

Detaljplan för handel och kontor vid Munkebäcks Allé inom stadsdelen Kålltorp

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

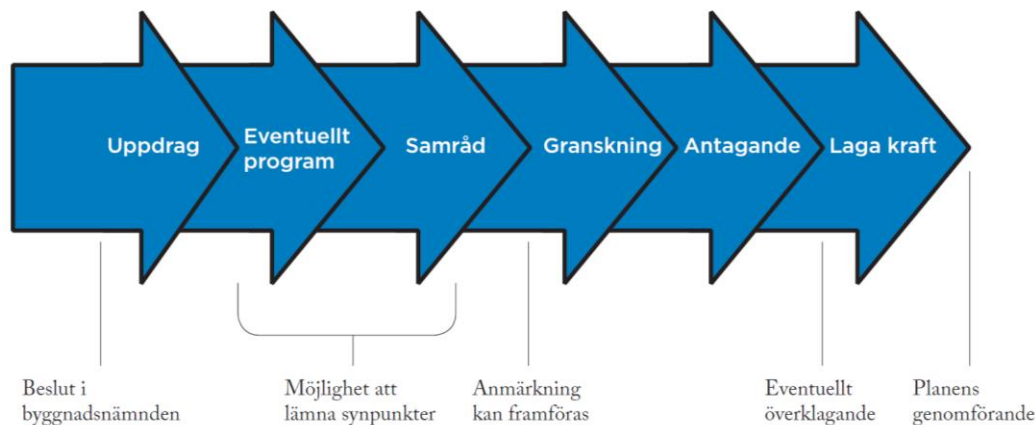


Beslutshandling inför samråd Samrådshandling oktober 2023

Planprocessen

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

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



Planinformation

Byggnadsnämnden fattade beslut om planbesked 2016-09-27. Planarbetet startade 2019-12-17 då beslut om startplan 2020 fattades. Startmöte för detaljplanen hölls 2021-03-17.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Samrådstid

Samrådstiden är 2023-11-dd – 2023-11-dd.

Information om planförslaget lämnas av:

Karin Jern, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 18 47

Daniela Kragulj Berggren, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031- 368 15 57

Janna Andersson, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 11 17

Karolina Rosén, Exploateringsförvaltningen tfn 031-368 24 92

SAMRÅDSHANDLING

Beslutshandling inför samråd

Datum: 2023-09-29

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00210

Handläggare SBF

Karin Jern

Tel: 031-368 18 47

karin.jern@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer

Exploateringsförvaltningen:

EXF-2023-00872

Handläggare EXF

Janna Andersson

Tel: 031-368 11 17

janna.andersson@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för handel och kontor vid Munkebäcks Allé inom stadsdelen Kålltorp i Göteborg

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

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0284/20 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Grundkarta

Utredningar

- Geoteknisk utredning, PM Geoteknik, AFRY AB, organisationsnummer 556185–2103, 2023-03-31, beställd av ICA Fastigheter Sverige AB
- Geoteknisk utredning, Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, AFRY AB, organisationsnummer 556185–2103, 2023-03-31, beställd av ICA Fastigheter Sverige AB

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, AFRY AB, organisationsnummer 556185–2103, 2023-03-22, beställd av ICA Fastigheter Sverige AB
- Kvalitativ riskutredning, Briab-Brand & Riskingenjörerna AB, organisationsnummer 556630–7657, 2023-04-17, beställd av ICA Fastigheter Sverige AB
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Göteborgs Stad (Kretslopp och vatten), organisationsnummer 212000–1355, 2023-09-01, beställd av Göteborgs Stad (Stadsbyggnadsförvaltningen)
- Mobilitets och parkeringsutredning, Sigma Civil AB, organisationsnummer 556949–4494, 2023-06-27, beställd av ICA Fastigheter Sverige AB
- Trafikanalys Munkebäcksmotet, WSP Advisory, organisationsnummer 556057–4880, 2023-01-24, beställd av Göteborgs Stad, Exploateringsförvaltningen
- PM Trafik- och utformningsförslag, Cowi AB, organisationsnummer 556204–9501, 2023-08-25, beställd av Göteborgs Stad (Exploateringsförvaltningen)
- Trafikbullerutredning, WSP Akustik, 556057–4880, 2023-09-05, beställd av ICA Fastigheter Sverige AB

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR HANDEL OCH KONTOR VID MUNKEBÄCKS ALLÉ INOM STADSDELEN KÅLLTORP	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	11
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	12
<i>Sociala förutsättningar</i>	13
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	14
<i>Service</i>	15
<i>Teknisk försörjning</i>	15
<i>Risk och störningar</i>	16
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	18
<i>Bebyggelse</i>	18
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	21
<i>Service</i>	24
<i>Friytor och naturmiljö</i>	24
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	24
<i>Teknisk försörjning</i>	25
<i>Övriga åtgärder</i>	29
<i>Fastighetsindelning</i>	35
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	35
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	35
<i>Avtal</i>	37
<i>Dispenser och tillstånd</i>	38
<i>Tidplan</i>	38
<i>Genomförandetid</i>	38
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	38
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	39
<i>Nollalternativet</i>	41
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	42
<i>Miljökonsekvenser</i>	43
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	45
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	46

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av befintlig dagligvaruhandel inom området för att bättre kunna möta dagens behov. Detaljplanen ska även bidra till ökat stadsliv och trygghet genom att bebyggelsen öppnar upp sig mot gaturummet och genom en översyn av angränsningssituationen för samtliga trafikslag.

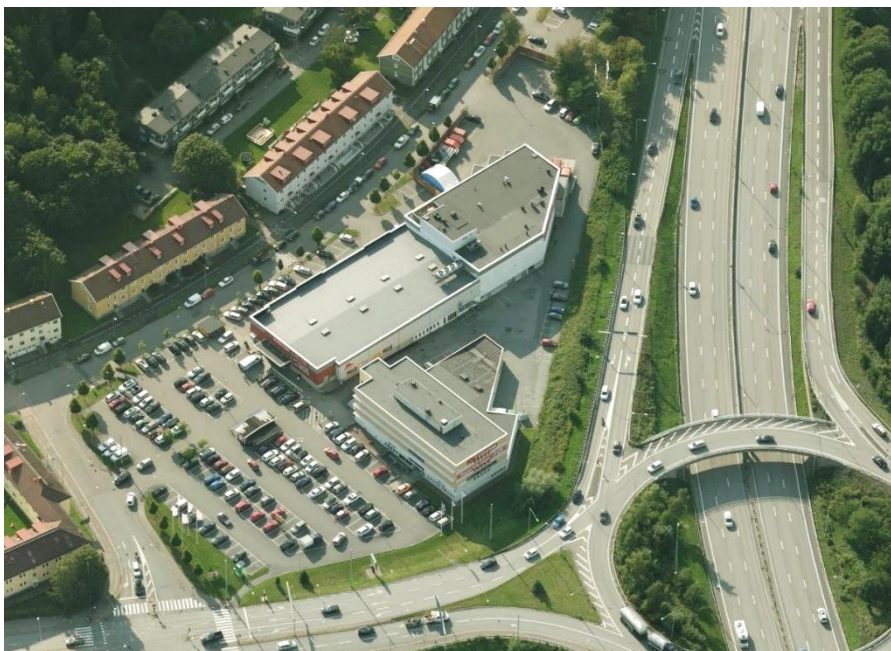
Planområdet är beläget vid Munkebäcksmotet söder om E20, cirka 3,5 kilometer öster om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 2,2 hektar och ägs av Göteborgs Stad. Kvarteretsmarken är upplåten med tomträtt till ICA Fastigheter Sverige AB.

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger blandad stadsbebyggelse inom Mellanstadens centrala områden.

Planens innebörd och genomförande

Planförslaget innebär en tillbyggnad av handelsbyggnaden mot Lilla Munkebäcksgatan samt mot parkeringsytan i sydost. Planförslaget innebär att befintlig kontorsbyggnad inom den östra delen av fastigheten rivs och ersätts av ett parkeringsdäck/garage. Föreslagen handelsbyggnaden med parkeringsdäck skapar en lång obruten fasad mot parkeringen.

Trafiksituationen runt området är idag ansträngd med köbildning i rusningstrafik både in och ut från parkeringen, i korsningen på Munkebäcks Allé samt i Munkebäcksmotet. Åtgärder som krävs för att förhindra negativ påverkan föreslås ingår i planområdet och ges planstöd i aktuellt planförslag.



Aktuellt område, bild tagen 2016, Copyright: Göteborgs stad.



Föreslagen bebyggelse med tillbyggnad av handelsbyggnaden. Befintlig kontorsbyggnad inom den östra delen av fastigheten rivs och ersätts av ett parkeringsdäck/garage.

Överväganden och konsekvenser

Detaljplanen innebär möjlighet för att bygga ut dagligvaruhandeln och ny förbättrad gång- och cykelbana samt ny passage över Colliandersgatan. Det bidrar till att höja säkerheten och tryggheten för oskyddade trafikanter inom planområdet. Det bidrar till att stödja ett hållbart resande när fler kan gå och cykla till sin målpunkt.

En rivning av befintlig kontorsbyggnad medför att antalet kvadratmeter bruttoarea inom planområdet minskar något till förmån för antalet parkeringsplatser som ökar. Ökad tillgänglighet till parkering riskerar att ha en negativ effekt på andelen hållbara resor. Åtgärden bidrar samtidigt till möjligheten att skapa en tryggare trafiksituation för oskyddade trafikanter på parkeringsytan då man kan tillskapa gångytor och kopplingar till gång- och cykelbanor. Möjlighet att göra en ny in och utfart mot Lilla Munkebäcksgatan förbättrar parkeringens trafiksituation.

Förbättrade möjligheter att ta sig till och från området utan bil har beaktats i planen samt möjlighet att förbättra trafiksäkerheten på parkeringsytan för yngre besökare med familjer. Det ger positiva effekter för rörelsefriheten i närområdet, inte minst för barn och unga.

Växtlighet och träd kommer påverkas i samband med planens genomförande. Det har bedömts i planarbetet att kompensationsåtgärder behövs för bortfallet av träd vid genomförandet. Förslag på kompensationsåtgärder tas fram under fortsatt planarbete.

Stadsbyggnadsförvaltningen finner preliminärt att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningssamråd utförs med länsstyrelsen angående ställningstagandet om betydande miljöpåverkan i samband med samrådet av planförslaget.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av befintlig dagligvaruhandel inom området för att bättre kunna möta dagens behov. Detaljplanen ska även bidra till ökat stadsliv och trygghet genom att bebyggelsen öppnar upp sig mot gaturummet och genom en översyn av angöringssituationen för samtliga trafikslag.

Planuppdrag

Beslut om planbesked fattades i byggnadsnämnden 2016-09-27. Beslutet innebar att den fortsatta planeringsinriktningen skulle vara en integration av bostäder och öppna bottenvåningar i direkt anslutning till omgivande gator där detta är möjligt.

Byggnadsnämnden stadsbyggnadsförvaltningen beslutade om planstart 2019-12-17.

Byggnadsnämnden beslutade 2022-06-21 om ändrad inriktning av uppdraget genom att låta bostadsinnehållet utgå ur detaljplanen samt att integrera utbyggnad av ny handelsbyggnad i direkt anslutning till omgivande gator och mot befintliga bostäder där detta är möjligt.

Läge, areal och markägoförhållanden



Karta med planområdet markerat i rött.

Planområdet är beläget vid Munkebacksmotet söder om E20, cirka 3,5 kilometer öster om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 2,2 hektar och ägs av Göteborgs Stad. Kvartersmarken är upplåten med tomträtt till ICA Fastigheter Sverige AB.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Grundkarta med plangräns

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger blandad stadsbebyggelse inom Mellanstadens centrala områden. Rekommendationen för Mellanstadens centrala områden är att de ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Ökad befolkningstäthet och funktionsblandning ska bidra till att lokal handel och service i närområdet stötts.

Utmed planområdet passerar ett cykelstråk som tillhör pendlingscykelnätet. Pendlingscykelnätet knyter samman utpekade tyngdpunkter och större målpunkter som ligger längre ifrån varandra. Nätet ska ha god framkomlighet och flöde, hög trafiksäkerhet samt möjliggöra cykling i något högre hastigheter samtidigt som det är lätt att köra om andra cyklister.

Planområdet ligger mellan Munkebäckstorget, ca 550 meter från planområdet och Gamlestads Torg, ca 1,3 kilometer från planområdet. Munkebäckstorget utgör en befintlig lokal tyngdpunkt och Gamlestads Torg en befintlig strategisk tyngdpunkt enligt översiktsplanen. Knutpunkterna binds samman av pendlingscykelnätet.

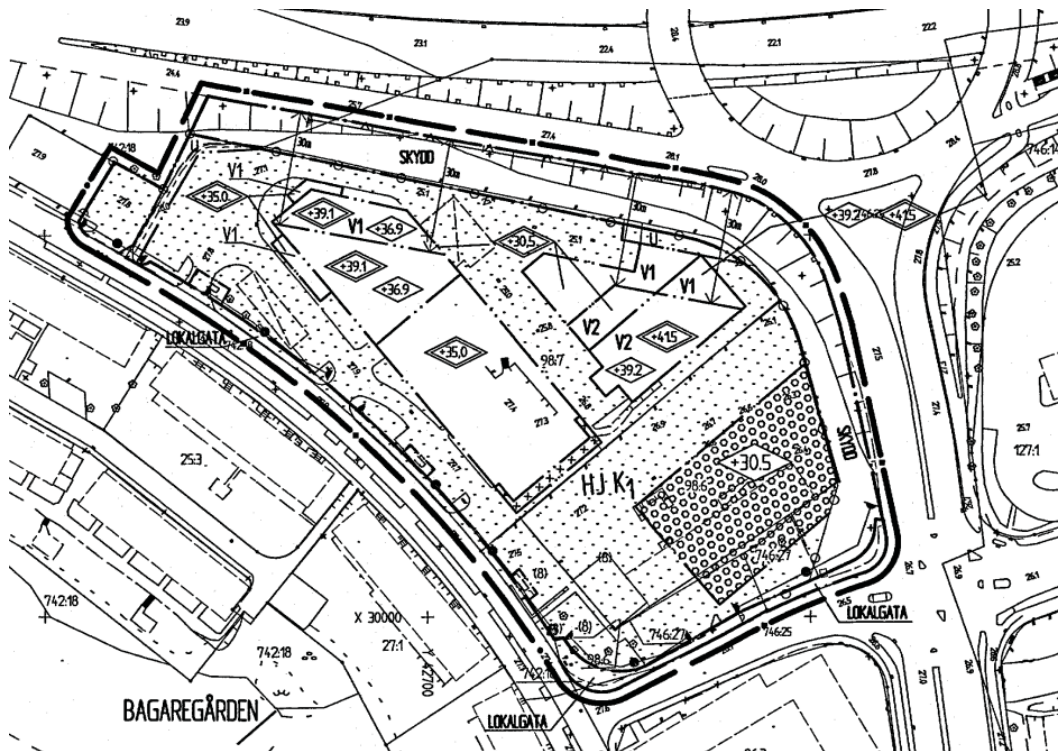
I översiktsplanens utbyggnadsstrategi står bland annat att det genom att vidga innerstaden och utveckla tyngdpunkter i Mellanstaden skapas förutsättningar för en bättre balans mellan olika stadsdelar. Detta är ett första steg mot en flerkärnig struktur, som stärks av

nya tvärkopplingar för kollektivtrafik och cykel mellan befintliga och nya bebyggelseområden, längs dagens spårvagnsstråk och över älven.

Att stärka kollektivtrafik, cykel och gång är viktigt för att den befolkningstillväxt som väntas inte ska leda till ökade transporter med bil. Ökad biltrafik kan försvåra nyttjandet av vägsystemet (E20 norr om planområdet är av riksintresse enligt 3 kap miljöbalken) genom ökad ineffektivitet och till sist bristande kapacitet i hela eller delar av trafiksystemet.

Detaljplaner

För området gäller huvudsakligen detaljplan 1480K-II-4648 som vann laga kraft år 2002. Planen gäller för större delen av planområdet inklusive kvartersmarken inom Kålltorp 98:7. Marken är i gällande detaljplan planlagd för handel, verksamheter och kontor dock ej hotell. Inom området finns en outnyttjad byggrätt för parkeringsdäck. Skyddsbestämmelser har lagts ut närmast E20 respektive Munkebäcks Allé.



Gällande plan för större delen av planområdet, 1480K-II-4648.

En mindre del av planområdet i den nordvästra delen saknar detaljplan. För allmän plats inom planområdet gäller tre stadsplaner:

- Stadsplan 1480K-II-3022 som vann laga kraft år 1962 gäller för en mindre del i den nordvästra delen av planområdet, del av Lilla Munkebäcksgatan och parkmarken.
- Stadsplan 1480K-II-2802 som vann laga kraft år 1954 gäller för en del av Lilla Munkebäcksgatan.
- Stadsplan 1480K-II-3147 som vann laga kraft år 1966 gäller för merparten av Colliandersgatan.

Samtliga planers genomförandetider har gått ut. Planförslaget medför att två av de gällande planerna (1480K-II-4648 och 1480K-II-2802) helt ersätts.

Riksintressen och övriga bestämmelser

Planområdet ingår i ett större område av riksintresse för vattenförsörjning, Göteborgs Stads dricksvattenanläggningar enligt miljöbalken 3 kap.

E20 Alingsåsleden utgör riksintresse för kommunikation enligt 3 kap miljöbalken.

Västra Stambanan norr om E20 utgör också riksintresse för kommunikation enligt 3 kap miljöbalken. Riksintresset omfattar även framtida järnväg, Västlänken samt anläggningar, Sävénäs rangerbangård och depåområde norr och nordost om planområdet.

Säveån ca 450 meter norr om planområdet utgör riksintresse för naturvård enligt 3 kap Miljöbalken. Säveån utgör även Natura 2000-område. Gynnsam bevarandestatus ska säkras. För sträckningen utmed planområdet gäller strandskydd för åfåran.

E20 och Västra stambanan utgör transportled för farligt gods. Riskfrågor ska beaktas vid all planläggning inom 150 meter från transportled där det transporteras farligt gods. Planområdet ligger inom 150 meter från båda.

Mark, vegetation och fauna

Mark och vegetation

Marken inom planområdet som mestadels består av trafikområden och parkeringsytor är generellt plan, men i den norra delen går en vägbank upp mot Munkebäcksmotet. Nivån varierar mellan ca +15,5 till + 18. I nordväst finns ett parti med berg i dagen och högre marknivåer.

Planområdet består till största delen av hårdgjorda asfalterade ytor. Mot Munkebäcksmotet och Munkebäcks Allé finns områden med gräsytor.

Utmed Colliandersgatan och Lilla Munkebäcksgatan finns rader med träd. Träden uppnår varken ålder eller stamomfång för att räknas som vuxna träd och omfattas därmed inte av generellt biotopskydd. Någon naturvärdesinventering för planområdet har inte tagits fram under planarbetet.

Stadsbild

Stadsbilden präglas av de stora barriärer som löper norr om planområdet i öst-västlig riktning: E20, Västra Stambanan och Säveån. Framförallt E20 och Munkebäcksmotet påverkar stadsbilden på ett påtagligt sätt.

Stadsbilden präglas också av den grönskande sluttningen upp mot Strömmensberg på höjden som tornar upp sig sydväst om planområdet. I sluttningens fond ligger bostäder i lägre lamellhusbebyggelse vilken i karaktären knyts samman med den något högre och lamellhusbebyggelsen öster om Munkebäcks Allé.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram för planområdet, *PM Geoteknik och Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik* (Afry 2023-03-31). Jorddjupet bedöms i den östra delen av området variera mellan ca 15-26 meter. Västerut blir jorddjupen snabbt grundare för att i den västligaste provpunkten vara 0,5 meter. Längst västerut är berg i dagen. Utifrån sonderingar bedöms jordlagerföljden bestå av fyllning (grus/sand/sten), torrskopelera och

därefter siltig eller gyttjig lera ovan ett tunnare lager friktionsjord på berg. Mulljord och sand förekommer ovan leran i några av punkterna.

Större delen av området är klassat som lågriskområde enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta. En mindre yta i den nordvästra planområdet är klassad som normalriskområde.

Förorenad mark

En *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Afry 2023-03-22) har genomförts för planområdet. I samband med den har en historisk inventering genomförts och tidigare genomförda miljötekniska markundersökningar i området har analyserats.

Markanvändningen inom aktuellt område bedöms motsvara mindre känslig markanvändning, MKM.

Utredningen visar att det finns föroreningar i form av PAH:er, aromater och krom inom området. Analyserade halter i jord påvisar att merparten av undersökta provpunkter underskrider styrande riktvärde för området, Naturvårdsverkets generella riktvärde för MKM.

Undantaget är de västra delarna av undersökningsområdet där halter överskridande styrande riktvärde, MKM, påvisats i totalt sex analyserade jordprover. Tre av dessa prover överskrider även haltgränsen för farligt avfall, FA. De ämnen som påvisats i halter över MKM är framförallt PAH-H, men även cancerogena PAH, PAH-M, aromater >C10-C35 och krom.

Samtliga prover med halter överskridande MKM har påvisats i provpunkter i undersökningsområdets västra del. Enligt information som framkommit genom den historiska inventeringen ligger dessa provpunkter inom det område där marken tidigare täcktes av tjärasfalt och tjärindräckt makadam. Vid fältundersökning observerades inga rester av tjärasfalt eller tjärindräckt makadam vid genomförda provpunkter.

Inga hälsorisker bedöms föreligga för de människor som arbetar och vistas inom området i dagsläget.

Vidare har förorening överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM påvisats i sju analyserade jordprover. Ytterligare fem prover överskrider Naturvårdsverkets nivåer för MRR.

Detaljplanens åtgärder med avseende på markmiljö sammanfattas under *Detaljplanens innebörd och genomförande*, Övriga åtgärder nedan.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av två byggnadskroppar för handel respektive kontor, totalt cirka 9900 kvadratmeter. Bebyggelsens höjd varierar från en till fyra våningar i volymer med platta tak. Fasaderna är klädda i skivmaterial i vitt, grått, gult och rött. Bebyggelsen är sluten i markplan, med undantag för dagligvaruhandelns entré som öppnar upp sig mot en stor parkering. På parkeringen finns en fiskvagn och ibland tillfälliga foodtrucks. Planområdet ingår i det stråk med volymhandelslador som ligger utmed E20 och löper från planområdet österut. På motsatt sida Munkebäcks Allé ligger en bensinstation.



Befintlig bebyggelse inom planområdet.

Angränsande bebyggelse i söder och väster består av bostäder i form av tvåvånings lamellhus med lägenheter uppförda på 40-talet. Huskropparna är orienterade längs Lilla Munkebäcksgatan respektive Colliandersgatan och ger form åt gaturummet. Byggnaderna är utformade med sadeltak och förhöjd sockel. Entréer med entrétrappor vetter ut mot gatan. Ett fåtal verksamheter har inrättats i källarlokalerna. Husen i sig har inte kvar mycket av sitt ursprungliga utförande och charm efter tilläggsisolering och ombyggnationer, men miljön är ändå vackert harmonisk och inbjudande.

Närmsta kända kulturmiljö är Härlanda kyrka mm, cirka 350 meter från planområdet, som är upptaget i stadens bevarandeprogram från 1999. Miljön omfattar Härlanda kyrkoruin, Härlanda kyrka, Kålltorps hemmet mm.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Sociala förutsättningar

En social konsekvensanalys/barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) har genomförts för planområdet. I samband med den inventering av förutsättningar som genomfördes tidigt i planprocessen hölls en workshop med kommunens projektgrupp, socialförvaltningen och representanter från verksamheten. Där framkom bland annat att befintlig dagligvaruhandel är en viktig målpunkt i området. Butiken har många aktiviteter för barn och unga och engagemang i närområdet.

Trafiksituationen runt planområdet utgörs av barriärer. Det saknas trygga passager över omgivande gator vilket kan påverka möjligheten att ta sig till butiken till fots eller med cykel. Det, tillsammans med att butikens upptagningsområde är stort medför att en stor andel av butikens besökare kommer med bil. Det stora upptagningsområdet tyder på en brist på mataffärer i andra områden.

Det saknas attraktiva hållplatslägen för kollektivtrafik i planområdets närhet. Närmaste hållplats för kollektivtrafik finns vid Munkebäcksmotet i en utsatt miljö och med flera barriärer på vägen.

Barriärerna mot norr, E20, Västra Stambanan, Säveån och industriområdet skapar ett avstånd mellan stadsdelarna på de båda sidorna, Kålltorp/Munkebäck på ena sidan och Gamlestaden/Kviberg på den andra. En kollektivtrafikförbindelse mellan dessa delar av staden saknas.

Lilla Munkebäcksgatan och Colliandersgatan utgör en viktig koppling för cykelpendling. Befintlig grönska utmed gatorna utgör ett positivt inslag.

De bilburna kunderna utgör en viktig kundgrupp och deras framkomlighet och tillgänglighet till butiken är viktigt för verksamheten. Idag är det ofta köbildning både in till och ut från kundparkeringen. Det är också mycket trafik med köbildning i korsningen vid Munkebäcks Allé och runt Munkebäcksmotet vilket även påverkar trafiken till och från butiken.

Byggnaden och platsen har en otydlig identitet och ligger emellan flera olika områdeskaraktärer. Den utgör en del av de storskaliga verksamheterna längs ett externhandelsstråk längs Torpavallsgatan å ena sidan, men gränsar också till det småskaliga stråket Lilla Munkebäcksgatan och dess längsgående och småskaliga bostadsbebyggelse. Planområdet har en homogen användning, framförallt kopplad till konsumtion och bidrar inte till blandstad.

Verksamheten har stor omsättning i förhållande till sin storlek och har ett stort behov av utbyggnad för att förbättra arbetsmiljön och minska trängseln, både i butiken och på parkeringen. Fastighetens utformning idag innebär att delarna utmed leden upplevs som en baksida.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Colliandersgatan, som i sin tur har god åtkomst till flera vägar och trafikleder där E20 ligger strax norr om planområdet, Lilla Munkebäcksgatan i väster och Munkebäcks Allé i öster. Gång och cykelvägar finns utbyggda runt och inom planområdet men angöringen är otydlig och passager över Lilla Munkebäcksgatan och Colliandersgatan saknas. Gång- och cykeltrafikanter angör idag planområdet genom att korsa tvärs över gatan eller nyttja farthindret på Lilla Munkebäcksgatan. Cykelstråket som passerar förbi planområdet längs Lilla Munkebäcksgatan och Colliandersgatan utgör pendlingscykelstråk och är i behov av breddning.

Trafiksituationen runt området är idag ansträngd med köbildning i rusningstrafik både in och ut från parkeringen, i korsningen på Munkebäcks Allé samt i Munkebäcksmotet. Det bidrar till att skapa en otrygg trafiksituation för oskyddade trafikanter.

Godstransporter angör planområdet via Lilla Munkebäcksgatan och vidare in mot godsmottagningen norr om butiken.

Markparkering med totalt 225 platser finns inom planområdets kvartersmark. På Lilla Munkebäcksgatan finns längsgående parkering.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen vid Munkebäcksmotet ungefär 200-300 meter från planområdet för öst- och västgående trafik på E20. Hållplatserna ligger i en utsatt miljö med höga ljudnivåer, tung trafik och stundvis stark vind. Det saknas kollektivtrafik på gatorna i närområdet. Vid Munkebäcks Torg 500 meter från planområdet finns hållplats för spårvagn och buss i lokaltrafik. Tillgängligheten anses godtagbar.

I övrigt finns en del trafikala barriäreffekter i anslutning till planområdet. Sydväst om planområdet finns en bergsslänt med naturmark som vetter ned mot området och utgör en barriär för samtliga trafikslag. Den statliga vägen E20 utgör också en barriäreffekt för boende och besökare på Colliandersgatan och Lilla Munkebäcksgatan. Detta begränsar tillgängligheten till bland annat verksamheter norr om E20 och har störst påverkan på fotgängare och cyklister.

Service

Inom planområdet finns idag en dagligvaruhandel, kontor samt färgaffär.

Teknisk försörjning

VA

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät genom vattenledningar samt kombinerade ledningar för dag- och spillvatten. VA-ledningarna finns runt planområdet i Lilla Munkebäcksgatan, Colliandersgatan, Munkebäcks Allé samt söder om avfarten från E20. VA-ledningarna är i huvudsak placerade i gatan inom allmän plats samt inom allmän plats i slänter norr och öster om fastigheten Kålltorp 98:6. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 m (RH2000).

Dagvatten

En *Dagvatten- och skyfallsutredning* (Kretslopp och vatten 2023-09-01) har tagits fram för planområdet. Dagvattnet avleds idag till kombinerat system öster om planområdet. Dagvattnet går via det kombinerade systemet till Ryaverket och vid bräddning till Säveån. Dagvattnet avleds inte till ett markavvattningsföretag. Befintligt ledningsnät består av ett kombinerat system. Generellt bedöms det befintliga ledningsnätet ha god kapacitet att hantera tillkommande dag- och spillvatten runt kvartersmarken förutom i anslutningspunkten till kombinerad ledning i den nordöstra delen av Kålltorp 98:6.

Ny exploatering ska inte försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten. Det innebär att rening av dagvatten ska bidra till att bibehålla eller förbättra vattnets status.

Recipienten Säveån, i sträckningen Olskroken till Brodalen, är en vattenförekomst som är klassad enligt miljö kvalitetsnormer. Den fastställda miljö kvalitetsnormen är att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status år 2039 och god kemisk ytvattenstatus (ej uppgifter om år i VISS) med undantag för bromerad difenyleter (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Vattenförekomsten har enligt den senaste klassningen i VISS måttlig ekologisk status (2019-08-27) och uppnår ej god kemisk status.

Kvalitetsfaktorn fisk är utslagsgivande för bedömningen måttlig ekologisk status. Att status för fisk är måttlig beror sannolikt på en kombination av påverkade

vattenflöden/reglering samt att stora delar av vattenförekomsten saknar naturliga livsmiljöer för vattenlevande växter och djur. Vattenkvaliteten är bra vilket status för de biologiska kvalitetsfaktorerna bottenfauna och påväxt-kiselalger samt den fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorn näringsämnen visar.

Vattenförekomsten bedöms inte uppnå god kemisk status (2020-03-27) på grund av att de prioriterade ämnena bromerad difenyleter, kvicksilver, kvicksilverföreningar, fluoranten och PAH (polyaromatiska kolväten) ej bedöms uppnå god status.

Enligt de reningskrav för dagvatten som finns i Göteborg klassas Ryaverket som en mindre känslig recipient och Säveån som känslig. Reningen som förespråkas för området bör därför vara ”enklare rening” enligt Göteborgs Stads rekommendationer för medelbelastad yta och med tanke på Säveåns klassning.

För hantering av dagvatten se vidare under *Teknisk försörjning, Dagvatten*.

Fjärrvärme, el och tele

Göteborgs Energi har befintliga fjärrvärmeledningar i det aktuella området och de befintliga byggnaderna inom fastigheten är idag anslutna till fjärrvärmenätet.

Det finns idag en transformatorstation vid Lilla Munkebäcksgatan.

Risk och störningar

Buller

Planområdet ligger i ett område som är utsatt för trafikbuller från E20 men även från omgivande lokalgator samt från tågtrafiken på Västra Stambanan. Ljud från lastzonen inom planområdet utgör verksamhetsbuller. Planförslaget medför en rivning av befintlig kontorsbyggnad inom planområdet samt en flytt av utfarten från besöksparkeringen från Colliandersgatan till Lilla Munkebäcksgatan.

En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§ i syfte att utreda planförslagets påverkan på befintlig bostadsbebyggelse som angränsar till planområdet.

Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Utredningen sammanfattas under *Detaljplanens innebörd och genomförande, Övriga åtgärder* nedan.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten inom planområdet påverkas negativt av närheten till E20 och Munkebäcks Allé.

Översvämningrisk

Planområdet påverkas inte av höga vattennivåer i havet eller höga flöden i vattendrag.

Göteborgs Stad har genomfört en skyfallsmodellering för ett 100-årsregn med klimatfaktor. Nedan (bild 1) redovisas en uppskattad avrinning på markytan och lågpunkter inom planområdet för ett 100-årsregn med klimatfaktor enligt skyfallsmodellen. Skyfallsmodellen visar att vatten blir stående vid Lilla Munkebäcksgatan och Colliandersgatan, men även i lågpunkter vid byggnaderna inom planområdet samt nordost om planområdet. Totalt samlas ca 420 m³ vatten vid ett klimatanpassad 100-årsregn på kvartersmark och ca 220 kubikmeter på allmän platsmark inom planområdet. Vid skyfall är det stora flöden vid korsningen Lilla Munkebäcksgatan/Colliandersgatan som fortsätter vidare till Colliandersgatan (se bild 2).

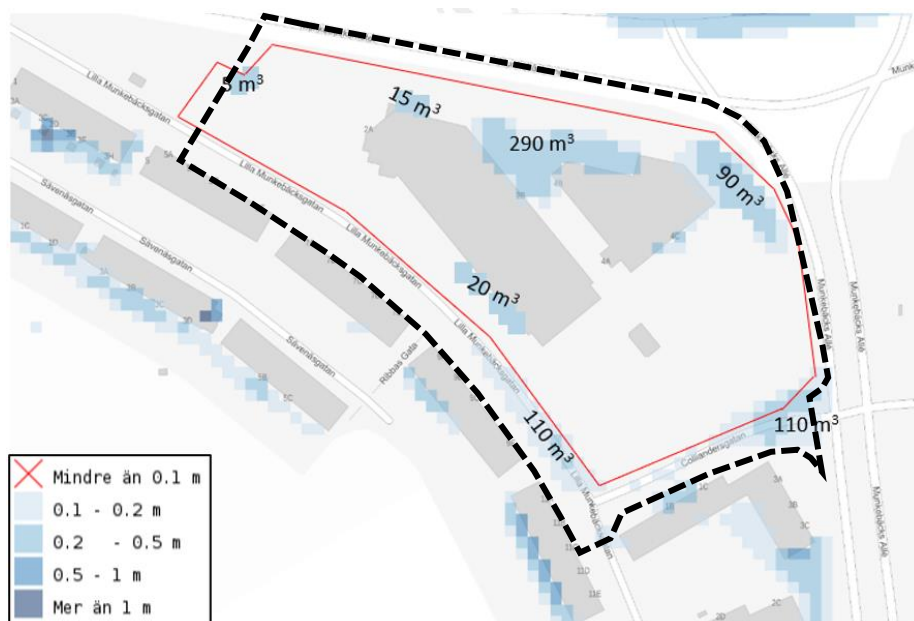


Bild 1. Vattendjup vid klimatanpassat 100-årsregn.

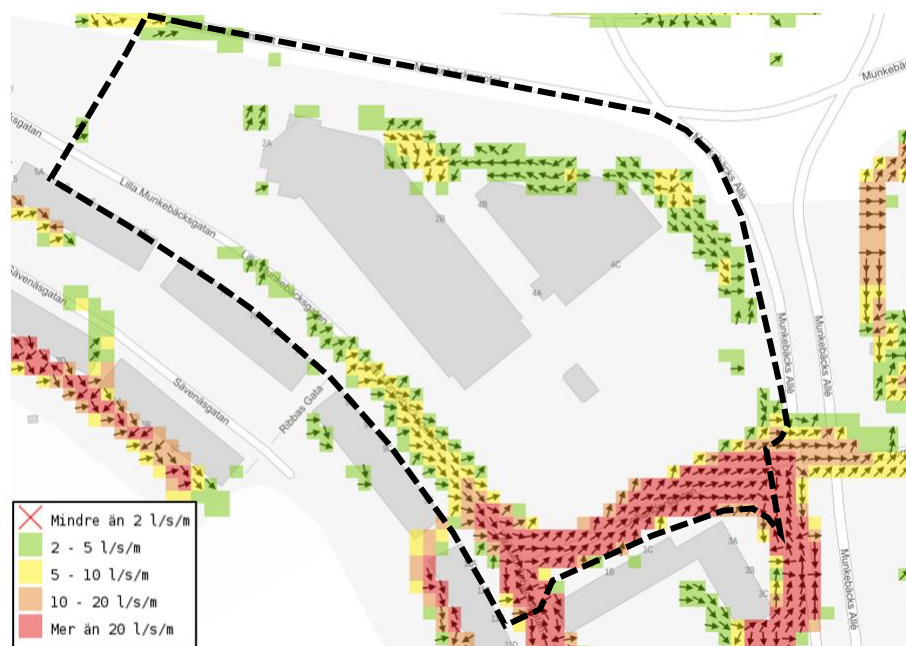


Bild 2. Ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Generellt rekommenderas inom Göteborgs Stad att nya byggnader ska utformas och placeras på ett sådant sätt att inga instängda områden skapas och färdigt golv ska läggas minst 0,2 meter över omgivande markyta för att minska översvämningsrisken vid skyfall. Vattendjupet på vägarna ska vara max 0,2 m för att göra det möjligt att komma fram till framtida entréer.

Det finns inga utpekade strukturplansåtgärder inom planområdet.

För hantering av skyfall se vidare under *Teknisk försörjning, Skyfall*.

Risk med farligt gods

E20 och Västra stambanan utgör transportled för farligt gods. Båda ligger inom 150 meter från planområdet vilket medför att riskfrågor ska beaktas. Planområdet lägger även i anslutning till Sävenäs rangerbangård där det rangeras farligt gods samt i närheten av en befintlig bensinstation. Det innebär att särskild riskhänsyn ska visas vid utformningen av planområdet och byggnader.

En *Kvalitativ riskutredning* (Briab 2023-04-17) har tagits fram för planområdet för att bedöma riskbilden förknippad med planförslaget. Utredningen sammanfattas under *Övriga åtgärder, Risk med farligt gods* nedan.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanens genomförande innebär att befintlig butik för dagligvaruhandel utökas samtidigt som kontorsbyggnaden rivs och ersätts med ett parkeringsdäck i två plan. Total bruttoarea inom fastigheten minskar med förslaget från ca 9 900 kvadratmeter till 9 500 kvadratmeter. Kvartersmarken ges användningarna H - detaljhandel, K - kontor och Z – verksamheter. Användningarna ger en bredd och flexibilitet över tid samtidigt som det säkerställer etableringar med begränsad omgivningspåverkan. Bebyggelseförslaget rymmer förutom dagligvaruhandel och parkeringsdäck även andra typer av stödjande verksamheter såsom apotek, restaurang/café och kiosk/förbutik.

Parkering uppgår till 240 parkeringsplatser för bil och 95 parkeringsplatser för cykel i förslaget. Butiken och parkeringsytan framför ges en ny gestaltning med tydligare koppling till sin omgivning och tryggare angöring för fotgängare och cyklister. Ett så kallat entrétorg tillskapas i anslutning till entrén.

Marken är upplåten med tomträtt till ICA Fastigheter Sverige AB.

Planområdet utgörs av fastigheterna Kålltorp 98:6 och del av Kålltorp 746:25 och Bagaregården 742:18, som ägs av Göteborgs kommun. Kålltorp 98:6 är upplåten med tomträtt till ICA Fastigheter Sverige AB, som även är exploatör (intressent) inom planområdet. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatör.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Planförslaget innebär att befintlig butik för dagligvaruhandel utökas samtidigt som kontorsbyggnaden rivs och ersätts med ett parkeringsdäck i två plan. Total bruttoarea inom fastigheten minskar med förslaget från ca 9 900 kvadratmeter till 9 500 kvadratmeter vilket säkerställs med planbestämmelse. Butiksbyggnadens bruttoarea utökas från ca 5 700 kvadratmeter till 7100 kvadratmeter exklusive parkeringsdäck. Utökningen sker genom utbyggnad mot Lilla Munkebäcksgatan samt mot parkeringsytan i sydost där den tillsammans med parkeringsdäcket skapar en lång obruten fasad mot parkeringen. Utöver bestämmelse om största bruttoarea tillåts 200 kvadratmeter komplementbyggnader inom område betecknat e2. Byggnadsverk så som skyltar och murar får uppföras inom prickmark.

Utbyggnaderna ger butiken möjlighet att växa och skapa en bättre inre logistik. De ger också möjligheter till en ny gestaltning av byggnaden med en tydlig och välkomnande entré och en bättre integrering i sin omgivning och mot Lilla Munkebäcksgatans gaturum. Detta understöds av kvartersmarkens gestaltning såväl som gatornas utformning med bland annat nya övergångar för fotgängare.



Illustrationskarta. Befintlig butik återges i mörkare brunt, tillkommande byggnadsdelar i ljusare brunt. Parkeringsdäcket illustrerat i grått.

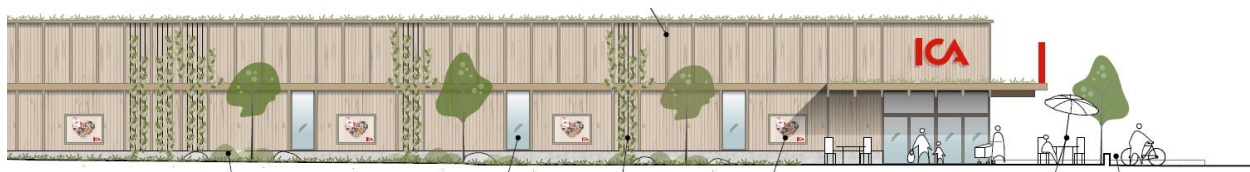


Modellbild som visar bebyggelsen inom planområdet i sin omgivning

Tillbyggnadernas höjd anpassas till befintlig butiksbyggnad. Parkeringsdäcket som utformas i två plan utnyttjar markens höjdskillnad för infart till de olika planen.

Butikens fasader utformas med träribbor i naturligt varmgrå kulör. Bebyggelseförslaget är utformat så att skyltplatser, glaspartier och klättrande grönska ger fasaderna mot sydost och sydväst en variation och möjlighet till inblickar i butiken. Fasaderna mot norr utformas mer slutna. Parkeringsdäckets fasader utformas med liggande träribbor med släpp för att få in dagsljuset. Träribborna ges en mörk kulör för att gestaltningssmässigt underordna sig butiken. Att butiken och parkeringsdäcket utformas med träfasader säkerställs med en planbestämmelse f1 – fasader ska utformas i trä.

Den huvudsakliga entrén ligger i förslaget kvar i samma läge som tidigare, vänd mot den stora parkeringsytan i sydost. I anslutning till entrén tillskapas ett så kallat entrétorg där verksamheten har plats att spilla ut. Här finns utrymme för uteservering i söderläge, planteringar samt uppställning av foodtrucks och marknadsstånd.



Fasad mot Lilla Munkebäcksgatan



Fasad mot entrétorget och parkeringen



Illustration över föreslagen bebyggelse, butiken, och gaturummet utmed Lilla Munkebäcksgatan, sett från söder.



Illustration över föreslagen byggnad med parkering och entrétorg. Angöring från Colliandersgatan. Ett gångstråk löper över parkeringsytan och skapar en trygg och välkomnande entrésituation för fotgängare och cyklister.

Bevarande, rivning

Planförslaget innebär att befintlig kontorsbyggnad inom den östra delen av fastigheten riv. Kontorsbyggnaden har inga kulturhistoriska värden.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

I takt med den utbyggnad som planeras av nya bostäder och verksamheter i Gamlestaden, Kviberg och Munkebäck behöver trafiksituationen på de statliga vägarna i området ses över. Köbildning sker på E20 och Munkebäcksmotet redan idag och Göteborgs Stad behöver säkerställa att pågående planering inte påverkar trafiksituationen negativt. En

Trafikanalys Munkebäcksmotet (WSP Advisory 2023-01-24) har tagits fram för att analysera hur pågående planering påverkar Munkebäcksmotet och vilka åtgärder som krävs för att förhindra negativ påverkan. Utredningen pekar på en rad åtgärder vid motet och i korsningen Munkebäcks Allé/Colliandersgatan. Några av åtgärderna som föreslås ingår i planområdet och ges planstöd i aktuellt planförslag.

Trafikalstring

Ett PM för Trafikanalys Munkebäcksmotet, (WSP Advisory 2023-01-24), har tagits fram som avser att se över kapaciteten i Munkebäcksmotet med anledning av de exploateringar som planeras i närområdet. Det har gjorts flertal tidigare analyser för trafikplatsen som visar på en hög belastningsgrad. Förutsättningarna som beskrivs i trafikanalysen för den här detaljplanen har förändrats när innehållet i planen förändrats under planarbetets gång. Dock bedöms den totala alstringen relevant utifrån att befintlig handel (utbyggnad av Ica) utökas medan bostäder och kontor har utgått i förslaget.

Ett PM Trafik- och utformningsförslag (Cowi 2023-08-25) har tagits fram för planområdet. I utredningen föreslås åtgärder på Colliandersgatan och Lilla Munkebäcksgatan, som syftar till att säkerställa framkomligheten för samtliga trafikförslag. Även trimningsåtgärder föreslås vid korsningen mellan Colliandersgatan, Munkebäcks Allé och Torpavallsgatan.

Gator, GC-vägar

Munkebäcksmotet

En av de åtgärder som omnämns i trafikanalysen för Munkebäcksmotet är ett extra körfält på avfartsrampen norr om planområdet. En sådan breddning kräver en utökning av vägområdet söderut in i aktuellt planområde. Utökning säkerställs i planförslaget med användningen allmän plats väg.

Colliandersgatan

Colliandersgatan ges en ny utformning enligt förslaget med en gångpassage som förbättrar tillgängligheten för oskyddade trafikanter till planområdet. Den upphöjda gångpassagen föreslås vara oreglerad med anledning av att det inte finns någon garanti för gångpassagen att möta en gångbana på norra sidan av Colliandersgatan. Den norra gångbanan föreslås att tas bort på grund av lågt nyttjande och tillkommande av ny gångpassage.

På Colliandersgatan breddas gångbanan till 2,5 meter, cykelbanan utökas till 3 meter och körbanan får 0,5 meters utökad bredd. En breddning av befintlig sektion innebär en bättre trafikförsörjning och en högre standard för samtliga trafikanter. Det innebär även en ökad trygghet och framkomlighet samt bidrar till att uppmuntra en ökning av andelen resor med gång och cykel.

Infarten till dagligvaruhandeln blir i förslaget kvar i dess befintliga läge, medan utfarten förflyttas till Lilla Munkebäcksgatan eftersom befintlig utfart hamnar mitt i köbildningen från signalkorsningen.

Lilla Munkebäcksgatan

Lilla Munkebäcksgatan behåller till stor del sin ursprungliga funktion med tillägg av en gångpassage med mittrefug som placeras i höjd med butikens huvudentré. Gångpassagen

innebär att befintliga långsgående parkeringsplatser tas i anspråk. Genom denna åtgärd säkerställs att större och tyngre lastbilar kan ta sig förbi utan skapa trafiksäkerhetskonflikter med oskyddade trafikanter.

En ny utfart är placerad mot Lilla Munkebäcksgatan, för att minska risken för köbildning på Colliandersgatan intill signalkorsningen. I läget för den nya utfarten anläggs också infart för den trafik som kommer från närområdet.

Korsningen Colliandersgatan/Munkebäcks Allé/Torpavallsgatan

För att möjliggöra utökad kapacitet och en god trafikförsörjning vid korsningen intill planområdet vid Colliandersgatan/Munkebäcks Allé/Torpavallsgatan föreslås ett antal åtgärder. Vid signalkorsningen på Colliandersgatan har gatan breddats för att utöka kapaciteten längs med gatan. Det innebär att fler bilar har möjlighet att magasineras i respektive körfält än vad som är möjligt idag. Breddningen av gatan möjliggör också för tyngre lastbilar att åka rakt fram eller svänga vänster i korsningen utan att uppta två körfält, vilket inte är möjligt idag. För att göra en högersväng upptas fortsatt båda körfälten.

Vid signalkorsningen upprättas en väntyta vid Colliandersgatans sydöstra sida. Väntytan är till för oskyddade trafikanter och innebär att konfliktpunkten mellan gång- och cykeltrafikanter minskar.

Det planeras för ett separat högersvängfält från norra Munkebäcks Allé till Colliandersgatan. Det innebär en förbättrad framkomligheten för genomgående trafik åt söder. Högersvängfältet separeras mot signalkorsningen med en refugyta. Gång- och cykelpassagen till och från kvartersmarken inom planområdet hastighetssäkras med farthinder.

Parkering / cykelparkering

All parkering i detaljplanen erhålls och säkerställs på kvartersmark. En *Mobilitets- och parkeringsutredning* (Sigma Civil 2023-06-27) har tagits fram för planområdet.

Nuvarande antalet parkeringsplatser är 225st.

I *Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad*, antagen av Byggnadsnämnden 2018-02-06 och 2018-04-24 anges att normalspannet för parkeringstal för bil i Munkebäck är 0–25 bilplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea kontor/handel och för cykel minst 10 cykelplatser för anställda och 45 för besökare per 1000 kvadratmeter handel. Det innebär 165 bilplatser för de 6600 kvadratmeter handelsverksamheten och 98 platser för cykelparkering.

Parkeringstalet i planen ligger utanför normalspannet då intressenten inte har förbundit sig till ett antal mobilitetsåtgärder som sänker parkeringstalet. Intressenten önskar frånga normalspannet för parkeringstal (handel) för att få ett parkeringstal som stämmer bättre överens med butikens behov. Behovet baseras på kunder per timme, snittvistelsetid och andel procent som kommer med bil. Förslaget innebär 240 bilplatser (inklusive personalparkering) som ska täcka planområdets framtida behov.

En särskild utredning kring detta har genomförts och finns i framtagna mobilitets- och parkeringsutredningen.

För cykelparkering uppnås nyckeltalet 98 platser.

Kollektivtrafik

Detaljplanen medför inga förändringar av kollektivtrafiken i området.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att höjdskillnader i marken runt entrén jämnas ut och tas upp över en stor yta. Tillgängliga parkeringsplatser tillskapas på parkeringsdäckets övre plan, i nära anslutning till den östra entrén.

Service

Planförslaget innehåller inga bostäder och bedöms därför inte generera något behov av skolplatser eller förskoleplatser.

Planförslaget innebär att befintlig dagligvaruhandel inom planområdet kan utöka sin verksamhet. Samtidigt medför planförslaget en rivning av befintligt kontorshus där en färghandel finns idag.

Friytor och naturmiljö

Naturmiljö

Planförslaget omfattas inte av någon naturmiljö, undantaget en yta om ca 200 kvadratmeter i nordost mellan kvartersmarken och E20. Ytan utgör tidigare oexploaterad mark med berg i dagen och viss växtlighet bestående av buskvegetation och två träd. På grund av dess ringa storlek och placering bedöms marken ha begränsade värden.

Planförslaget medför inget behov av lek och rekreation inom planområdet eller i dess närhet.

Sociala aspekter och åtgärder

Ambitionen med planförslaget har varit att bevara så mycket av de kvaliteter som finns i området som möjligt och åtgärda de brister som kartlagts. I enlighet med planens syfte ska förslaget bidra till ökat stadsliv och trygghet.

Planförslaget medför att mataffären ges utrymme att växa och utveckla sin verksamhet så att den även fortsättningsvis kan utgöra en viktig målpunkt i området. Ytan framför entrén kommer vara möjlig att använda som ett torg där innehållet ändras utifrån årstid och behov.

Fasaden mot Lilla Munkebäcksgatan och parkeringen får i förslaget en något öppnare karaktär än tidigare med några fönster som ger inblick i butiken. En grönyta föreslås utmed Lilla Munkebäcksgatans fasad vilket bidrar till ett grönare gaturum.

Stor vikt har lagts på att höja säkerheten och tryggheten för oskyddade trafikanter inom området. En ny passage för fotgängare anläggs över Colliandersgatan. Från passagen anläggs ett stråk över parkeringen mot mataffärens entré. Utfarten från parkeringen flyttas till Lilla Munkebäcksgatan för att få ett bättre flöde på biltrafiken och minska risken för köbildning såväl på parkeringen som ute på Colliandersgatan.

Allt detta tillsammans med en breddning av gång och cykelstråken på Colliandersgatan och Lilla Munkebäcksgatan bidrar till att stödja ett hållbart resande. Samtidigt utökas antalet parkeringsplatser inom planområdet. Detta bidrar till en tryggare trafikmiljö och i

förlängningen bidra till en ökning av andelen hållbara resor. Men det kan medföra att andelen hållbara resor till området minskar när fler kan välja att ta bilen.

Befintliga träd som tas ner föreslås ersättas.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Inom ramen för detaljplanarbetet har en *Dagvatten- och skyfallsutredning* (Kretslopp och vatten 2023-09-01) tagits fram. För att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta inom kvartersmark föreslås sedimentationsbrunnar med oljeläns och underjordiska avsättningsmagasin. I och med detaljplanens genomförande bedöms dagvattenflödena från planområdets allmänna platsmark till de kombinerade ledningarna inte öka eftersom området redan idag består av hårdgjorda ytor. Dagvattnet från den allmänna platsmarken behöver däremot renas, vilket föreslås ske via skelettjordsanläggningar.

Placering, utformning och gestaltning av anläggningarna kan ske på flera olika sätt så länge funktionen är tillgodosedd. Ett principiellt förslag för hantering av dagvatten- och skyfallsåtgärder återfinns i bilderna nedan. Notera att detta är generella förslag som senare behöver anpassas utifrån eventuella uppdateringar i projektet.



Schematisk figur över föreslagen dagvattenhantering (dagvatten- och skyfallsutredning).



Schematisk figur över områdets uppdelning (dagvatten- och skyfallsutredning).

I dagvatten- och skyfallsutredningen delas planområdet in i olika områden baserat på markanvändning och förvaltare.

Föreslagna underjordiska dagvattenanläggningar på kvartersmark i dagvatten- och skyfallsutredningen medför ett ytanspråk på 162 kvadratmeter för 78 kubikmeter dagvatten (kvartersmark 1) samt 77 kvadratmeter för 35 kubikmeter dagvatten (kvartersmark 2). Dagvatten från den sydvästra delen av parkeringen leds i befintligt ledningsnät mellan byggnaderna där en ny byggrätt för utbyggnad av butiken föreslås. Placeringen av dagvattenanläggningar är endast ett förslag i detta skede. För att undvika avledning av dagvatten i befintliga dagvattenledningar under ny byggnad kan ledningsnät på kvartersmark och placering av dagvattenanläggningar behöva ses över i det fortsatta planarbetet.

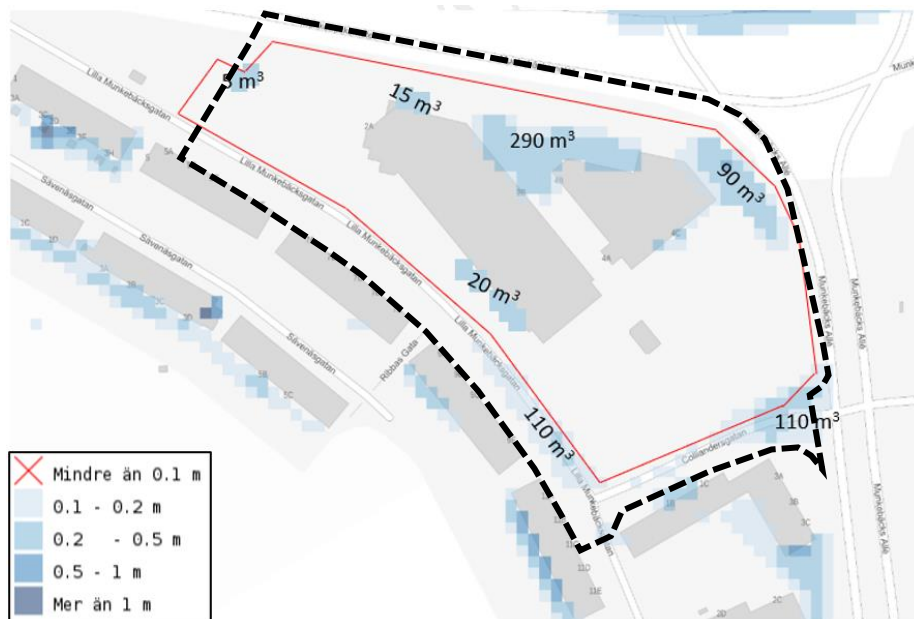
Dagvattnet från den allmänna platsmarken måste renas innan det släpps vidare och föreslås ske via skelettkonstruktioner med bypass, eller likande anläggning med motsvarande reningseffekt. Skelettkonstruktionen för allmän platsmark 1A föreslås vara 23 kubikmeter och 48 kvadratmeter, samt 12 kubikmeter och 25 kvadratmeter för allmän platsmark 1B, då reningen av dagvattnet från området uppfyller riktlinjerna från Göteborgs Stad.

Med föreslagen dagvattenhantering visar genomförda föroreningsberäkningar i StormTac att inga av Göteborgs Stads målvärden för recipienten Säveån överskrids. Med avseende på miljö kvalitetsnormerna görs därmed bedömningen att detaljplanen inte kommer påverka statusen för Säveån negativt. Denna bedömning grundar sig i att totalmängderna som släpps ut per år minskar.

Skyfall

Skyfallshanteringen ska följa översiktsplanens tematiska tillägg för översvämningsrisker, TTÖP, (Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret, 2019). I TTÖP presenterar förslag till

mål och övergripande strategier för hur staden ska bemöta dagens och framtidens översvämningsrisker i sin planering.



Vattendjup vid klimatanpassat 100-årsregn. Vatten samlas i två lågpunkter norr och nordost om befintliga byggnader. Röd markering avser fastighetsgräns, svart streckad markering avser planområdesgräns.

Inom kvartersmarken finns översvämningsrisk vid den norra och nordöstra sidan av de befintliga byggnaderna. Det är ett internt befintligt problem inom kvartersmarken med två mindre lågpunkter, vilka kan ses i bilden ovan, som delvis sammanfaller med utbyggnaden av butiken och parkeringsdäcket. Dessa två lågpunkter behöver justeras och kompenseras inom kvartersmarken inom planområdet. Under det fortsatta planarbetet måste det säkerställas att vitala delar inte skadas genom att färdigt golv på den planerade utbyggnaden hamnar på 0,2 m över vattenytan vid max vattendjup i samband med klimatanpassat 100-årsregn.

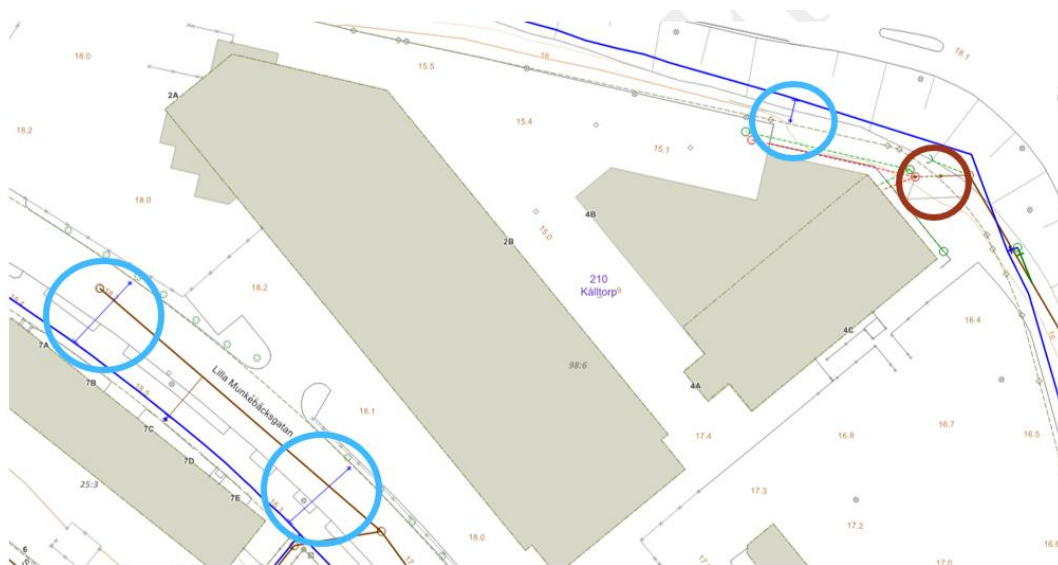
Skyfallet inom den allmänna platsmarken föreslås hanteras som i dagsläget. Marken bör projekteras så att lika stora mängder skyfall kan hanteras inom området som idag. Lågpunkten bör göras större till ytan och mindre djup för att öka framkomligheten vid skyfall. Det vill uppmärksammas att detta är en möjlig lösning i tidigt skede. Det behöver kontrolleras med bland annat grundvattennivåer, höjder på marken samt befintliga ledningar under det fortsatta planarbetet.

Vatten och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA anslutningen. Kretslopp och vatten har gjort den preliminära bedömningen att kapaciteten i området är tillräcklig för den föreslagna nya bebyggelsen. Detta grundar sig på att framtida behov förutsätts vara ungefär samma som i nuläget. Planområdet är redan anslutet till allmänt VA och antas efter byggnation fortsatt nyttja befintliga serviser för VA. Eventuell förändring av befintliga serviser eller behov av nya serviser ska samrådats med Kretslopp och vatten och bekostas av exploatören.

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. Planområdet är anslutet till kombinerat ledningsnät och då krävs ytterligare hänsyn. Kretslopp och vatten har för avsikt att se över möjligheterna att separera systemet så att området efter exploatering kan anslutas till separata ledningar för dagvatten och spillvatten i stället för kombinerad ledning. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Kålltorp 98:6 har tre befintliga vattenserviser, varav två i Lilla Munkebäcksgatan och en i Munkebäcks Allé. Spill- och dagvatten är anslutet till en gemensam servis till kombinerad ledning vid Munkebäcks Allé.



Befintliga serviser för planområdet. Vattenserviser markeras med blå ring och servis för dag- och spillvatten till kombinerad ledning markeras med brun ring.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten" på Göteborgs stads hemsida.

Brandposter i området har en teoretisk kapacitet på 20 l/s. Det finns ingen befintlig sprinklerservis till fastigheten. Om det finns en önskan om anslutning till sprinklerservis behöver detta utredas separat.

Värme

Om befintliga servisdimensioner för fjärrvärme går att använda eller ej beror på vilka effekter den framtida byggnationen kommer att efterfråga. Frågor om servisdimensioner och anslutningspunkter, utreds vidare under det fortsatta planarbetet.

Om det skulle bli aktuellt med spontning så är säkerhetsavstånd från spont till ledning två meter.

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.

Avfall

Planförslaget innebär ingen förändring av avfallshanteringen. Butiken har vanligt soprum, kylt soprum samt komprimatorer för skrymmande avfall. Hämtning sker på inhägnad lastgård. Det bedöms finnas förutsättningar för att kunna ordna en fungerande avfallshantering i området.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Stabiliteten bedöms i den geotekniska utredning, *PM Geoteknik* och *Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik* (Afry 2023-03-31) som tillfredsställande för både befintliga och planerade förhållanden. Det finns ingen risk för erosion, block- eller bergnedfall som kan påverka planens genomförande.

Lerans sättningsegenskaper har inte utretts men utifrån CPT-sondering bedöms leran generellt vara normal- till lätt överkonsoliderad. Eftersom mäktiga lerlager förekommer bör områdets sättningsförhållanden utredas vidare vid projektering av nybyggnation inom området.

Vid schaktnings- och packningsarbeten uppstår markrörelser som kan orsaka skador på närliggande byggnadsverk och installationer. Markrörelser i form av vibrationer kan även medföra störningar av känslig utrustning och verksamheter i närområdet. En riskanalys med tillhörande föreskrifter avseende tillåtna markrörelser i samband med planerade entreprenadarbeten ska tas fram i den fortsatta projekteringen. I riskanalysen ska behovet av syneförrättning och övervakningsmätning av närliggande byggnadsverk och installationer utredas.

Markmiljö

Genomförd *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Afry 2023-03-22) för planområdet visar på föroreningar av PAH:er, aromater och krom, i de västra delarna av området i halter överskridande styrande riktvärde MKM i sex analyserade provpunkter. Tre av dessa överskrider även haltgränsen för farligt avfall, FA.

Utredningen slår fast att förorenad jord i halter överskridande MKM bör avlägsnas genom schaktsanering i samband med framtida schakt- och anläggningsarbeten inom de västra delarna av undersökningsområdet. Föroreningen ska avgränsas i plan och djup.

Om länshållning av tillrinnande vatten måste ske så bör vattnet kontrolleras avseende föroreningshalter. Inget förorenat vatten får släppas till recipient.

Massor med halter understigande styrande riktvärde för området, MKM, bedöms utifrån miljömässiga skäl kunna återanvändas utan risk för människa eller miljö inom området.

Eventuella överskottsmassor med föroreningshalter överskridande KM ska transporteras till godkänd mottagare. Alternativt kan överskottsmassor återanvändas inom andra markentreprenader om tillsynsmyndigheten tillstyrker. Syftet är tillämpa avfallstrappan,

att återanvända massor och därmed minimera mängden avfall. I den s.k. avfallstrappan som är införd i svensk lagstiftning och som grundar sig på ett EU-direktiv ska mängden avfall minimeras om det finns förutsättningar för det.

Det kan inte uteslutas förekomst av jordmassor i halter som överstiger riktvärden för MKM inom andra delar av området som inte är provtaget vid nu genomförd översiktlig miljöteknisk markundersökning.

Enligt Miljöbalken kapitel 10 § 11 ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts vara förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Schakt och transport av förorenad jord (med halter över KM) är en anmälningspliktig åtgärd enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899 28 §. En anmälan om avhjälpande åtgärder ska lämnas in till tillsynsmyndigheten (Miljöförvaltningen, Göteborgs stad) i god tid innan schakt- och anläggningsarbeten påbörjas. Inget schaktarbete får påbörjas innan tillsynsmyndigheten godkänt planerade åtgärder.

Inför framtida markarbeten i förorenad jord inom området ska Arbetsmiljöverkets föreskrifter för Byggnads- och anläggningsarbeten (AFS 1999:3) tillämpas.

En planbestämmelse om markmiljö har införts på plankartan:

- a₁ - Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning. Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet.

Arkeologi

Ingen arkeologisk undersökning har bedömts nödvändig att ta fram för planområdet som är bebyggt sedan tidigare.

Buller

En *Trafikbullerutredning* (WSP 2023-08-08) har upprättats enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan. Främsta bullerkälla är trafikbuller från E20 men även från omgivande lokalgator samt från tågtrafiken på Västra Stambanan. Ljud från lastzonen inom planområdet utgör externt industribuller. Planförslaget medför en rivning av befintlig kontorsbyggnad inom planområdet samt en flytt av utfarten från besöksparkeringen från Colliandersgatan till Lilla Munkebäcksgatan. Samtidigt beräknas trafiken på E20 och Munkebäcksmotet öka fram till år 2040.

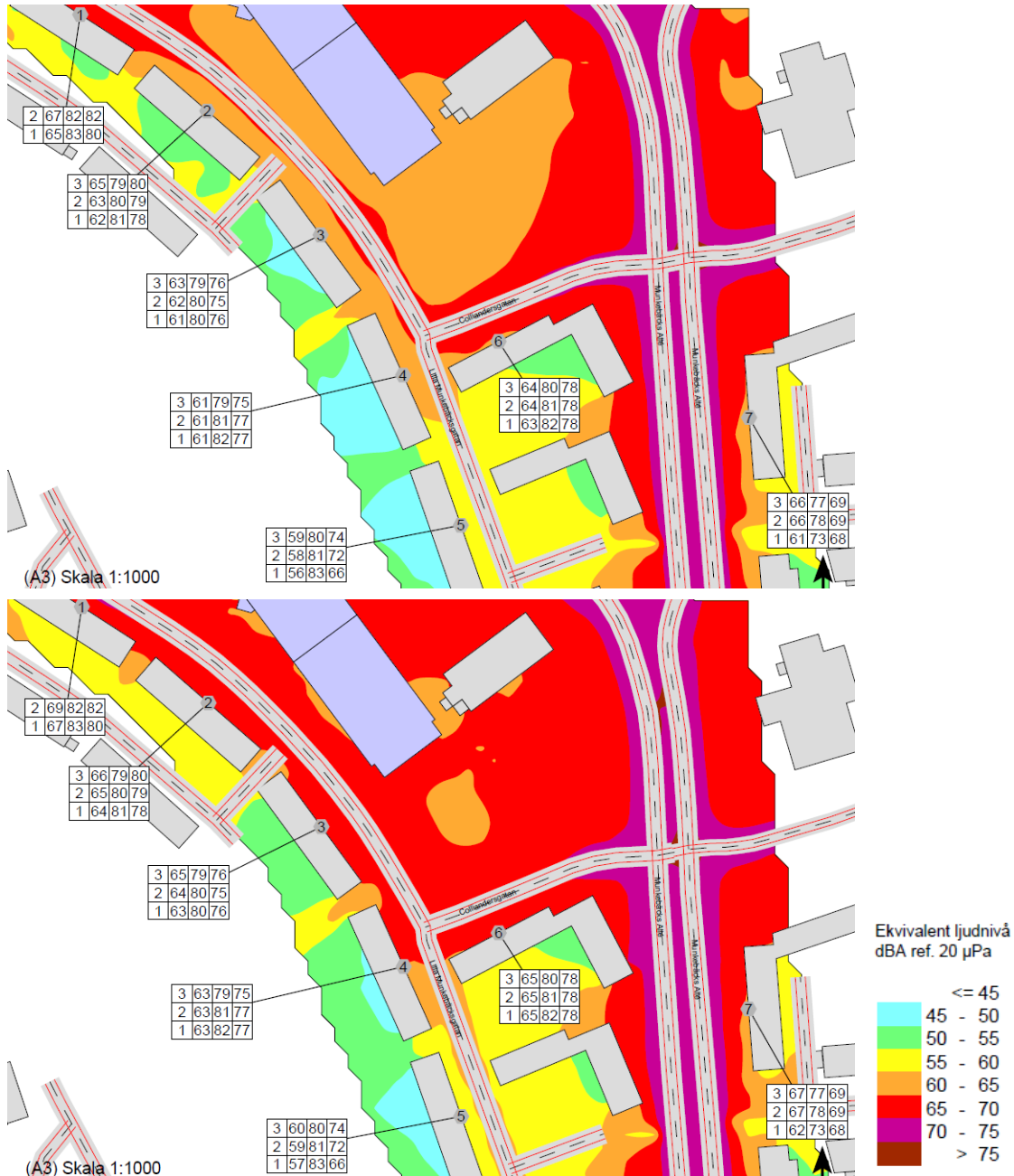
Trafikverket ansvarar för buller från E20 och Västra Stambanan. Trafikbullerutredningen har tagits fram för att klarlägga planförslagets påverkan på befintlig bostadsbebyggelse som angränsar till planområdet. För att urskilja påverkan från planförslaget har tre scenarier utretts och jämförts:

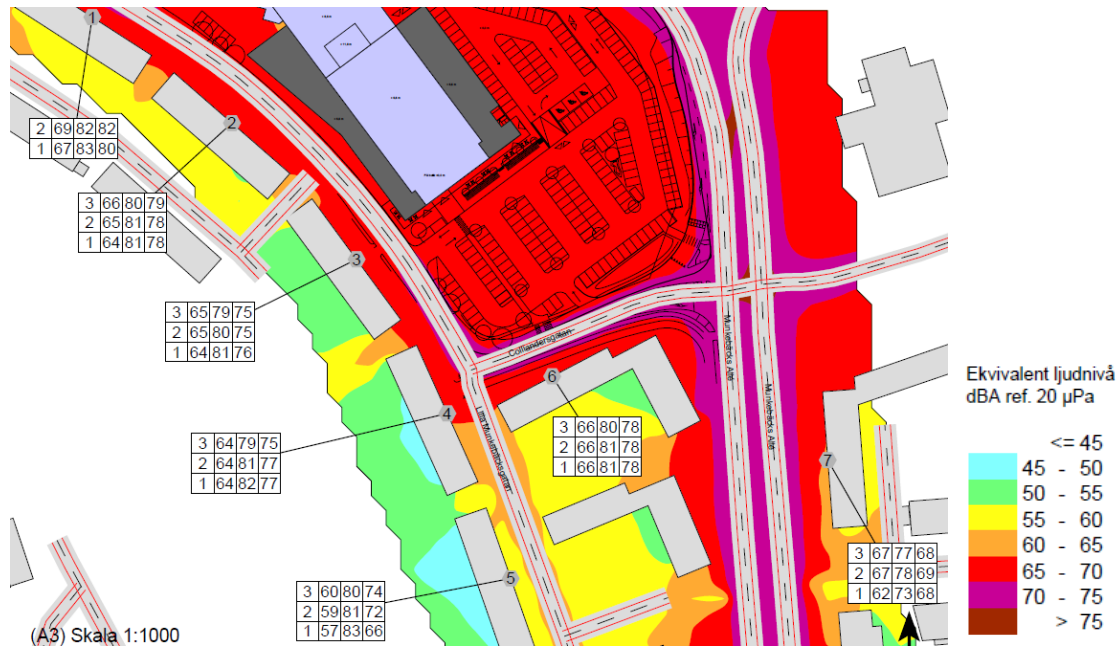
- Ett nuläge med dagens trafiksiffror och innan ny planläggning vilket visar bullersituationen för bostäderna idag.
- Ett nollalternativ med ökad trafikbelastning på E20 men utan en utbyggnad enligt planförslaget visar bullersituationen i framtiden om detaljplanen inte skulle bli av.

SAMRÅDSHANDLING

- Ett framtidsscenario med ökad trafikbelastning på E20 och med en utbyggnad enligt planförslaget visar bullersituationen i framtiden med ny planläggning enligt förslaget.

För befintliga situationer används Infrastrukturpropositionens riktlinjer. I dessa finns åtgärdsprogram i de fall trafikbullernivåerna är över 65 dBA ekvivalentnivå.





Bilderna visar de ekvivalenta ljudnivåerna som färgkonturer i kartan. Mitt på bostadshusen (numrerade 1-7) fasader visas en tabell för respektive våningsplan. Den första kolumnen i tabellen är de ekvivalenta ljudnivåerna. I de efterföljande kolumnerna anges de maximala ljudnivåerna från väg- respektive tågtrafik. Överst på föregående sida visas ekvivalenta ljudnivåer i nuläget, nederst på föregående sida enligt nollalternativet och ovan på denna sida enligt ett framtidsscenario.

Utredningen visar att trafikökningen på E20 och motet medför en höjning av den ekvivalenta ljudnivån på mellan 1-2 dBA för angränsande bostadsbebyggelse längs Lilla Munkebäcksgatan och Colliandersgatan. Vissa hus har redan idag ljudnivåer över 65 dBA och skulle därmed uppfylla kriterierna i Infrastrukturpropositionen för åtgärdsprogram.

En utbyggnad enligt planförslaget påverkar tre av de angränsande bostadshusen (hus 3, 4 och 6 ovan) som får en ökning av ekvivalent ljudnivå med ytterligare 1 dBA i jämförelse med ökningen som sker i samband med trafikökningen på E20 och motet.

Totalt medför trafikökningen i sig och en utbyggnad enligt planförslaget att ytterligare några ställen jämfört med idag kommer utsättas för nivåer över 65 dBA.

Varken trafikökningen eller en utbyggnad enligt planförslaget medför någon skillnad på maximala ljudnivåer. Däremot kommer antalet ljudtoppar att öka och med det finns risk för överskridanden.

Inför granskning behöver trafikbuller utredas vidare för att klarlägga på vad i planförslaget som orsakar de ökade nivåerna och vilka eventuella åtgärder kan komma att bli aktuella.

Externt industribuller

Ljud från lastzonen inom planområdet utgör externt industribuller. För externt industribuller gäller Naturvårdsverkets riktlinjer som säger om verksamhet sker nattetid (före klockan 06) ska ekvivalentnivån inte överstiga 40 dBA och maximalnivån inte

överstiga 55 dBA. Dagtid gäller 50 dBA ekvivalentnivå och kväll/helg dagtid gäller 45 dBA.

Leveranser till butiken sker idag från klockan 05:00 på morgonen vilket definieras som nattetid.

Inlastningen medför idag stora överskridanden av riktvärdena. Trots det har inga klagomål riktats mot verksamheten. Riktvärdena tar inte hänsyn till att vissa ljud maskeras av den relativt höga trafikbullernivån i området.

Inför granskning behöver en utredning tas fram som pekar på vilka nivåer som uppnås idag och vilka nivåer som kommer uppnås vid ett genomförande av detaljplanen. Åtgärder för att minska ljudnivåerna från lastintaget behöver värderas. Åtgärder kan till exempel vara en ombyggnad av lastintaget till lastbryggor och väderskydd som kan stänga ute delar av ljudet samt ett tätt plank i tomtgräns eller närmre lastintaget.

Luft

Detaljplanen innehåller inga bostäder. En planbestämmelse har införts som reglerar att friskluftsintag ska vändas bort från E20.

Risk med farligt gods

Riskutredningen har tittat på transporter av farligt gods från E20 och Västra Stambanan, rangering av farligt gods på Sävenäs rangerbangård samt risker kopplade till befintlig bensinstation öster om planområdet. Möjliga olyckor har identifierats och bedömt utifrån individrisk respektive samhällsrisk och utifrån det har utredningen pekat på en rad rekommenderade skyddsåtgärder. Antalet transporter med farligt gods är uppräknade för prognosår 2040. Riskerna skiljer sig åt mellan de olika riskkällorna.

Avståndet mellan befintlig bensinstation och planerade tillbyggnader uppfyller alla de relevanta skyddsavstånd som studerats varför risker kopplat till närhet till bensinstationen i utredningen bedöms vara försumbara.

Det har bedömts rimligt att mäta avstånd från närmsta vägkant på E20 på genomfartsled istället för avfartsrampen given att flödena på avfartsrampen kan förväntas vara avsevärt lägre än för genomfartstrafiken på E20.

En framtida breddning av avfartsrampen minskar avståndet mellan denna och planerad bebyggelse med ca 5 meter. Minsta avstånd mellan avfartsrampen och bebyggelsen vid en framtida breddning av avfartsrampen uppgår till ca 40 meter för den västra utbyggnaden respektive ca 20 meter för den östra utbyggnaden. Riskbilden för planområdet bedöms i utredningen inte förändras nämnvärt vid en breddning av avfartsrampen.

De olycksscenarion som är relevanta att studera med avseende på Sävenäs rangerbangård kan ge upphov till mycket stora konsekvensavstånd vid allvarliga olyckor. Dessa scenarion är mycket osannolika och ofta förknippade med en tidsfördröjning. Det har i utredningen inte bedömts rimligt att genomföra fysiska skyddsåtgärder för planområdet kopplat till risker inom Sävenäs rangerbangård. Några av de skyddsåtgärder som regleras i planen har dock positiv påverkan även för dessa scenarion.

Rekommenderade skyddsåtgärder är kopplade till risker med transporter av farligt gods från E20 och Västra Stambanan. Föreslagen exploatering bedöms i riskutredningen

möjlig utifrån riskhänseende, förutsatt att rekommenderade skyddsåtgärder beaktas vid ny bebyggelse.

Skyddsåtgärderna som rekommenderas är:

- Ett bebyggelsefritt område motsvarande minst 30 meter från vägkant på närmaste genomfartsled på E20 ska eftersträvas. Det bebyggelsefria området skall inte utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse men kan dock användas för parkeringsplatser (ytparkering), lokalgata och liknande.
- Barriär ska finnas som motverkar att vätska rinner in på området. Detta villkor uppfylls av den naturliga geometrin i området mellan E20 och studerat planområde.
- Inom 100 meter från vägkant på närmaste genomfartsled på E20 ska det vara möjligt att utrymma i ofarlig riktning bort från E20.
- Ventilation ska placeras högt (på 8 meters höjd eller på byggnaders tak vid lägre byggnadshöjder) alternativt på byggnaders oexponerade sida.
- Fasader inom 50 meter från vägkant på närmaste genomfartsled på E20 ska utföras i lägst brandklass EI30.

Samtliga skyddsåtgärder beaktas i planförslaget. Det finns ingen byggrätt inom 30 meter från vägkant på närmaste genomfartsled på E20. Planförslaget hindrar inte möjligheten att utrymma i ofarlig riktning bort från E20. Övriga skyddsåtgärder säkerställs genom att följande planbestämmelser har införts på plankartan:

- SKYDD₁ - skydd mot inläckage av farlig vätska.
- b₁ – Byggnad ska utföras med fasad och tak inklusive fönster och dörrar i brandklass EI30.
- b₂ – Friskluftsintag ska placeras bort från E20.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning av planförslagets påverkan har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

Negativ påverkan inom planområdet består av att flera träd längs Colliandersgatan, Lilla Munkebäcksgatan samt på parkeringen tas bort när de kommer i konflikt med ny byggrätt, när parkeringsytans utformning görs om samt när gatorna breddas.

Förslag på kompensationsåtgärder tas fram under fortsatt planarbete.

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar.

Utifrån satta målnivåer och att utgå från platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Kommunen tillsammans med exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

Målnivåer samt beräkning av grönytefaktor inom olika delområden kommer genomföras under fortsatt planarbete.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningsbestämmelser innehåller tvingande bestämmelser om hur ett område ska vara indelat i fastigheter. Fastighetsbestämmelser kan även innehålla bestämmelser om hur rättigheter inom ett område ska bildas, ändras eller upphävas. Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelande bestämmelser.

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Planbestämmelser gällande användning av kvartersmark, allmän platsmark framgår av plankarta.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar därmed för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Allmän plats inom detaljplanen utgörs av befintliga gator och grönytor.

För allmän plats med bestämmelsen VÄG är Trafikverket väghållare och svarar för framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Kommunen genom Stadsmiljönämnden ansvarar för förvaltning av mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats, gata, park och skydd. Kommunen, genom kretslopp och vatten, ansvarar för förvaltning av ledningsnät avseende vatten-, avlopp- och dagvattenförsörjning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen innebär förändringar i fastighetsindelningen och fastigheter behöver justeras så att de anpassas till detaljplanen. Nedan redovisas de anpassningar som föreslås.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Kålltorp 98:6	Ca 295 kvadratmeter		Kvartersmark
Kålltorp 98:6		Ca 474 kvadratmeter	Allmän plats
Kålltorp 746:25	Ca 474 kvadratmeter		Allmän plats
Kålltorp 746:25		Ca 99 kvadratmeter	Kvartersmark

Bagaregården 742:18		Ca 196 kvadratmeter	Kvartersmark
------------------------	--	------------------------	--------------



Rosa ytor förs över till Kålltorp 746:25. Gula ytor förs över till Kålltorp 98:6.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Kommunen är huvudman för allmän plats och har rätt att lösa in sådan mark enligt 6 kap. 13 § plan- och bygglagen. Kommunen har även en skyldighet att lösa in sådan mark enligt 14 kap. 14 § plan och bygglagen om fastighetsägaren begär det.

Mark inom fastigheten Kålltorp 98:6 (ca 475 kvadratmeter) ändras från kvartersmark till allmän plats och ska överföras till fastigheten Kålltorp 746:25 genom fastighetsreglering. Båda fastigheterna ägs av Göteborgs kommun.

Fastighetsbildning

Mark inom fastigheten Kålltorp 746:25 (ca 99 kvadratmeter) och Bagaregården 742:18 (ca 196 kvadratmeter) som planläggs som kvartersmark ska regleras över till Kålltorp 98:6. Nämda fastigheter ägs av Göteborgs kommun.

Bildande av fastigheter i enlighet med detaljplanen görs av Lantmäteriet efter ansökan.

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 nya servitut.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. 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.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i exploateringsavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Inom planområdet finns ledningsrätterna 1480K-2003F197.1 (vatten och avlopp), 1480K-2003F197.2 (fjärrvärme) och 1480K-2003F197.3 (optokabel). Ledningsrätterna ligger inom område med planbestämmelsen u.

Markavvattningsföretag

Det finns inga markavvattningsföretag inom eller i anslutning till planområdet som berörs av exploateringen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Kommunen, genom exploateringsnämnden, ansöker om erforderlig fastighetsreglering.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Fastigheten Kålltorp 98:6 är upplåten med tomträtt till Ica Fastigheter AB, avtal nr TR20030004. Ett tillägg till tomträttsavtalet ska upprättas i samband med antagandet av detaljplanen.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens 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.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och Ica Fastigheter AB (exploatör) angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att

planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

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.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Det finns inget behov av ansökan om dispenser eller tillstånd kopplat till planläggningen.

Tidplan

Samråd: 4:e kvartalet 2023

Granskning: 2:a kvartalet 2024

Antagande: 1:a kvartalet 2025

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

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2025

Färdigställande: 4 kvartalet 2026

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Tio år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

I detaljplanen har avvägningar gjorts mellan olika motstridiga krav och intressen.

Den huvudsakliga avvägningen handlar om hur behoven för befintlig dagligvaruhandel att utveckla sin verksamhet kan tillgodoses på ett sätt som integrerar den nya bebyggelsen med omgivande gator och ökar stadslivet och tryggheten i området. Trafiksituationen vid in- och utfarten till verksamheten utgör ett problem idag och måste förbättras, både när det gäller ökad kapacitet för att minska köbildning med bilar på väg in och ut från parkeringen och när det gäller ökad trygghet för oskyddade trafikanter. Åtgärderna i detaljplanen får inte heller försämra trafiksituationen på E20 och vid Munkebäcksmotet och korsningen Colliandersgatan-Munkebäcks Allé.

En utveckling av verksamheten för att bättre kunna möta dagens behov innebär en viss utökning av verksamhetens lokaler. För att lösa trafiksituationen vid in- och utfarten samt öka stadsliv och trygghet i området krävs samtidigt en större och tydligare utformad parkeringsanläggning, ytor för uteservering och annat i anslutning till entrén samt bättre utformade gaturum. För att möjliggöra allt detta krävs en rivning av befintlig kontorsbyggnad inom fastigheten.

Motiv till detaljplanens reglering

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

Användningsbestämmelser för allmän plats

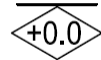
Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
GATA	Gata	Befintliga gator. Planen medger en utvidgning av Colliandersgatans gaturum mot norr samt ett högersvängfält vid korsningen Munkebäcks Allé-Colliandersgatan.	I anslutning till befintliga bostäder i den södra och västra delen av planområdet.
VÄG	Väg	Vägyta som möjliggör en utökning av befintlig avfartsramp samt breddning i ett extra högersvängfält.	I anslutning till E20 i den norra och östra delen av planområdet.
SKYDD ₁	Skydd mot inläckage av farlig vätska	Skyddsområde mellan E20 och planområdet.	I anslutning till E20 i den norra och östra delen av planområdet.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
H	Detaljhandel	Medger detaljhandel inom planområdet. Detaljhandel är den huvudsakliga användningen inom området idag och det som detaljplanen syftar till att utöka.	Omfattar all kvartersmark.

K	Kontor	Medger kontor inom planområdet. Kontor finns inom planområdet idag och kan även fortsättningsvis utgöra ett komplement till dagligvaruhandel.	Omfattar all kvartersmark.
Z	Verksamheter	Medger verksamheter inom planområdet. Verksamheter kan utgöra ett komplement till befintlig dagligvaruhandel.	Omfattar all kvartersmark.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
dagvatten	Yta för fördröjning av dagvatten	Utpekad yta inom allmän plats gata där vägdagvatten kan fördröjas och renas för att klara gällande krav.	I anslutning till korsningen Colliandersgatan-Munkebäcks Allé
e ₁	Största bruttoarea för huvudbyggnad är 9500 kvadratmeter. Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet.	Bebyggelsens omfattning behöver begränsas för att tillse att alla nödvändiga funktioner ryms inom kvartersmarken.	Samtliga byggrätter inom kvartersmark
e ₂	Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 200 kvadratmeter.	Komplementbyggnader för exempelvis kundvagnsgarage tillåts.	Inom prickad mark inom kvartersmark
	Marken får inte föras med byggnad med undantag för komplementbyggnad	Området ska vara obebyggt för att möjliggöra en större och tydligare utformad parkeringsanläggning.	Inom kvartersmark
	Endast skärmtak får placeras	Löser verksamhetens önskemål om skärmtak i anslutning till entréer.	I anslutning till byggrätt, vid entréer.
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.	Bidrar till att tillskapa en enhetlig bebyggelse.	Samtliga byggrätter inom kvartersmark.
f ₁	Fasader ska utformas i trä.	Bidrar med kvalitet till områdets gestaltning och en integrering av bebyggelsen i sin omgivning.	Fasader mot Lilla Munkebäcksgatan och parkeringen. Samtliga fasader på parkeringsdäcket.

b ₁	Byggnad ska utföras med fasad och tak inklusive fönster och dörrar i brandklass EI30	Säkerställer en säker utformning utifrån risker med farligt gods.	Byggrätten närmast E20
b ₂	Friskluftsintag ska placeras bort från E20	Säkerställer en säker utformning utifrån risker med farligt gods.	Byggrätten närmast E20
n ₁	Parkering	Säkerställer att tillräcklig yta för parkering tillskapas i förslaget.	Den östra byggrätten inom kvartersmark.
	Utfartsförbud	Tillser att in- och utfarter inte placeras olämpligt.	Utmed kvartersmarkens norra, östra och sydöstra delar.

Administrativa bestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
a ₁	Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark, Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning. Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet	Säkerställer sanering enligt gällande krav av marken inom planområdet.	Inom kvartersmark
u	Området ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Säkerställer tillgänglighet till allmännyttiga underjordiska ledningar.	Inom kvartersmark på flera ställen där allmänna ledningar går/behöver gå.
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft			Hela planområdet

Nollalternativet

I ett nollalternativ beskrivs vad som händer om detaljplanen inte upprättas. Då fortsätter tidigare detaljplan för området att gälla. Det innebär att ICA inte kommer kunna bygga ut

butiken enligt sina behov för att förbättra arbetsmiljön, öka tillgängligheten, trafiksäkerheten och omsättningen. Det gör att området går miste om de allra flesta av de positiva sociala konsekvenser som planförslaget medför.

I ett nollalternativ är det troligt att kontorsbyggnaden inte rivs utan blir kvar på platsen liksom idag. Genom att butiken inte kan byggas ut mot Lilla Munkebäcksgatan går staden miste om den förändring som innebär att verksamheten öppnar upp sig mot gaturummet.

En ombyggnation av parkeringen kommer troligtvis ske för att lösa de mest akuta trafikproblemen men det kommer inte kunna ske någon stor förbättring av trafiksituationen. Nollalternativet innebär att utfarten inte kommer gå att flytta eftersom det finns ett utfartsförbud mot Lilla Munkebäcksgatan i gällande plan. Det är också tveksamt om det i ett nollalternativ kommer ske någon ombyggnation av allmän plats inom planområdet, med upphöjda passager för fotgängare och en breddning av pendlingscykelstråket. I mån av plats kommer troligtvis någon form av satsning på en torgyta att ske framför butikens entré.

Det finns en bygg rätt för parkeringsdäck på parkeringsytan framför kontorshuset i gällande plan men det är tveksamt om den kommer nyttjas, eftersom den inte har nyttjats hittills.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Planens sociala konsekvenser har bedömts utifrån stadens gemensamma arbetssätt för SKA och BKA. Konsekvenserna har delats in i olika teman nedan.

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden oavsett när planarbetet påbörjades.

Sammanhållen stad

Sammanhållen stad handlar om att överbrygga såväl fysiska som mentala barriärer. Planförslaget utgår mycket ifrån just att överbrygga barriärer.

Flera åtgärder har vidtagits för att höja säkerheten och tryggheten för oskyddade trafikanter inom planområdet. Inom allmän plats breddas cykelstråket längs Colliandersgatan och passager införs för fotgängare och cyklister över både Colliandersgatan och Lilla Munkebäcksgatan. Inom kvartersmark tillskapas ett markerat gångstråk över parkeringen. Det kan bland annat bidra till att stödja ett hållbart resande när fler kan gå och cykla till sin målpunkt.

En rivning av befintlig kontorsbyggnad medför samtidigt antalet parkeringsplatser inom planområdet ökar. Ökad tillgänglighet till parkering riskerar att ha en negativ effekt på andelen hållbara resor. Åtgärden bidrar samtidigt till en tryggare trafiksituation för oskyddade trafikanter på parkeringsytan vilket i sin tur kan ge en positiv effekt på det hållbara resandet.

Samspel

Temat behandlar den fysiska miljöns förutsättningar för att skapa tillit och delaktighet.

En rivning av kontorsbyggnaden medför att planområdet blir mer homogent i sin användning än tidigare. Samtidigt medför det att verksamheten får möjlighet att samspela med sin omgivning på ett bättre sätt än tidigare när mer yta tillskapas. Verksamheten ges i

planförslaget plats att växa utanför entrén vilket skapar förutsättningar för en social mötesplats med tillfälliga aktiviteter exempelvis marknadsplats samt ett fik med uteservering.

Fasaderna mot parkeringen och Lilla Munkebacksgatan får en något öppnare karaktär än tidigare vilket kan bidra till ökad trygghet.

Vardagsliv

Under vardagsliv behandlas hur den fysiska strukturen kan skapa förutsättningar för ett jämställt, jämlikt och praktiskt vardagsliv.

Närheten till en mataffär underlättar för alla människors vardagsliv, inte minst för barnfamiljer. Ökad trygghet och säkerhet för oskyddade trafikanter bidrar till ett lättare vardagsliv. Samtidigt är upptagningsområdet för mataffären inom planområdet väldigt stort vilket kan bidra till att färre människor på andra platser har tillgång till en mataffär nära sitt hem.

Åtgärder som ligger utanför detta planarbete men som skulle kunna ha stor effekt på andelen hållbara resor och underlätta det sociala livet är att koppla samman områdena norr och söder om E20 med kollektivtrafik. Det skulle exempelvis underlätta för många ungdomar att ta sig till träningen själva.

Identitet

Identitet handlar om samspelet mellan människors identitet och den byggda miljöns karaktär.

Genom att arbeta integrera bebyggelsen bättre mot omgivande gator och bostadsbebyggelse kan identiteten i området stärkas. Fasadernas utformning och markens bearbetning har här stor betydelse för upplevelsen. Genom en omsorg om detaljer, nogsamt placerade inblickar i byggnaden, skärmtak och växtlighet kan få stor betydelse för identiteten.

Hälsa och säkerhet

Genom en stimulerande och trafiksäker närmiljö främjas god hälsa och säkerhet. Genom att höja säkerheten och tryggheten för oskyddade trafikanter på gatorna inom planområdet kan planen ge positiva effekter på rörelsefriheten i närområdet, inte minst för barn och unga.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Planområdet berörs av flera riksintressen. Området ingår i ett större område av riksintresse för vattenförsörjning, Göteborgs Stads dricksvattenanläggningar enligt miljöbalken 3 kap. E20 Alingsåsleden samt Västra Stambanan utgör riksintresse för kommunikation enligt 3 kap miljöbalken. Riksintresset omfattar även framtida järnväg, Västlänken samt anläggningar, Sävenäs rangerbangård och depåområde norr och nordost

om planområdet. Såväl ca 450 meter norr om planområdet utgör riksintresse för naturvård enligt 3 kap Miljöbalken. Såväl utgör även Natura 2000-område.

Förvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planrådets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Ställningstagande i frågan om betydande miljöpåverkan

Kommunen har preliminärt 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 en komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

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

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

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

Kommunen har därmed preliminärt bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd med länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

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

Miljömål

Detaljplanen innebär följande utifrån stadens Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030.

Miljömålet *Göteborg har en hög biologisk mångfald* är relevant främst med avseende på delmålet om att öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön. Planförslaget medför att ett flertal träd tas ner vilket behöver kompenseras för att inte påverka miljömålet negativt.

Genom att plantera flera nya träd återskapas och upprätthålls flera ekosystemtjänster. Grönytefaktor används för att beräkna hur väl åtgärderna bidrar till ekosystemtjänsterna.

Exploateringen ligger på redan ianspråktagen mark och det finns inga naturvärden inom planområdet.

Planförslaget innebär negativ påverkan på stadens miljömål *Göteborg ska ha ett klimatavtryck som är nära noll* och dess strategi att ”Vi driver på utvecklingen för hållbart byggande/utvecklingen för hållbart byggande”. Detta då befintlig byggnad förslås rivas och ersättas med parkeringsdäck för att tillgodose parkeringsbehovet för butiken.

Miljömålet kan också påverkas också med avseende på delmålet om minskad klimatpåverkan från resor och transporter. Ökad tillgång till parkering riskerar att ha en negativ effekt på andelen hållbara resor. Samtidigt främjar planförslaget hållbara resmönster genom åtgärder som ökar tryggheten och säkerheten för oskyddade trafikanter.

Miljömålet *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö* är relevant främst med avseende på delmålen om att minska buller för göteborgarna. E20 medför höga bullernivåer för kringliggande bostäder med risk att gällande riktvärden överskrids redan idag. Planens påverkan på bullernivåerna från E20 kommer utredas vidare under det fortsatta planarbetet.

Åtgärder för att tillgodose översvämningsproblematik föreslås och kommer hanteras vidare i det fortsatta planarbetet.

Planen innebär inte att människor utsätts för skadliga luftföroreningar.

Kulturmiljö

Det finns ingen värdefull kulturmiljö inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Detaljplanen genererar inga intäkter för kommunen och därmed kommer projektet att resultera i ett ekonomiskt underskott. Trots ett negativt projektnetto är en utökning av handel i området viktig för att kunna möta den ökade efterfrågan. Åtgärder på Lilla Munkebäcksgatan och Colliandersgatan, bidrar till att förbättra trafiksituationen och ger positiva effekter för rörelsefriheten i närområdet, framför allt för barn och unga. Planerade åtgärder bidrar till att stödja ett hållbart resande där fler kan gå och cykla. Ett nytt högersvängfält från Munkebäcks allé har en positiv inverkan på Munkebäcks motet som idag är hårt belastad. Därav bedöms underskottet motiverat.

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får intäkter i form av exploateringsbidrag, samt utgifter för utbyggnad allmän plats, förbättringsåtgärder på lilla Munkebäcksgatan och Colliandersgatan samt nytt högersvängfält från Munkebäcks allé in mot Colliandersgatan.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp vid eventuella behov av nya förbindelsepunkter samt utgifter för utbyggnad av en eller flera förbindelsepunkter för ändamålen dricks-, - spill-, och dagvatten.

Kommunens övriga investeringar

Stadsmiljönämnden bedöms inte få några utgifter till följd av detaljplanen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämnden får inkomster i form av en årlig tomträttsavgäld.

Stadsmiljönämnden får en ökning av kostnader för drift och underhåll av allmän plats, nytt högersvängfält från Munkebäcks allé in mot Colliandersgatan.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av den allmänna VA-anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark. Exploatören får även utgifter för tomträttsavgäld, lantmäteriförrättning och del av kostnad för utbyggnad allmän plats (exploateringsbidrag).

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist

Planchef

Karin Jern

Planarkitekt

Daniela Kragulj Berggren

Projektledare/Konsultsamordnare

För Exploateringsförvaltningen

Stefan Unger

Projektägare

Janna Andersson

Projektledare