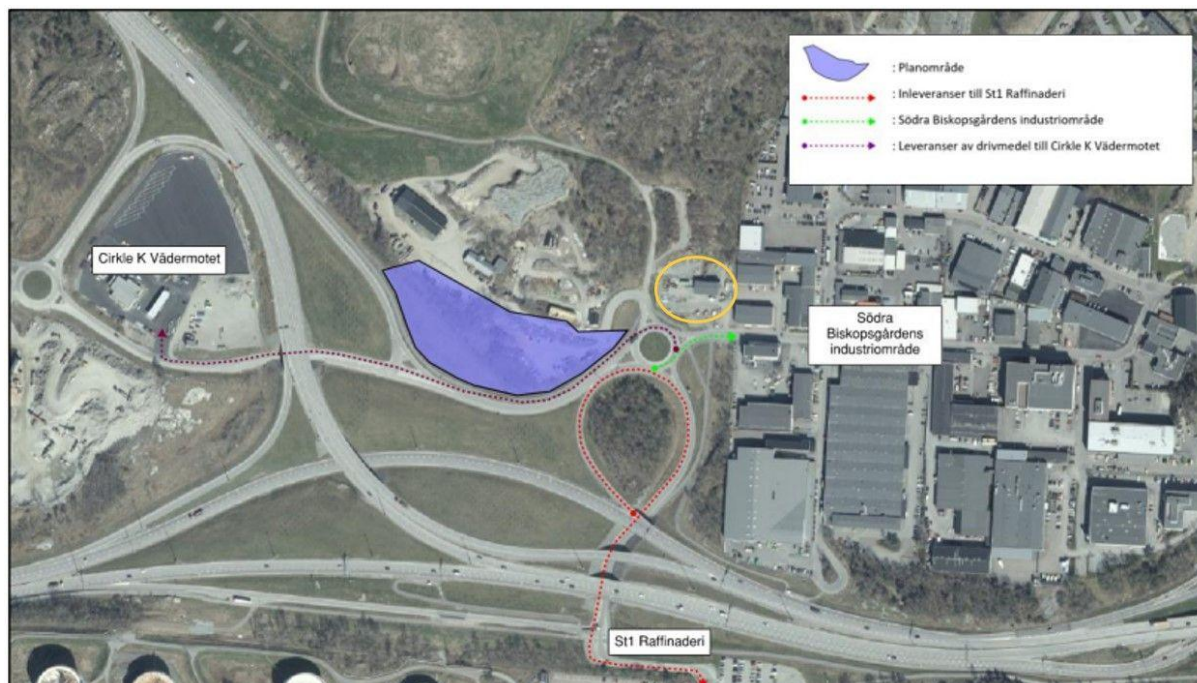
Farligt gods

Hisingsleden, Torslandavägen samt Halvorsäng är utpekade som transportleder för farligt gods. Rekommenderad väg för farligt gods omfattar även det lokala vägnätet så som Ruskvädersgatan, intill planområdet. Potentiella målpunkter för farligt gods i anslutning till dessa vägar är St1 Raffinaderi, drivmedelsstation Circle K Vädermotet och 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. 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.

ANTAGANDEHANDLING

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.



Figur 18: Karta, från riskutredning för ny bussdepå, över potentiella målpunkter för farligt gods längs Halvosäng. Aktuellt planområde är markerat i gult. Kartbild av WSP.

Störande verksamheter

Raffinaderi

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

De risker kopplade till St1:s raffinaderi som enligt verksamhetens egna riskutredningar bedöms kunna påverka omgivningen negativt är:

1. Brand i cistern,
2. brännbart gasmoln (vid överfyllning av tank),
3. brand vid utlastning av LPG (Liquefied petroleum gas) till järnväg och fartyg,
4. haveri av svavelanläggning.

I riskbedömning, för intilliggande detaljplan (ny bussdepå vid Vädermotet), har WSP gjort följande bedömning:

1. Till följd av det betydande skyddsavståndet bedöms risken för allvarliga personskador till följd av strålningspåverkan vid scenariot tankbrand vara försumbar. Om vindriktning ligger mot planområdet vid olyckstillfället kan dock brandröken medföra att personalen behöver inrymma.

2. Brännbara gasmoln kan uppstå och spridas mot omgivningen vid händelse av överfyllning av tank. Alla tankar med brandfarliga ämnen inom verksamhetsområdet är dock försedda med dubbla överfyllnadslarm varvid sannolikheten för att scenariot ska uppstå är mycket liten. Vidare är skadeområdet med avseende på livshotande brännskador vid gasmolnsbränder företrädesvis beroende av molnets storlek och sammansättning när antändningen inträffar. En förutsättning för att scenariot ska medföra en allvarlig påverkan på planområdet är således fördröjd antändning. Detta bedöms i sin tur vara osannolikt med hänsyn till förekomsten av tändkällor inom själva raffinaderiet samt transportlederna mellan planområdet och anläggningen.
3. Brand vid utlastning av LPG till järnväg och fartyg kan ge upphov till pölbrand och/eller brännbara gasmoln. Med hänsyn till det betydande skyddsavståndet i kombination med att sannolikheten för fördröjd antändning är låg bedöms scenarierna inte medföra någon betydande riskpåverkan på planområdet.
4. Ett haveri av svavelanläggningen kan medföra att svavelväte sprids utanför anläggningsområdet. Svavelväte är både en giftig och brandfarlig gas samt har en väldigt skarp lukt. St1 bedömer att en möjlig konsekvens vid scenariot är att Oljevägen behöver spärras av och att Skarvikshamnen behöver utrymmas. WSP bedömer, precis som för övriga scenarier som medför uppkomst av brännbara gasmoln, att sannolikheten för fördröjd antändning och därigenom en potentiell livshotande påverkan är låg. I riskbedömning har WSP gjort en bedömning som baseras på den information till allmänheten som finns publicerad på St1:s hemsida. I denna anges att ”ett allvarligt haveri i svavelanläggningen skulle kunna medföra besvärande lukt och kraftigt obehag av svavelväte utanför raffinaderiområdet”. Utifrån detta konstaterande dras slutsatsen att risk för livshotande personskador utanför verksamhetsområdet inte föreligger. Scenariot bedöms därigenom inte heller bidra till individ- och samhällsrisknivån för planområdet. Därigenom bedöms detta scenario inte heller påverka bedömningen i lämpligheten av tilltänkt markanvändning eller i sig motivera införandet av en skyddsbestämmelse i detaljplanen. Den troliga konsekvensen vid händelse av en allvarlig olycka inom raffinaderiet är att människor inom planområdet behöver inrymma för att inte exponeras för brandröken.

Bussdepå

Det pågår planläggning för en ny bussdepå vid Vädermotet, vilket ligger väster om fastigheten Biskopsgården 44:3. Inom depåområdet möjliggörs uppställning och laddning av drygt 90 elbussar. Det innebär en risk för brand, inklusive spridning till angränsande fordon, i händelse av termisk rusning. Bränder eller andra typer av olyckor som medför termisk rusning av fordonens batterier bedöms vara särskilt allvarliga då dessa kan medföra spridning av vätefluorid och andra toxiska ämnen mot omgivningen via brandgaserna. En termisk rusning kan uppstå till följd av exempelvis extern värmepåverkan (brand), mekanisk påverkan (trafikolycka) eller vid kortslutning av batteriet.

Den troliga konsekvensen för omgivningen, även i händelse av snabb och omfattande brandspridning inom depån, bedöms vara tillfällig nedstängning av närliggande infrastruktur samt inrymning av områden som kan påverkas av brandgaser. Det finns dock inte några vedertagna kriterier för värdering denna typ av riskpåverkan. Riskmåten

individrisk och samhällsrisk är exempelvis inte tillämpbara eftersom konsekvensen av scenariot kan förväntas vara påverkan på viktig infrastruktur snarare än dödsfall.

Den framtida verksamhetsutövaren har ett egenintresse i att reducera risken för omfattande skada i händelse av termisk rusning. Verksamheten (kollektivtrafik) kan anses samhällsviktig och därigenom särskilt skyddsvärd, vilket kan motivera kompletterade skyddsåtgärder. Vidare är det tänkbart att försäkringsgivare kan komma att ställa krav på åtgärder/beredskap för att reducera risken för omfattande skada (brandspridning mellan flera bussar). Därutöver är ägare eller nyttjanderättshavare skyldiga enligt 2 § kap. 2 i LSO (2003:778) att *vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.*

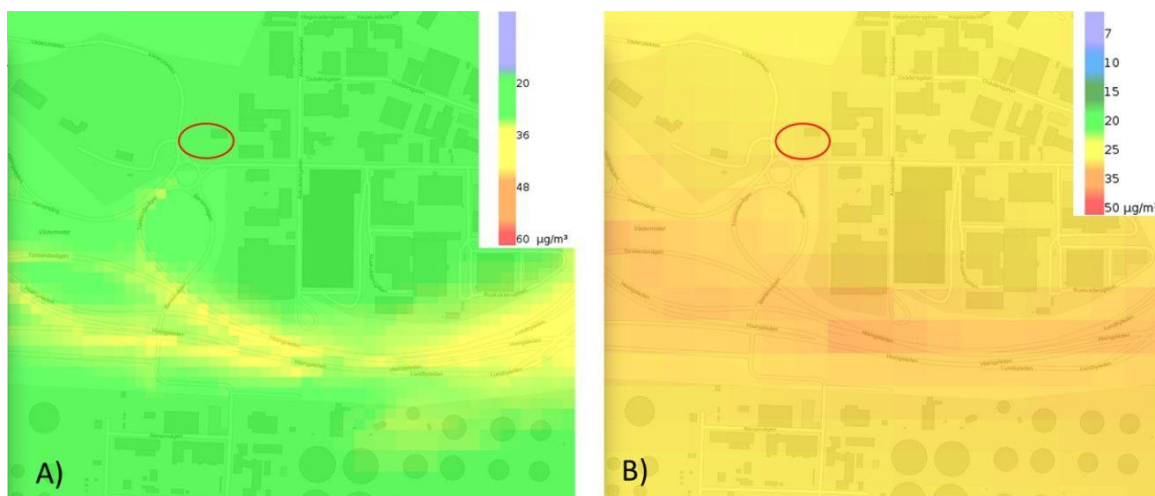
Luftmiljö

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

Området ligger nära Vädermotet som ansluter till Lundbyleden, Hisingsleden och Torslandavägen. Luftmiljön påverkas av utsläpp från vägtrafiken och de närbelägna raffinaderierna. Miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna och PM10 i Göteborg visar att halterna av kvävedioxid och partiklar klart underskrider miljö kvalitetsnormernas gränsvärden i planområdet. 98-percentilen av dygnsmedelvärden för NO₂ har gränsvärdet 60 µg/m³ och för PM10 är gränsvärdet för 90-percentil dygn 50 µg/m³.

Det är i regel gränsvärdena för dygnspercentilerna av kvävedioxid och PM10 som är svårast att klara i Göteborg. Halterna ligger i båda fallen långt under miljö kvalitetsnormernas gränsvärden. Årsmedelvärden i området ligger under 20µg/m³ för NO₂ och ligger därmed i linje med luftkvalitetsmålen i stadens Miljö- och klimatprogram.

Antalet fordonsrörelser, dvs till och från fastigheten på vardagar, uppskattas till cirka 20 stycken per dag.



Figur 19: Halter av luftföroreningar i området enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkningar. I karta A) visas 98-percentilen av dygnsmedelvärden av kvävedioxid (2022) och i karta B) visas 90-percentilen av dygnsmedelvärden av PM10 (2022). De röda markeringarna visar detaljplanens ungefärliga läge.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har gjorts som visar på en viss påverkan av markföroreningar i planområdet.

Alifater har påträffats i en provpunkt, i halter överskridande riktvärdena för så kallad *Mindre känslig markanvändning (MKN)*. Källan till den förhöjda halten alifater är svår att avgöra och kan ha flera orsaker. Alifater i marken beror ofta på petroleumföroreningar som olja och diesel och kommer oftast från verksamheter där petroleumprodukter använts i verksamheter såsom drivmedelsanläggningar, biltvättar, verkstäder, olika industrier, oljeraffinaderier, oljedepåer med mera. Runt om det aktuella planområdet ligger flertalet identifierade bilvårdsanläggningar och verkstäder och söderut finns oljeraffinaderier. Marken inom planområdet består till stor del av fyllning med okänt ursprung vilket betyder att den förhöjda halten av alifater kan ha tillförts historiskt vid utfyllnad inom fastigheten. För att kunna bedöma risk för spridning, föroreningens omfattning, utbredning mm. krävs en fördjupad undersökning. Dock bedöms det inte vara nödvändigt i detta skede.

Med avseende på PFAS (PFOS) låg samtliga analyserade prover under de tillämpade riktvärdena för *Känslig markanvändning (KM)* och riskerna beträffande PFAS kan anses försumbara.

Geoteknik

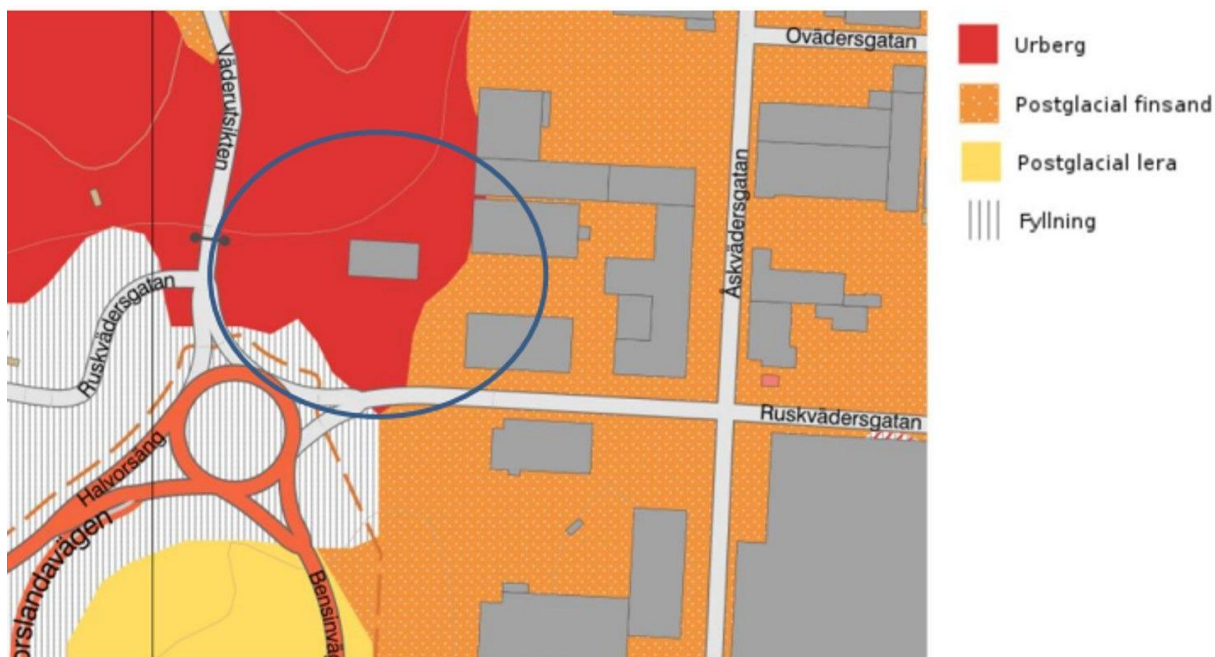
Ett geotekniskt PM har tagits fram för att beskriva de geotekniska och i viss mån de bergtekniska förhållandena på och omkring fastigheten. Inga geotekniska undersökningar har utförts inom planområdet utan utlåtandet baseras på befintligt material, så som utdrag från stadsbyggnadskontorets arkiv och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

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.

SGU:s jorrdjupskarta visar att djupet till berg sannolikt är litet, under 1 meter. Bergschakt har krävts vid terrasseringar för uppställningsytor och grundläggningsarbeten för befintlig byggnad i västra delen av fastigheten.



Figur 20: Utdrag från SGU:s jordartskarta som beskriver jordarten 0,5 m under markytan.

Konsekvenser

Avsnittet samlar de vanligaste och mest omfattande konsekvensbeskrivningarna. Beskrivningar av detaljplanens konsekvenser finns även i andra avsnitt.

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.

ANTAGANDEHANDLING

- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen.

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. Inga kända naturvärden, utpekade kulturmiljöer eller kända fornlämningar påverkas inom planområdet eller dess närhet.

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

Undersökningssamråd med länsstyrelsen samordnades med plansamrådet.

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

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Detaljplanen bedöms inte påverka någon miljökvalitetsnorm för luft, vatten eller buller.

Luft

Enligt översiktliga beräkningar från 2019 av kvävedioxidhalterna i Göteborg så klaras miljökvalitetsnormer för kvävedioxid inom planområdet, både för timme, dygn och år. Detaljplanen kan påverka målet negativt då fastigheten ligger i ett halvcentralt läge, vilket innebär en risk för ett större bilberoende. Kollektivtrafiken är dock som god. Påverkan bedöms som relativt liten.

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

Vatten

Dagvattenflödet från fastigheten ökar marginellt i samband med detaljplanens genomförande. Den befintliga dagvattenanläggningen inom fastigheten kan hantera både nödvändig fördröjningsvolym samt dagvattenrening på ett sätt som innebär att kraven om omfattande rening kan uppfyllas.

Planområdet utgör industriområde som anses vara en hårt belastad yta avseende föroreningar. Analyser visar att ett genomförande av planen inte medför några förändringar i förväntad föroreningshalt i dagvatten från planområdet, förutom för bly, suspenderat material och arsenik som ökar lite. Analyser visar också att de beräknade årliga mängderna kan förväntas öka något, dock i liten omfattning. Den mindre ökningen

beror på ökad avrinning i föroreningsberäkningarna. I det aktuella fallet är det tveksamt om en ökad hårdgöringsgrad på området faktiskt kommer att leda till nämnvärda föroreningsökningar jämfört med dagens situation.

Det bedöms mer sannolikt att föroreningsbelastningen från området inte kommer att ändras nämnvärt om verksamheten är fortsatt densamma.

Eftersom föroreningsbelastningen från området i framtiden bedöms vara likvärdig med dagens situation bedöms inte miljö kvalitetsnormerna för Rivö Fjord nord påverkas negativt. Dock kan ett kompletterande reningssteg minska belastningen på recipienten något.

Planen möjliggör en god dagvattenhantering genom rening som påverkar målet positivt. Planområdet får bebyggas till maximalt 40% av markytan, vilket gör att det finns goda förutsättningar att hantera dagvattnet inom planområdet på ett lämpligt sätt. En planbestämmelse finns även för att säkerställa kapacitet för dagvattenmagasin.

Den samlade bedömningen är att planen inte påverkas nämnvärt av skyfall samt att planens genomförande inte kommer att försämra skyfallssituationen nedströms. Viss förändring av flöde sker inom fastigheten men bedöms inte ha nämnvärd påverkan vare sig inom eller utanför planområdet. Ytligt avrinnande vatten från planområdet rinner till och ansamlas i en lågpunkt i Åskvädersgatan, intill Hisingsleden. Det totala avrinningsområdet till denna lågpunkt uppgår till cirka 2,44 km² varav den aktuella fastigheten (3 390 m²) utgör mindre än 0,2 % av den tillrinnande ytan.

Påverkan på miljömålen

Planens påverkan på miljön bedöms som små då planen endast möjliggör en mindre utbyggnad i ett befintligt verksamhetsområde.

Miljömål: Göteborg har en hög biologisk mångfald

Markanvändningen är relativt oförändrad sett ur ett dagvattenperspektiv. Inom planområdet finns yta för hantering av dagvatten och en planbestämmelse om att dagvatten ska fördröjas och renas innan avledning till allmänt ledningsnät. Eftersom föroreningsbelastningen från området i framtiden bedöms vara likvärdig med dagens situation bedöms inte miljö kvalitetsnormerna för Rivö Fjord nord påverkas negativt.

Miljömål: Göteborgs klimatavtryck är nära noll

Detaljplanen kan påverka målet negativt då fastigheten ligger i ett halvcentralt läge, vilket innebär en risk för ett större bilberoende. Dock bedöms kollektivtrafiken som relativt god, vilket ger förutsättningar för mindre negativ påverkan. Förslaget ligger i linje med översiktsplanens inriktning och bidrar till att skapa fler verksamhetslokaler på en strategisk plats.

Miljömål: Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö

Verksamheterna som planeras bedöms inte bidra till några större utsläpp eller en försämring av ljudmiljön.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanens genomförande förutsätter att fastighetsägaren förvärvar del av kommunens fastighet Biskopsgården 830:822 genom fastighetsreglering. Beskrivning av den förändrade fastighetsindelningen framgår under rubriken Fastighetsrättsliga frågor nedan.

Anläggningar inom allmän plats

Inom planområdet finns ingen allmän plats. Detaljplanen innebär inget behov av att bygga ut allmän plats. I anslutning till planområdet finns allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren är exploatör och ansvarar för och bekostar utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark, industri.

Anläggningar utanför planområdet

Det bedöms inte vara nödvändigt att uppföra några anläggningar utanför planområdet till följd av detaljplanens genomförande.

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark.

Kommunen, genom stadsmiljöförvaltningen, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats gata, söder och väster om planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen innebär att Biskopsgården 44:3 får utökas med 120 m² från Biskopsgården 830:822.

Syftet med den förändrade fastighetsindelningen är att möjliggöra uppförande av byggnader.

Fastighetsindelningen framgår av plankartan.

Fastighetsbeteckning	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Biskopsgården 44:3	120 kvm		Kvartersmark för industriändamål
Biskopsgården 830:822		120 kvm	Markanvändningen övergår från att vara allmän plats GATA till Industriändamål.



Figur 21: Planförslaget innebär att cirka 120 m2 mark regleras mellan Biskopsgården 44:3 och Biskopsgården 830:822.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar. Detaljplanen bedöms inte ge upphov till någon gemensamhetsanläggning.

Servitut

Inom planområdet finns inga befintliga servitut. Detaljplanen bedöms inte ge upphov till något servitut.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns inga befintliga ledningsrätter. Detaljplanen bedöms inte ge upphov till någon ledningsrätt.

De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

ANTAGANDEHANDLING

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Inom planområdet finns inga befintliga ledningsrätter. Inom kommunägda fastigheter kan det dock finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborgs Stad och Göteborg Energi AB som reglerar Göteborgs Energikoncernens ledningar inklusive tillhör i Göteborgs Stad.

Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns inga markavvattningsföretag.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsägaren till Biskopsgården 44:3 står för kostnaden för ansökan om lantmäteriförrättning avseende fastighetsreglering.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

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

Tekniska åtgärder

Dagvatten

Markanvändningen är relativt oförändrad sett ur ett dagvattenperspektiv. Marken är i dagsläget i princip helt hårdgjord och 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 på cirka 2,4 – 3,0 l/s vid dimensionerande händelse. Den totala flödesökningen, inklusive hänsyn till ett förändrat framtida klimat och förändrad markanvändning, förväntas bli 18,6 l/s jämfört med dagens situation. Befintligt ledningsnät har bedömts ha tillräcklig kapacitet för att kunna hantera dessa mindre flödesökningar. 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.

ANTAGANDEHANDLING

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”.

Beräkningar visar att befintlig dagvattenanläggning kan reducera de årliga mängderna av samtliga analyserade föroreningar till värden långt under de mängder som alstras inom området, både idag och till följd av exploateringen. Dock är den faktiska uppbyggnaden av anläggningen, och därmed dess reduktionsförmåga, inte fastställd och anläggningen är inte anmäld till Miljöförvaltningen för tillsyn. För att tillgodoräkna sig rening från befintliga stenkistor behöver anläggningarna anmälas till Miljöförvaltningen och verifiera om de kan anses ge den rening som antagits i rapportens beräkningar. Om den reningen inte uppnås rekommenderas att anläggningen kompletteras med ett ytterligare reningssteg, till exempel en filterbrunn, innan utsläpp till det kommunala dagvattenledningsnätet.

Då planområdet endast får bebyggas till maximalt 40% av markytan så finns det goda förutsättningar att inom planområdet hantera dagvattnet på ett lämpligt sätt. För att säkerställa kapacitet för dagvattenmagasin finns även en planbestämmelse om att marken ska kunna omhänderta en vattenmängd på 28 m³.

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.

Avloppsnetet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Fastigheten Biskopsgården 44:3 har befintliga förbindelsepunkter till dricks-, spill- och dagvatten i Ruskvädersgatan vid fastighetens sydöstra hörn. Dessa serviser kan användas av den tillkommande bebyggelsen förutsatt att den nya bebyggelsen är en del av samma fastighet. Om avstyckning genomförs är utgångspunkten att varje fastighet ska ha egna förbindelsepunkter. De befintliga serviserna kan behöva dimensioneras upp om den tillkommande bebyggelsen är i behov av ett större flöde än vad nuvarande dimensioner kan leverera. Om markarbeten planeras närmare än 10 meter från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet.

Denna åtgärd bekostas i så fall av fastighetsägaren. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Uppvärmningssätt regleras inte i detaljplanen. Fjärrvärme finns i Ruskvädersgatan. Uppvärmning sker idag med luftvärmepumpar.

ANTAGANDEHANDLING

El och tele

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

Göteborg 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 Göteborg Energi. Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

Skanova har kanalisation längs med fastighetens södra gräns.

Avfall

Verksamheter har krav på sig att sortera ut förpackningar och avfall. I bygglovskedet ska en välfungerande avfallshantering redovisas inklusive en trafiksäker angöring. Det är möjligt att stämma av tänkt avfallslösning med Kretslopp och vatten innan bygglovsansökan.

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

Geotekniska åtgärder

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 provgroppsundersökning utförs för att säkerställa att det inte förekommer lokala svagare skikt under byggnadens yta.

Åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig och samråd ska ske med Länsstyrelsen i tidigt skede.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts och bedömning är att den sammantagna föroreningssituationen inom området är förhållandevis låg och att planerad planläggning för industriändamål, på del av fastigheten, bör kunna genomföras.

I en provpunkt påträffades alifater, i halter överskridande riktvärdena för så kallad *Mindre känslig markanvändning (MKN)* så föroreningssituationen på fastigheten bör tas i beaktning vid planering av framtida markarbeten på fastigheten, detta för att förhindra risk för spridning och eventuell risk för människors hälsa och miljön. Fastighetsägare är skyldiga att innan framtida markarbeten på fastigheten inkomma med en anmälan ("Efterbehandling av förorenad mark") till miljöförvaltningen.

Risk

Riskutredningen för den planerade bussdepån vid Vädermotet (WSP, 2024-12-20) rekommenderar att inga byggnader för stadigvarande vistelse placeras inom 30 meter från cirkulationsplatsen där farligt gods transporteras. Vid brand i en elbuss inom depån bör personalen inrymmas och ventilationen stängas av.

Utredningen föreslår att byggnader (med stadigvarande vistelse) utförs med centraliserad tilluft och att friskluftsintagen placeras bortvända från transportlederna och uppställningsytorna för elbussar. Vidare ska tilluften förses med avstängningsfunktion. Syftet med åtgärden är att minska den mängd gas som kommer in i byggnaden via ventilationssystemet. Åtgärden minskar konsekvensen för personer som vistas inomhus vid utsläpp av brandgaser och andra giftiga gaser.

Föreslagen bebyggelse ligger som närmst cirka 15 meter från vägkant vid cirkulationsplatsen och 6,5 meter från Ruskvädersgatan. Hastigheten in/ut ur cirkulationsplatsen på Ruskvädersgatan bedöms dock vara låg.

I en riskutredning som utförts för en pågående detaljplan för *Verksamheter söder om Arendalsvägen* (Ramböll 2023-02-17) föreslås att verksamhetsbyggnader kan placeras närmre farligt-godsled än 30 meter om fasader som vetter mot väg med farligt gods utformas med:

- Ytterväggar (mot väg med farligt gods) i lägst brandteknisk klass EI 30
- Fönster (mot väg med farligt gods) i lägst brandteknisk klass EW30
- Friskluftsintag på taket
- Minst en utrymningsväg placerad bort från vägen
- Vidare rekommenderas att inom 0–15 meter mellan väg och byggnader ska vägräcke och dike anordnas.

Planbestämmelser införs som reglerar följande utformning av bebyggelsen:

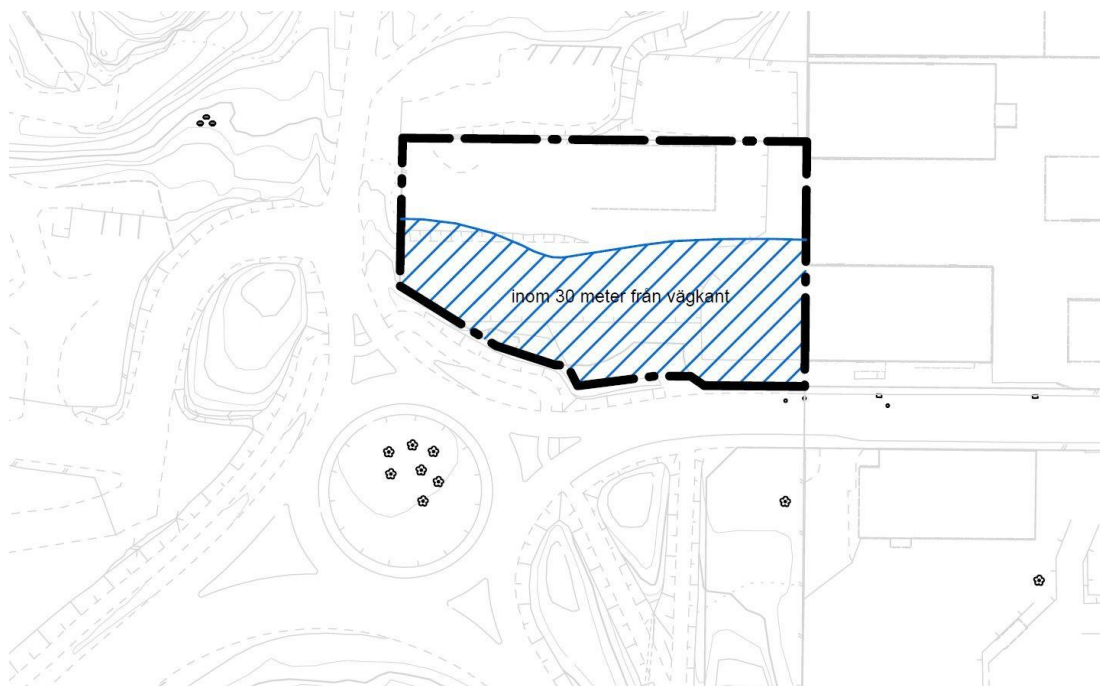
- Friskluftsintag ska placeras åt norr eller på taket
- Tilluftsintag ska förses med avstängningsfunktion.
- Inom 30 meter från vägkant (Ruskvädersgatan och cirkulationsplatsen) ska:
- Fasader mot väster och söder utföras i lägst brandteknisk klass EI 30.
- Fönster mot väster och söder utföras i lägst brandteknisk klass EW30.
- Minst en utrymningsväg ska placeras åt norr.

Rekommendationen att addera ett räcke eller ett dike intill vägen, för att reducera risker i samband med till exempel vätskeutsläpp eller försvåra avåkning, har inte införts som planbestämmelse. Detta på grund av att det i anslutning till cirkulationsplatsen redan finns diken och att avståndet till byggrätten är mer än 15 meter i cirkulationen. Mot Ruskvädersgatan är bedömningen att hastigheten är mycket låg då fastigheten ligger i anslutning till cirkulationsplatsen infart. En låg hastighet innebär i allmänhet en reduktion

av sannolikheten för farligt gods-olycka. Den delen av fastigheten som vetter mot Ruskvädersgatan behöver också kunna nyttjas som infart till fastigheten.

Raffinaderi

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 raffinaderiets riskpåverkan på planområdet som 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.



Figur 22: Karta som visar 30 meter från vägkant Ruskvädersgatan och cirkulationsplats.

Ekonomiska frågor

Kommunens exploateringsinvesteringar

Detaljplanen innebär inte några kostnader för kommunen eller kommunala bolag.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av vatten och avlopp.

Stadsmiljöförvaltningen bedöms inte få några inkomster eller kostnader till följd av genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgift för köp av del av Biskopsgården 830:822.

Exploatören får även utgifter för samtliga åtgärder inom kvartersmarken, utgifter för lantmåteriförrättning, bygglov, anslutningsavgifter för el, tele samt för vatten och avlopp med mera.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Då planområdet framförallt utgörs av en privat fastighet, Biskopsgården 44:3, är konsekvenserna för exploatören och fastighetsägaren detsamma.

Det finns inga övriga fastighetsägare som får kostnader vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

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

Det bedöms inte vara nödvändigt med exploateringsavtal mellan kommun och exploatören.

Andra avtal

Avtal mellan kommunen och exploatör

Överenskommelse om fastighetsreglering avseende marköverföring från Biskopsgården 830:822 till Biskopsgården 44:3 kommer att tecknas mellan Göteborgs kommun och exploatören. Överenskommelsen ska vara upprättad och undertecknad innan detaljplanen antas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Befintliga avtal som berörs

Göteborgs Stad äger angränsande fastighet Biskopsgården 830:822. Direkt norr om planområdet har Göteborgs Stad med arrende upplåtit ett angränsande markområde, del av Biskopsgården 830:822, med nyttjanderätt som innehas av Sundängen AB, ägare av fastigheten Biskopsgården 44:3. Arrenden påverkas inte av aktuell planläggning.

Det bedöms inte behöva upprättas några avtal för att genomföra detaljplanen utöver ovan nämnda överenskommelse om fastighetsreglering.

Tidplan

Samråd: 4:e kvartalet 2024

Granskning: 3:e kvartalet 2025

Antagande: 1:a kvartalet 2026

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

Tidplanen för genomförandet är en tidig uppskattning baserad på tillgängliga uppgifter i planeringsskedet. Tidplanen kan komma att påverkas av strategiska beslut hos inblandade aktörer, nya omständigheter som framkommer i projekteringsfasen samt omvärldsfaktorer som inte går att förutsäga under planarbetet.

Fastighetsrätt

Marköverföring mellan fastigheter innebär prövning enligt fastighetsbildningslagen.

Dispenser och tillstånd

Behov av dispenser från biotopskydd eller artskydd, tillstånd för arkeologisk undersökning eller anmälan om vattenverksamhet bedöms inte föreligga för genomförandet av detaljplanen.

Åtgärder som innebär bortledning av grundvatten är en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig och samråd ska ske med Länsstyrelsen.

Upplysningar

I planområdets närhet finns anläggningar som är mycket känsliga för yt- och grundvattenförändringar. Vid grundläggning och byggnationer kan bortledning av grundvatten bli aktuellt. Åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten kräver oftast tillstånd eller anmälan och samråd ska ske med Länsstyrelsen.

Rekommenderat vägnät för farligt gods, i anslutning till planområdet, är Hisingsleden, Halvors äng och Ruskvädersgatan.

Uppställning av bussar sker vid en bussdepå norr om Halvors äng.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Planeringsunderlag

Följande planeringsunderlag har legat till grund för detaljplanens utformning och omfattning. När planprocessen är avslutad förvaras underlagen i kommunens e-arkiv.

Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, organisationsnummer 212000–1355, 2025-03-07, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Tekniskt PM Geotekniskt, NollTre Konsult AB organisationsnummer 559119–6448, 2024-05-30 beställd av Sundängen AB (fastighetsägare).

Särskild utredning för mobilitets- och parkering, Stadsbyggnadsförvaltningen, organisationsnummer 212000–1355, 2025-09-02.

Riskbedömning detaljplan – Bussdepå Vädermotet, WSP, organisationsnummer 556057–4880, 2024-12-20, beställd av Västfastigheter.

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

Översiktlig markundersökning för planläggning av fastighet för industriändamål, EcoSure, organisationsnummer 559076–0517, 2025-05-27, beställd av Sundängen AB (fastighetsägare).

Platsbedömning luft, Stadsbyggnadsförvaltningen och Miljöförvaltningen 2025-06-02.

Undersökning om betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadskontoret/förvaltningen 2024-10-16, uppdaterad 2025-12-09.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Karoline Rosgardt
Enhetschef detaljplan Hisingen

Agneta Runevad
Konsultsamordnare

Anna Uhrbom
Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Stefan Unger
Enhetschef projektledning nordost

Olof Thimfors
Projektledare