

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-06-20

SBN 2024-08-27

Diarienummer SBF-2023-01994

Handläggare

Fredrik Söderberg

Telefon: 031-368 15 91

E-post: fredrik.soderberg@stadsbyggnad.goteborg.se

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

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Meddela sökanden att kommunen inte avser upprätta detaljplan för livsmedelshandel och verksamheter vid Klangfärgsgatan inom stadsdelen Rud i Göteborg.

Sammanfattning

Planbeskedet avser Grimmereds industriområde, och 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 provas 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.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ett negativt planbesked bedöms inte innebära några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Ett positivt planbesked och en ny stor livsmedelsbutik i detta läge bedöms generera mer trafik i staden, och därmed innebära en negativ påverkan på miljö och hälsa.

Bedömning ur social dimension

Ett negativt planbesked bedöms inte innebära några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Ett positivt planbesked och en ny stor livsmedelsbutik i detta läge bedöms leda mot ett ökat bilberoende och motverka jämlikhet, eftersom livsmedelshandeln blir mer svårtillgänglig för de utan bil.

Bilagor

1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)
2. Förprövningsrapport

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger direkt norr om Fiskebäcksmotet vid Västerleden. En stor livsmedelsbutik är den stora föreslagna förändringen vad gäller markanvändning och byggnader.

Beskrivning av utvecklingsförslaget

Byggnaderna på fastigheten uppfördes på 1970-talet och rymmer ca 23 500 kvm lokalaria 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.

Med avseende på begäran om planbesked så gäller förslaget i grunden att utöka tillåten markanvändning och stora ytor för livsmedelshandel är den stora förändringen.

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.

Styrande dokument och tidigare beslut

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

Företagsområden enligt översiktsplanen är till för verksamheter som behöver billiga lokaler och som har begränsad omgivningspåverkan. 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.

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. 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. Någon större förändring vad gäller typ av markanvändning eller av områdets övergripande karaktär, funktion och uppdelning ska inte ske i kompletteringsområden.

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. Översiktsplanen 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.

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. 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. För området gäller även tomtindelning 3-7543. Genomförandetiden för planerna har gått ut.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Strategisk markanvändning

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.

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.

Stadsmiljö

Förslagets livsmedelsbutik har en byggnadsarea på ca 7200 kvm. Det kan jämföras med t.ex. ICA Maxi i Amhult med ca 8500 kvm. Det är alltså en mycket stor livsmedelsbutik.

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.

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.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan