



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-09-29

SBN 2023-10-24

Diarienummer SBF-2023-00210

(LIS diarienummer 0284/20)

Handläggare

Daniela Kragulj Berggren

Telefon: 031-368 15 57

E-post:

daniela.kragulj-berggren@stadsbyggnad.goteborg.se

Samråd om detaljplan för handel och kontor vid Munkebäcks allé inom stadsdelen Kålltorp

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för handel och kontor vid Munkebäcks allé inom stadsdelen Kålltorp.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden beslutade 2016-09-27 §104 att meddela sökanden att kommunen avser att start för detaljplan för handel på fastigheten Kålltorp 98:6 under förutsättning att den fortsatta planeringsinriktningen ska vara en integration av bostäder och öppna bottenvåningar i direkt anslutning till omgivande gator där detta är möjligt.

Byggnadsnämnden besluta att ändra inriktning, 2022-06-21, i uppdrag för detaljplan för handel, bostäder mm vid Munkebäcks allé inom stadsdelen Kålltorp där bostadsinnehållet utgår ur detaljplanen. Inriktning i planarbetet har varit att integrera utbyggnad av ny handelsbyggnad i direkt anslutning till omgivande gator och mot befintliga bostäder där detta är möjligt.

Syftet med detaljplanen är ge möjlighet för utbyggnad av ytterligare dagligvaruhandel. 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. 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. Trafikåtgärder föreslås för att förbättra trafiksituationen inom och utanför planområdet.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi resulterar i ett ekonomiskt underskott. Detaljplanen genererar inga intäkter för kommunen som kan täcka kostnaden för planerade åtgärder inom allmän plats, så som förbättringsåtgärder på lilla Munkebäcksgatan och Colliandersgatan samt nytt högersvängfält från Munkebäcks allé in mot Colliandersgatan. Åtgärderna är delvis skattefinansierade, då de anses tillgodose ett större områdets behov. Exploatören bekostar del av planerade åtgärder på allmän plats genom att erlagga ett exploateringsbidrag.

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 Munkebäcksmotet som idag är hårt belastad. Därav bedöms underskottet motiverat.

Medel finns avsatta i kommunens investeringsbudget.

Driftkonsekvenser

Exploateringsnämnden får inkomster i form av en årlig tomträtsavgäld.

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

Kommunala följdinvesteringar

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. Utbyggnad av det extra körfältet på avfartsrampen ingår inte i exploateringsförvaltningens exploateringsprojekt utan blir en framtida följdinvestering.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Planen bedöms preliminärt inte innebära att människor utsätts för skadliga luftföroreningar, kemiska ämnen, ljudnivåer och radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker. Planens påverkan på bullernivåerna från E20 kommer utredas vidare under det fortsatta planarbetet.

Planförslaget innebär negativ påverkan på stadens miljömål ”Göteborgs klimatavtryck 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.

Det klimatstrategiska arbetet i staden påverkas negativt då resandet sker till större delen med bil till aktuellt område och förslaget innebär en utökning av parkeringsplatser. Förslaget innebär en förbättring av gång- och cykelvägar till och från området vilket ger en positiv inverkan på stadens miljömål och strategi kring hållbara transporter.

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

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

Bedömning ur social dimension

Detaljplanen innebär möjlighet för att bygga ut dagligvaruhandeln och ny förbättrad gång- och cykelbana samt ny passage över Colliandergatan. 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.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget utifrån givna förutsättningar. Förbättrade möjligheter att ta sig till och från området utan bil har beaktats i planen samt möjlighet att förbättra trafiksäkerheten på parkeringsytan för yngre butiksbesökare med familjer. Det ger positiva effekter för rörelsefriheten i närområdet, inte minst för barn och unga.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser, illustrationsplan och grundkarta.
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut.

Utredningar

4. Trafikbulerutredning
5. Kvalitativ riskutredning
6. Översiktlig miljöteknisk markundersökning
7. Dagvatten- och skyfallsutredning
8. Mobilitets och parkeringsutredning
9. Trafikanalys Munkebäcksmotet
10. Geoteknisk utredning MUR
11. Geoteknisk utredning PM
12. Trafik- och utformningsförslag

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden förslås besluta att samråd kan genomföras för detaljplan för handel och kontor vid Munkebäcksmotet allé inom stadsdelen Kålltorp. Samråd kommer att genomföras efter beslut om samråd.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger vid Munkebäcksmotet söder om E20, cirka 3,5 kilometer öster om Göteborgs centrum.

Syftet med planen är ge möjlighet för utbyggnad av ytterligare dagligvaruhandel.

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. Föreslagen handelsbyggnaden med parkeringsdäck skapar en lång obruten fasad mot parkeringen.

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.

Utöver bestämmelse om största bruttoarea tillåts 200 kvadratmeter komplementbyggnader inom prickad mark. Byggnadsverk så som skyltar och murar får uppföras inom prickmark. Kvartersmarken ges användningarna H - detaljhandel, K - kontor och Z – verksamheter.

En mindre utökning av fastigheten prövas i planområdets nordvästra hörn, ytan saknar idag plan och regleras som kvartersmark. Medgivande från exploateringsförvaltningen finns och marköverlåtelse hanteras i det fortsatta planarbetet.

Trafiksituationen runt området är idag ansträngd med köbildning i rusningstrafik både in och ut från parkeringen, i korsningen på Munkebäcks Allé samt i Munkebäcksmotet. En flytt av utfarten från parkeringsytan till Lilla Munkebäcksgatan föreslås som en del i att förbättra trafiksituationen eftersom befintlig utfart hamnar mitt i köbildningen från signalkorsningen.

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.

Planförslaget innebär även breddning av körfält för att utöka kapaciteten längs med gatan och förbättra för tyngre lastbilar samt ett separat högersvängfält från norra Munkebäcks allé till Colliandersgatan. Även nya passager över Colliandersgatan och Lilla Munkebäcksgatan samt förbättrade gång- och cykelbanor föreslås. Detta säkerställs i plankartan med användningen allmän plats väg.

Intressenten önskar frångå normalspannet för parkeringstal (handel) för att få ett parkeringstal som stämmer bättre överens med butikens behov. Behovet av en justering av parkeringstalet för bil baseras på antalet besökare med bil till butiken, varpå införandet av mobilitetsåtgärder anses av intressent inte som ett aktuellt alternativ. En särskild redovisning, för att visa analysen av behovet, finns i parkering- och mobilitetsutredningen.

E20 och Västra stambanan utgör transportled för farligt gods vilket medför att riskfrågor ska beaktas inom planområdet. Planområdet ligger även i anslutning till Sävenäs rangerbangård där det rangeras farligt gods samt i närheten av en befintlig bensinstation.

De viktigaste stadsbyggnadsidéerna i förslaget utgår från tillkommande bebyggelse ska placeras på ett sätt som tillför kvalitet till omgivande gaturum och med anpassning till befintlig angränsande bostadsbebyggelse när det gäller skala och volym.

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. Placering av passager och entréer ska gynna särskilt gående och cyklister.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Gällande detaljplan 1480K-II-4648 anger handel, verksamheter och kontor dock ej hotell. Genomförandetiden har gått ut 2007-12-10.

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.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2016-09-27 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för handel, bostäder mm vid Munkebäcks allé inom stadsdelen Kålltorp. Förslag till samrådshandling har tagits fram.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- | | |
|---------------|--|
| BN 2016-09-27 | att ge planbesked under förutsättning att den fortsatta planeringsinriktningen ska vara en integration av bostäder och öppna bottenvåningar i direkt anslutning till omgivande gator där detta är möjligt. |
| | att meddela sökanden att kommunen avser att start för detaljplan för handel på fastigheten Kålltorp 98:6 inom stadsdelen Kålltorp införs i produktionsplanen för år 2018. |

- BN 2016-09-27 Start för detaljplan för handel på fastigheten Kålltorp 98:6 under förutsättning att den fortsatta planeringsinriktningen ska vara en integration av bostäder och öppna bottenvåningar i direkt anslutning till omgivande gator där detta är möjligt.
- BN 2022-05-27 Att ändra inriktning i uppdrag för Detaljplan för handel, bostäder mm vid Munkebäcks allé inom stadsdelen Kålltorp där bostadsinnehållet utgår ur detaljplanen.
- Att integrera utbyggnad av ny handelsbyggnad i direkt anslutning till omgivande gator och mot befintliga bostäder där detta är möjligt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 §. Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande preliminärt inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En redogörelse för vad som talar för och emot betydande miljöpåverkan finns i planbeskrivningen sid 44. Undersökningssamråd utförs med länsstyrelsen angående ställningstagandet om betydande miljöpåverkan i samband med samrådet av planförslaget.

Förvaltningen bedömer att förslag till detaljplan kan skickas ut på samråd. Planen föreslår åtgärder för att hantera risker för människors hälsa- och säkerhet och markens lämplighet. Uppkomna frågor under samrådet kommer hanteras under planens fortsatta planarbete.

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att historisk stadsplaneanalys inte är tillämplig på planförslaget då det saknas genomförbarhet vad gäller stadsplaneanalysens förslag utifrån risk-, buller- och luftpåverkan samt trafikåtgärder kopplat till E20 och Munkebäcksmotet. Även möjlighet till en utökning av dagligvaruhandel är inte genomförbart med stadsplaneanalysens förslag.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan