

Förprövningsrapport

**Planbesked för livsmedelshandel och
verksamheter vid Klangfärgsgatan (Rud 50:2)
inom stadsdelen Rud**

2024-06-05

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	4
Bedömning	5
Översiktlig planering.....	5
Stadsmiljö	6
Trafik och parkering.....	7
Teknisk försörjning och mark.....	7
Slutsats	8
Sammanfattning och slutsats	8

Ärendet

Diarienummer: SBF-2023-01994

Handläggare SBF: Fredrik Söderberg

Stadsområde: Sydväst

Fastighet: Rud 50:2

Sökande: Higab

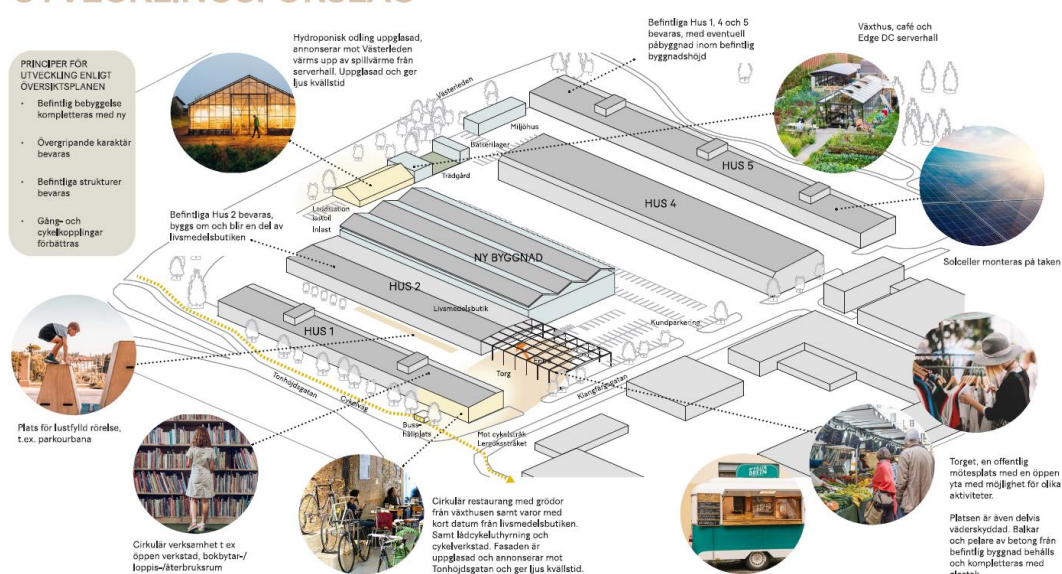
Området ligger direkt norr om Fiskebäcksmotet vid Västerleden. Byggnaderna på fastigheten uppfördes på 70-talet och rymmer ca 23 500 kvm lokalarea med ca 60 lokaler. Higab anger att det idag finns ett 60-tal hyresgäster, många är små företag. Den dominerande näringen är fordonsrelaterad produktion och service, men det finns även bl.a. heminredning, VVS-produkter, utbildningsföretag samt mindre byggföretag.

Higab beskriver att de vill utveckla dagens Grimmereds industriby till en cirkulär bygemenskap med en större blandning av tillverkande och tjänsteproducerande näringar samt handel. Med utgångspunkt i de befintliga verksamheterna och bebyggelsestrukturen och med City Gross som drivkraft och partner öppnas möjligheterna till en utveckling som ligger i linje med Göteborgs Stads övergripande mål om ett framtidsanpassat livskraftigt näringsliv baserat på cirkulära affärsmodeller och delningsekonomi. Samtidigt blir området en större tillgång för hela närområdet genom att erbjuda ett varierat utbud av tjänster och service, skapa nya arbetstillfällen och genom att aktiveras över fler av dygnets timmar.

Förslaget gäller i grunden att utöka tillåten markanvändning, så att fler verksamheter/marknadsslag tillåts inom fastigheten. En stor livsmedelsbutik är den stora förändringen vad gäller markanvändning och byggnader.

Livsmedelsbutiken i förslaget har en byggnadsarea på 7200 kvm med ca 275 tillhörande p-platser varav 123 på taket, samt 112 cykelplatser. Enligt ansökan beräknas den föreslagna livsmedelsbutiken generera ett flöde på ca 3000 människor per dag i området.

UTVECKLINGSFÖRSLAG



Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger markanvändning som verksamheter, företagsområde.

Företagsområden är till för verksamheter som behöver billiga lokaler och som har begränsad omgivningspåverkan. Områdena är framförallt lokaliserade i mellanstaden. De ökar tillgången till arbetsplatser inom en variation av branscher för boende runt om i staden. En del av företagsområdena är utsatta för omvandlingstryck till en mer blandad stadsbebyggelse. Det kan påverka företag med svag betalningsförmåga och tränger ut mindre företag som har svårt att hitta ny lokalisering i staden. Olika branscher kan också tränga ut varandra då de har olika förutsättningar och behov. Principen rätt verksamhet på rätt plats bör därför tillämpas.

I företagsområden ska en variation av verksamheter som behöver utvecklas i egen takt utan direkt kontakt med bostäder eftersträvas. Vid lokalisering av nya verksamheter till dessa områden ska verksamheter med begränsad omgivningspåverkan prioriteras. Detta gäller t.ex. kreativa näringar, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, mindre kontorsverksamheter med få anställda, service, partihandel och annan jämförlig verksamhet. I områdena kan också behövas som logistikhubbar för att försörja den lokala konsumentmarknaden. Företagsområdena skiljer sig åt och inom vissa områden kan även andra typer av verksamheter tillåtas. Inom flera av områdena finns dock störande, ibland tillståndspliktiga verksamheter med skyddsavstånd. Nya verksamheter och funktioner ska anpassas efter dessa. Inga bostäder bör tillåtas i företagsområden. Livsmedelshandel bör endast medges på platser med god kollektivtrafik och i anslutning till bebyggelse.

Grimmereds industriområde anges som ett kompletteringsområde, det ska utvecklas som ett företagsområde. För en fungerande blandstad i denna del av mellanstaden behövs områden med verksamheter som är placerade intill bostadsområden.

I kompletteringsområden kan befintlig bebyggelse kompletteras med ny, samtidigt som hänsyn tas till områdets befintliga kvaliteter. Kompletteringarna kan utgöras av enstaka byggnader eller av mer omfattande förändringar. Någon större förändring vad gäller typ av markanvändning eller av områdets övergripande karaktär, funktion och uppdelning ska inte ske i kompletteringsområden. Kompletteringar av bebyggelsen ska ske på platser där tillgången till kollektivtrafik är god. Det är också viktigt att gång- och cykelkopplingar förbättras i områdena och till omkringliggande delar av staden.

Om näringsliv och handel står det i översiktsplanen bl.a. att Hög sysselsättning och god regional utveckling kräver ett starkt och diversifierat näringsliv, som kan växa och utvecklas i företagsmiljöer av olika slag. Ett diversifierat näringsliv med en bredd av branscher står mer robust mot förändringar och ekonomiska kriser. För att stödja ett diversifierat näringsliv behöver näringslivets varierade behov av mark och lokalisering tillgodoses i stadsplaneringen. God tillgång till mark och lokaler för näringslivet ska erbjudas i Göteborg över tid och genom konjunkturer. ÖP trycker även på vikten att värna befintliga verksamhetsområden för verksamheter som inte bör blandas med bostäder och för näringslivets behov av billiga lokaler.

I dokumentet *Riktlinjer för handel i planeringen i Göteborgs Stad* som är kopplat till översiktsplanen konstateras att hållbar stadsutveckling är det övergripande målet för Göteborgs utbyggnad, och att den inriktningen för stadsutvecklingen i Göteborg innebär

att de nya handelsytorna som tillkommer i takt med att staden växer i så stor utsträckning som möjligt behöver integreras i de nya stadsmiljöerna som växer fram. Alltså i närheten av bostäder, arbetsplatser och kollektivtrafik. Det framgår även att det (enligt Övergripande handelsutredning för Göteborg, WSP, 2016) finns ett underskott av handel i östra och nordöstra Göteborg i förhållande till befolkningsunderlaget, men att situationen i södra och sydvästra Göteborg är den omvända där utvecklingen med flera handelsetableringar innebär hög konkurrens mellan platserna. Det är oklart hur aktuellt detta förhållande är.

Området ligger inom riskzon för transportled farligt gods.

Området utgår riskområde vad gäller förorenad mark.

Program för Grimmereds industriområde, antaget mars 2006 är i och med ÖP antagen 2022-05-19 inaktuellt, det ska enligt ÖP därmed inte ligga till grund för framtida detaljplaneändringar i området.

Gällande detaljplan för större delen av området akt 2-3140 anger industriändamål som inte orsakar olägenheter för närboende. Tillåten byggnadshöjd 8 m. Byggrätten är mycket flexibel, med mark som inte får bebyggas endast som remsor längs fastighetens gränser. Genomförandetiden har gått ut.

För en mindre del av området (en byggnad) gäller detaljplan akt 2-4339, planen anger industri för en större del av byggnaden, och ”Handel, ej dagligvaror eller livsmedel” i en mindre del. Tillåten byggnadshöjd 8 m. Genomförandetiden har gått ut.

För området gäller även tomtindelning 3-7543.

Bedömning

Översiktlig planering

Föreslagen livsmedelsbutik bedöms inte ligga i linje med översiktsplanen och den angivna användningen Företagsområde, som är till för verksamheter som behöver billiga lokaler och som har begränsad omgivningspåverkan. Livsmedelshandel kan visserligen medges i vissa fall, men då endast på platser med god kollektivtrafik och i anslutning till bebyggelse.

Förslaget är inte heller i linje med vad som anges för kompletteringsområden, att någon större förändring vad gäller typ av markanvändning eller av områdets övergripande karaktär, funktion och uppdelning inte ska ske.

Förslaget bedöms motverka målsättningen att stödja ett diversifierat näringsliv, där näringslivets varierade behov av mark och lokalisering tillgodoses i stadsplaneringen.

Förslaget är inte i linje med målsättningen att de nya handelsytorna som tillkommer i takt med att staden växer, i så stor utsträckning som möjligt behöver integreras i de nya stadsmiljöerna som växer fram.

Företagsområdena ligger i mellanstaden vilket innebär att de erbjuder en viss nära service för kringboende. Det är därför önskvärt att de finns spridda i staden, vilket också är positivt ur en blandning natt- och dagbefolkning på en mer lokal nivå. Det finns relativt få

sådan här områden i sydvästra delen av staden och när delar av Högsbo industriområde omvandlas kan det skapas nya behov och efterfrågan på lokaler/mark för dessa verksamheter.

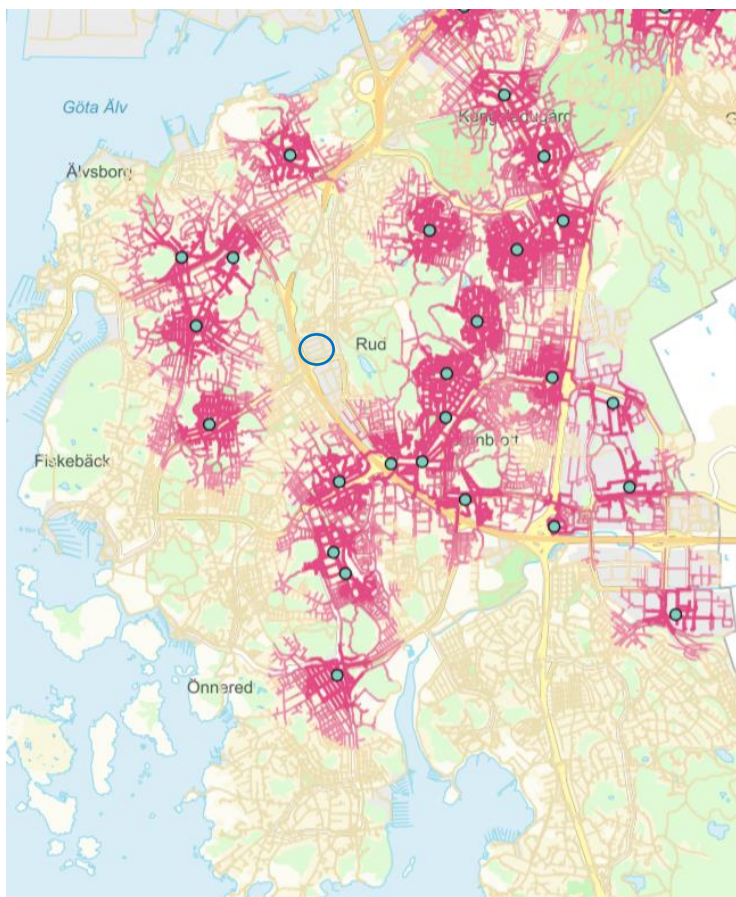
Sammantaget bedöms det ur ett strategiskt perspektiv mest lämpligt att låta det aktuella området fortsatt vara avsatt för mindre företag snarare än för handel.

En mer flexibel användning än nuvarande industriändamål är däremot i linje med översiktsplanen. I praktiken är emellertid nuvarande detaljplan ganska flexibel och bedöms möjliggöra de flesta verksamheter som översiktsplanen avser.

Stadsmiljö

Förslagets livsmedelsbutik har en byggnadsarea på ca 7200 kvm. Det kan jämföras med ICA Maxi i Amhult som har ca 8500 kvm och byggnaden för ICA Kvantum i Sannegården som har ca 6000 kvm (rymmer även apotek, konditori, gym m.m.). Det är alltså en mycket stor livsmedelsbutik.

I ansökan anges att livsmedelsbutiker saknas i området direkt norr om Grimmereds industriby. Kartan nedan illustrerar det, där de gröna punkterna visar livsmedelsbutiker och de röda tonerna är en analys som visar närhet till livsmedelsbutiker. Kartan visar också att det i småhusområden är normalt att tillgången till livsmedelsbutiker är låg.



Livsmedelsbutiker med gröna punkter och närhetsanalys till dessa, aktuellt område markerat med blå ring.

Livsmedelsbutiker behöver ett större underlag än vad småhusområdets låga täthet genererar. De närboende som skulle dra nytta av en livsmedelsbutik i detta område torde

utgöra en mycket liten del av de 3000 människor per dag som den förslagna livsmedelsbutiken beräknas dra till sig.

För att bygga en hållbar stad, med avseende på t.ex. biltrafik/resande och jämlik stad, bör tillkommande större livsmedelsbutiker i första hand placeras där det finns lättillgänglig och god kollektivtrafik, vid ett lokalt torg eller knutpunkt eller annan plats där det är samlokaliserat med andra personintensiva verksamheter, samt där det finns ett stort lokalt underlag i form av bostäder och verksamheter. En bättre placering för livsmedel i närheten skulle t.ex. vara väster om Västerleden längs Stora Fiskebäcksvägen, ett område som i ÖP pekats ut som ett omvandlingsstråk, som ligger vid den viktiga kollektivtrafikhållplatsen Beryllgatan och som har närhet till en tätare bostadsbebyggelse.

Att etablera fler mycket stora friliggande livsmedelsbutiker i Göteborgs så kallade mellanstad är ytterst tveksamt, i synnerhet i områden där det inte redan finns. I den mån mycket stora livsmedelsbutiker ska prövas i mellanstaden, så bör utgångspunkten vara samma som för mindre butiker, det vill säga att butiken integreras i övrig bebyggelse t.ex. genom att inredas i bottenvåningen i ett kvarter, där taket utgör gårdsyta. Pågående byggnation vid Backavägen är ett konkret exempel.

I den mån ambitionen att utveckla området utan livsmedelshandel kvarstår så föreslås i första hand förändringar prövas inom gällande detaljplan, eftersom det inte är klart vilka verksamheter och användningsområden som avses etableras.

På frågan om en ändring av gällande plan är önskvärd i det fall livsmedelshandel inte är aktuellt, så meddelar Higab att de inte några andra önskningar än den först ställda frågan.

Trafik och parkering

Det kan förväntas att denna typ av handel kommer att generera en hel del biltrafik. Om frågan ska prövas i en detaljplan är trafikanalyser nödvändiga i prövningen. Dialog med Trafikverket kring belastning på Västerleden krävs.

Höga krav behöver ställas på att säkerställa trygga gång- och cykelvägar samt tillgänglighet till kollektivtrafiken.

Teknisk försörjning och mark

De naturliga jordlagren inom området utgörs av lös lera, vars mäktigheter varierar inom spannet 0–10 meter enligt SGU:s jorrdjupskarta. Markytan är relativt plan. Leran får antas vara sättningskänslig.

Om en detaljplan startas behövs en geoteknisk handling som beskriver markförhållandena och bedömer markens lämplighet enligt SBK:s kravspecifikation. Det bedöms inte föreligga några särskilda geotekniska hinder för ett positivt planbesked.

Området är enligt översiktsplanens fördjupning för förorenade områden ett riskområde. Inom riskområden ska alltid miljötekniska markundersökningar utföras inför planarbeten. Krav på marksanering kan komma att ställas vid förändrad markanvändning.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Förslaget gäller i grunden att utöka tillåten markanvändning, stora ytor för livsmedelshandel är den stora förändringen.

Föreslagen livsmedelsbutik bedöms inte ligga i linje med översiktsplanen och den angivna användningen Företagsområde, som är till för verksamheter som behöver billiga lokaler.

För att bygga en hållbar stad, med avseende på t.ex. biltrafik/resande och jämlik stad, bör tillkommande större livsmedelsbutiker i första hand placeras där det finns lättillgänglig och god kollektivtrafik, vid ett lokalt torg eller knutpunkt eller annan plats där det är samlokaliserat med andra personintensiva verksamheter, samt där det finns ett stort lokalt underlag i form av bostäder och verksamheter.

I den mån ambitionen att utveckla området utan livsmedelshandel kvarstår så föreslås i första hand förändringar prövas inom gällande detaljplan, eftersom det inte är klart vilka verksamheter och användningsområden som avses etableras.

Sammantaget bedöms det mest lämpligt att låta det aktuella området fortsatt vara avsatt för mindre företag snarare än för handel, negativt planbesked föreslås därför.