Göteborgs stad
KOMMUNFULLMÄKTIGE
Handling 2002 nr 204

Antagande av detaljplan för utökad handel vid OBS Bäckebol, inom stadsdelen Backa

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker byggnadsnämndens förslag i skrivelse den 12 november 2002 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

> Kommunfullmäktige antar detaljplan för utökad handel vid OBS Bäckebol inom stadsdelen Backa, upprättad den 20 augusti 2002 och reviderad den 12 november 2002.

- - - -

Vid behandlingen av ärendet i kommunstyrelsen fanns olika yrkanden.

Ordföranden Göran Johansson (s) yrkade bifall till byggnadsnämndens förslag.

Kia Andreasson (mp) yrkade bifall till yrkandet från mp i byggnadsnämnden.

Utan omröstning beslöt kommunstyrelsen att bifalla ordföranden Göran Johanssons yrkande.

Eva Olofsson (v) antecknade som yttrande vad v anfört som yttrande i byggnadsnämnden.

Göteborg den 4 december 2002
GÖTEBORGS KOMMUNSTYRELSE

Göran Johansson

Benny Stålesjö

Göteborgs Stad
Byggnadsnämnden

2002-11-12 § 842 Nr 42

Kommunfullmäktige

Göteborgs Stadskansli
2002 -11- 21
D.nr 1238/02 Till avd BNS

Antagande av detaljplan för utökad handel vid Obs Bäckebol

ÄRENDET

Byggnadsnämnden beslöt vid sammanträde den 2002-11-12 föreslå kommunfullmäktige anta rubricerade detaljplan. Planen syftar till att ge möjlighet för ytterligare handel med volymhandelskaraktär (skrymmande varor) på en redan etablerad handelsplats. Nuvarande handel på OBS Bäckebol (numera COOP FORUM) är ca 35 000 kvm. Området består idag av en Coop Forum stormarknad och Mio möbler samt en del andra mindre butiker som optiker, zooaffär m.m. Detaljplanen innebär att handelsytorna ökar med ca 20 000 kvm. Planen är utformad så att handel med livsmedel begränsas till högst 8 000 kvm samt att nya handelsytor endast tillåter handel med skrymmande varor. Marken närmast Göta Älv blir allmän platsmark (natur) för att öka allmänhetens tillgänglighet till älven.

Planförslaget har varit utställt 2002-09-18 – 2002-10-15. Kvarstående erinringar finns från *Sdn Kortedala, Förvaltnings AB Göteborgslokaler, Naturskyddsföreningen i Göteborg, Vägverket, Ale kommun och M. Emdenborg Svensk Privatmotormarknad AB.*

Sdn Kortedala anger i första hand försämrade förutsättningar för den lokala handeln som har ett omedelbart behov av ökad omsättning på 8-10 %. Den pågående etableringen av nya och utvidgning av befintliga köpcentra medför negativa verkningar för den lokala handeln som inte är oväsentlig och att det ur ett lokalt perspektiv är önskvärt att de begränsas. Naturskyddsföreningen i Göteborg hävdar i sitt yttrande att den trafikökning som utvidgningen av handelsetableringen innebär ger ett överskridande av miljökvalitets-normen (MKN), som står i strid med Plan- och bygglagen och Miljöbalken. Enligt föreningens uppfattning bör planen avvakta det åtgärdsprogram som länsstyrelsen nu förbereder ett förslag till. Utförligare information och byggnadsnämndens skäl för att planen ändå bör antas framgår av stadsbyggnadskontorets dokumentation.

Vid byggnadsnämndens behandling av ärendet förekom skilda meningar, se bilaga.

Stadsbyggnadskontoret
Box 2554
403 17 GÖTEBORG

Besöksadress: Köpmansgatan 20
Hemsida: www.stadsbyggnad.goteborg.se
e-post: sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

Telefon: 031-61 10 00
Telefax: 031-711 45 21
brev021112nr42

BYGGNADSNÄMNDEN BESLÖT

att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplan för utökad handel vid Obs Bäckebol inom stadsdelen Backa, upprättad den 20 augusti 2002 och reviderad den 12 november 2002.

På byggnadsnämndens vägnar

John Rignell
Ordförande

Christina Widén
Sekreterare

Bilaga:

Protokollsutdrag

Stadsbyggnadskontoret
Box 2554
403 17 GÖTEBORG

Besöksadress: Köpmansgatan 20
Hemsida: www.stadsbyggnad.goteborg.se
e-post: sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

Telefon: 031-61 10 00
Telefax: 031-711 45 21
brev021112nr42

§ 842 Utökad handel vid OBS Bäckebol

Dnr 1106/00 Till behandling företogs ärende angående rubricerade detaljplan inom stadsdelen Backa.

Stadsbyggnadskontoret hade ingett en handling så lydande:

"Byggnadsnämnden etc. bil. 33

Under överläggning i ärendet yrkade:

ordföranden (m) bifall till kontorets förslag och

Tina Wallenius (mp) avslag med hänvisning till tidigare ställningstagande avseende volymen.

Sedan överläggningen förklarats avslutad framställde ordföranden propositioner på beslut om bifall till ovannämnda yrkanden.

Sedan propositionerna besvarats tillkännagav ordföranden att han funnit den förstnämnda vara med övervägande Ja besvarad.

Nämnden hade alltså beslutat:

att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplan för utökad handel vid OBS Bäckebol inom stadsdelen Backa, upprättad den 20 augusti 2002 och reviderad den 12 november 2002.

(v) lät till protokollet anteckna: "Vänsterpartiet sympatiserar med SDN-Kortedalas synpunkter kring oron för framtida förutsättningar för den lokala handeln och risken för försämrade förutsättningar för den kommersiella servicen vid bostadsnära torg. Vi bedömer dock att planen ej kan anses nämnbart påverka torgens dagligvaruhandel, då syftet med planen är att möjliggöra handel för skrymmande varor och sällanköpsvaror."

Wallenius (mp) reserverade sig mot beslutet.

Som ovan

Christina Widén

§ 842 Bil 33

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Utskriftsdatum 2002-10-28
Till BN 2002-11-12
Diarienummer 1106/00 (F IIa 4676)
Sida 1/2

50/19.

Mikael Svenske
Tel: 61 16 09

Byggnadsnämnden

ANTAGANDE AV DETALJPLAN FÖR UTÖKAD HANDEL VID OBS BÄCKEBOL

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplan för UTÖKAD HANDEL VID OBS BÄCKEBOL inom stadsdelen Backa i Göteborg upprättad, den 20 augusti 2002 och reviderad den 12 november 2002.

Syftet med planen är att ge möjlighet för ytterligare handel med volymhandelskaraktär (skrymmande varor) på en redan etablerad handelsplats. Nuvarande handel på OBS Bäckebol (numera COOP FORUM) är ca 35 000 kvm. Området består idag av en Coop Forum stormarknad och Mio möbler samt en del andra mindre butiker som optiker, zooaffär m.m. Detaljplanen innebär att handelsytorna ökar med ca 20 000 kvm. Planen är utformad så att handel med livsmedel begränsas till högst 8 000 kvm samt att nya handelsytor endast tillåter handel med skrymmande varor. Marken närmast Göta Älv blir allmän platsmark (natur) för att öka allmänhetens tillgänglighet till älven.

Tidigare ställningstagande
Våren 2002 godkände Byggnadsnämnden programmet som tidigare samrådsbehandlats.

Kvarstående invändningar
Från utställningen finns kvarstående invändningar från Sdn Kortedala, Vägverket och Naturskyddsföreningen i Göteborg.

Sdn Kortedala anger i första hand försämrade förutsättningar för den lokala handeln som har ett omedelbart behov av ökad omsättning på 8-10 %. Man anser också att de som drabbas mest vid en utökad handel på Bäckebol är de resurssvaga grupperna och de som inte har bil. Den pågående etableringen av nya och utvidgning av befintliga köpcentra medför negativa verkningar för den lokala handeln som inte är oväsentlig och att det ur ett lokalt perspektiv är önskvärt att de begränsas.

Vägverket anser att för Bäckebolsmotet måste ytterligare kapacitetsstudier göras som en följd av förädlingen av OBS Bäckebol.

Naturskyddsföreningen i Göteborg hävdar i sitt yttrande att den trafikökning som utvidgningen av handelsetableringen innebär ger ett överskridande av miljökvalitetsnormen (MKN), som står i strid med Plan- och bygglagen och Miljöbalken. Innan planen antas skall åtgärder vidtas som medför att MKN inte överskrids. Enligt föreningens uppfattning bör planen avvakta det åtgärdsprogram som länsstyrelsen nu förbereder ett förslag till.

Från programsamråd och detaljplanesamråd finns kvarstående synpunkter från Ale kommun, Förvaltnings AB Göteborgslokaler och M. Emdenborg Svensk Privatmotormarknad AB som är starkt kritiska till förslaget.

Kontoret uppfattar att många remissinstanser är positiva till detaljplanen samtidigt som det finns det en stor oro för hur den lokala handeln ute i stadsdelarna kommer att påverkas. Konsekvensanalysen i programmet visar att en utbyggnad av volymhandelskaraktär har en mycket liten påverkan på de kringliggande torgen. Genom att detaljplanen utformats så att handel med livsmedel begränsas till högst 8 000 kvm och att nya handelsytor endast tillåter handel med skrymmande varor anser kontoret att detaljplanen kan antas.

Frågan om miljökvalitetsnormer finns reglerad i Miljöbalken och PBL. Enligt PBL 2:1 och 2:2 skall miljökvalitetsnormer iakttas vid planering; planläggning får inte medverka till att en miljökvalitetsnorm överskrids. I förordningen om miljökvalitetsnormer (1998:897) redovisas de gränsvärden för kvävedioxid som inte får överskridas efter den 31 december 2005.

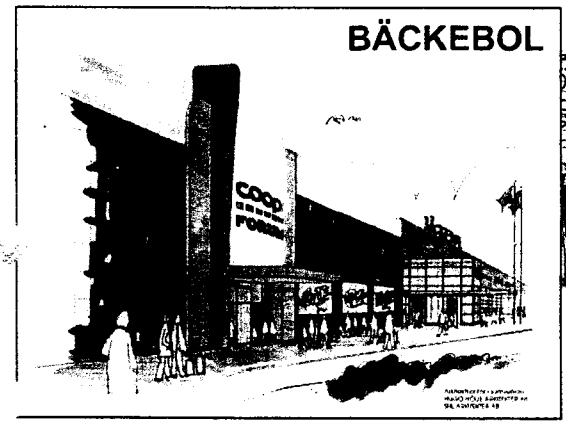
I de centrala delarna av Göteborg finns områden nära trafikleder där miljökvalitetsnormen för kvävedioxid beräknas överskridas år 2006 oavsett var och hur Göteborg och regionen byggs ut. Länsstyrelsen har därför fått regeringens uppdrag att tillsammans med regionen och kommunen föreslå åtgärder för att klara normen. Arbetet skall vara klart till 1 juli, 2003. Den nu aktuella planen för Bäckebol bedöms ha en ytterst begränsad inverkan på de miljöförhållanden som råder i centrala områden och inte heller förhindra de åtgärder som kan bli ett resultat av länsstyrelsens utredning.

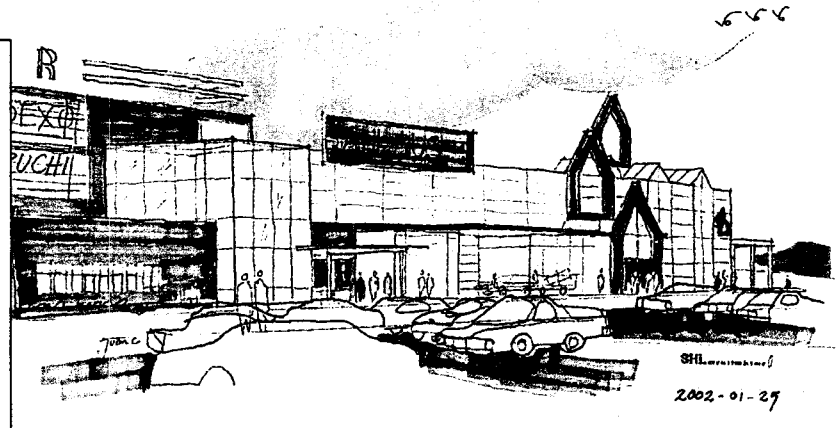
Den utvidgade handeln i Bäckebol följer översiktplanens intentioner om lokalisering till befintliga lägen och kan i ett längre perspektiv medverka till en lämplig balans i den regionala och kommunala handelsstrukturen och bidra till att stärka förutsättningarna för att kunna klara aktuella miljökvalitetsnormer i ett långsiktigt perspektiv.

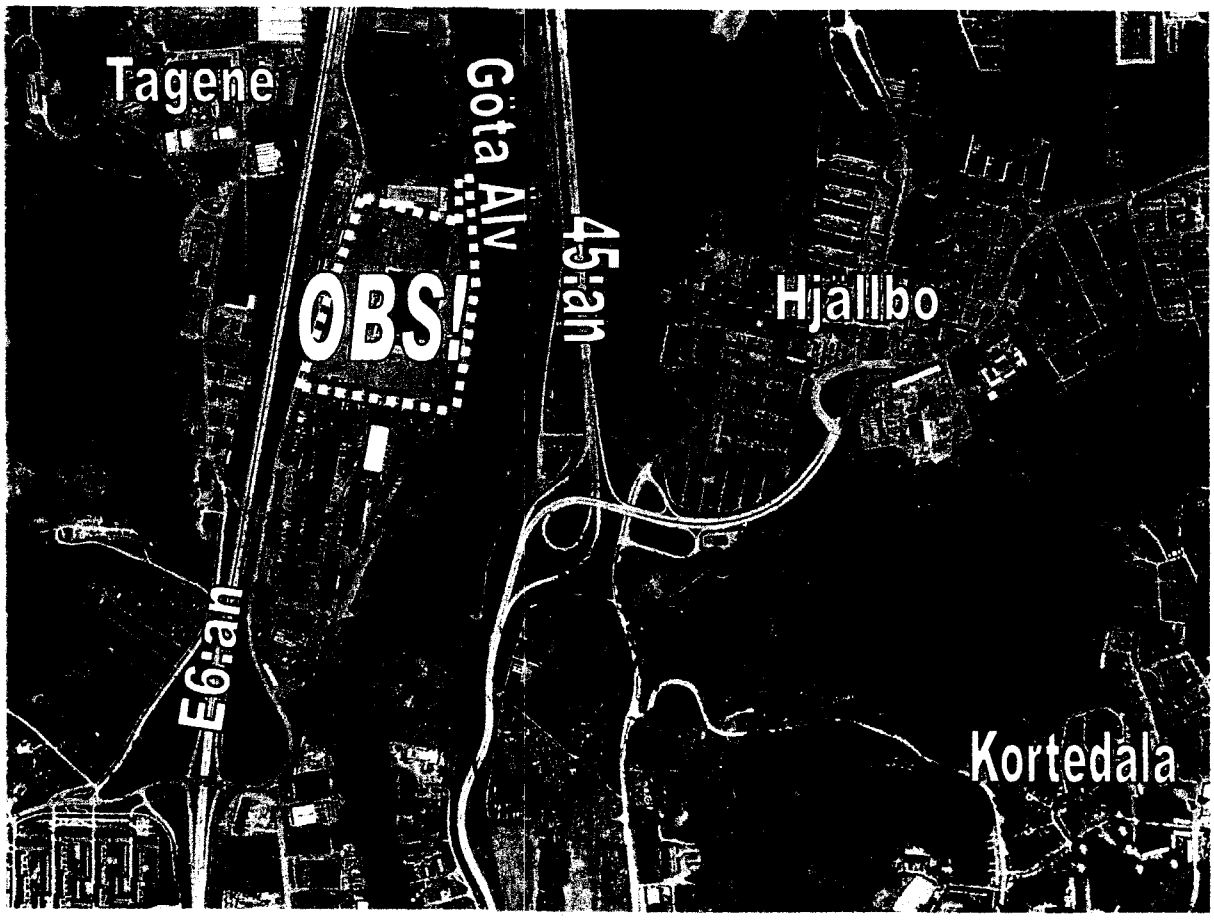
Kjell-Ove Eskilsson
Stadsbyggnadsdirektör

Bo Aronsson
Distriktschef

Detaljplan för
Utökad handel vid OBS Bäckebol







ANTAGANDEHANDLING

STADSBYGGNADSKONTORET I GÖTEBORG NOVEMBER 2002

Detaljplan för
UTÖKAD HANDEL VID OBS BÄCKEBOL

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	Sida
Innehåll	1
Sammanfattning	1
Förutsättningar	2
Detaljplanens innebörd och konsekvenser	4
Genomförande	11
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	
Inledning	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	14
Tekniska frågor	15
Ekonomiska frågor	16
FASTIGHETSFÖRTECKNING	19
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	21
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	37
UTSTÄLLNINGSUTLÅTANDE	51
BN:S BESLUT	65
PLANKARTA MED BESTÄMMELSER	
ILLUSTRATIONSRITNING	
GRUNDKARTA	

Planförslagets **kartor** i skala 1:1000, samt Programhandlingen kan beställas på Stadsbyggnadskontoret, Distrikt Norr
Gunnel Schoster, telefon 61 11 49

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Datum 2002-08-20 rev 2002-11-12
Diarienummer 1106/00 (FIIa4676)
Sida 1/11

Detaljplan för
UTÖKAD HANDEL VID OBS BÄCKEBOL
inom stadsdelen Backa i Göteborg

PLANBESKRIVNING

INNEHÅLL

Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser (ligger sist i handlingen)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Samrådskrets
- Illustrationsritning
- Grundkarta

- Program, godkänt av Byggnadsnämnden april 2002

SAMMANFATTNING

Efter att ha genomfört ett programsamråd för hur en utökad handel med skrymmande varor vid OBS Bäckebol bl.a. kommer att påverka övrig handel, har programmet godkänts av Byggnadsnämnden. Syftet med detaljplanen är att skapa de möjligheter som angetts i programmet vilket innebär ökade ytor för handel med skrymmande varor. Dessutom blir marken närmast Göta Älv allmän platsmark för att öka allmänhetens tillgänglighet till älvstranden och göra Göteborg mer attraktivt för turister som kommer med båt. Detaljplanen syftar till en bra och trivsam handelsplats för alla som vistas i området.

2.

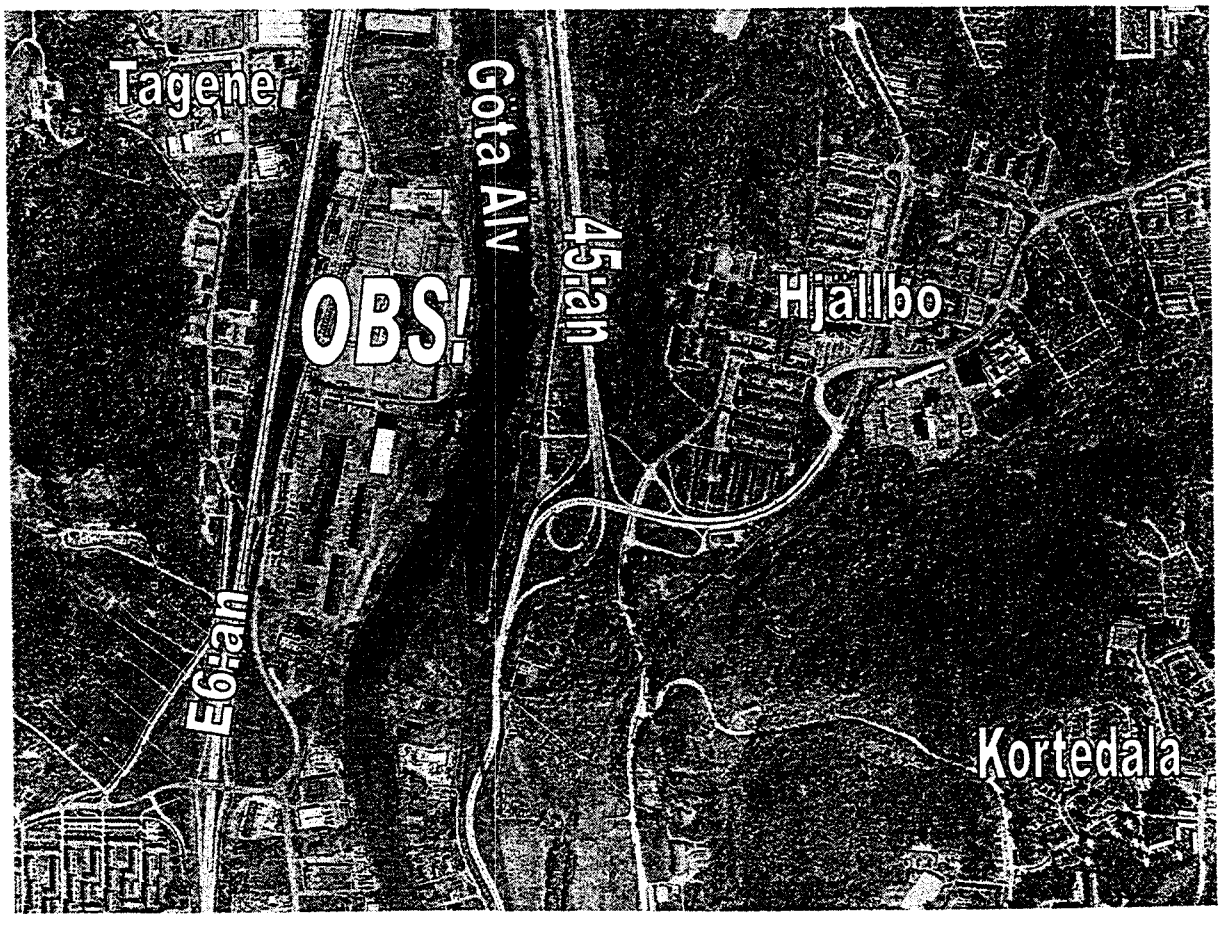
FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge
Planområdet, OBS Bäckebol ligger på Hisingen, ca 8 km norr om Göteborgs centrum mellan Europaväg 6 (E:6an) och Göta Älv.
Streckad linje avser området för detaljplanen

Areal och markägoförhållanden
Planområdet omfattar cirka 17 ha och ägs till större delen av Kooperativa Förbundet (KF). Ett mindre markområde (gatumark) ägs av Göteborgs kommun.

Gällande planer och politiska beslut
För området gäller detaljplan aktnr 3288 från år 1971 som medger detaljhandel med högst 30 000 kvm. Planens genomförandetid har gått ut. Översiktsplanen för Göteborgs kommun 1999 (ÖP99) anger området för "Huvudsakligen arbetsplatser" kontor, industri, lager, hamn, partihandel m.m.

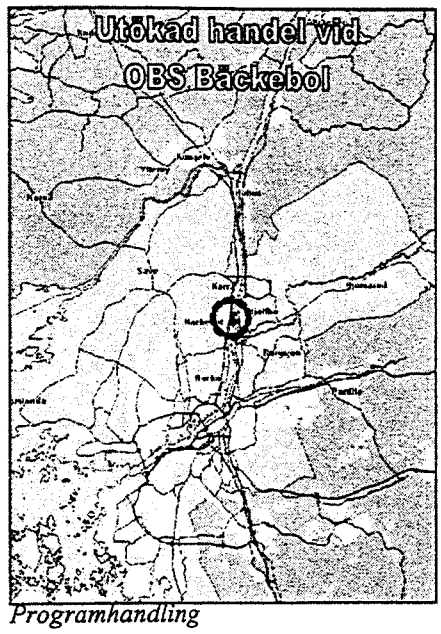
Göteborgs kommunfullmäktige beslutade år 1987 att kommunen skall arbeta för att stranden utmed Göta Älv (norr om Göta Älvbron) skall bli tillgänglig för allmänheten. Avsikten med beslutet är att allmänheten ska kunna promenera och cykla utmed älven i det storslagna landskapet. Dessutom är det viktigt ur turistsynpunkt att förbättra miljön utmed älven då många turister får sitt första intryck av Göteborg när de färdas utmed Göta Älv.



3.

Program

Detaljplaneprogram för området har varit ute på samråd under november/december år 2001 och godkändes av Byggnadsnämnden i april 2002 som underlag för fortsatt arbete. Programmet finns med som bilaga till detaljplanen.

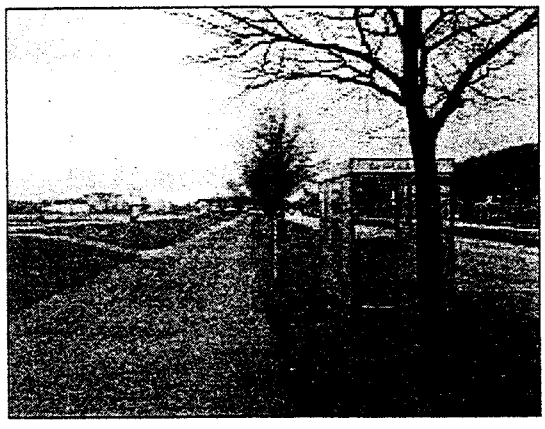


Programhandling

Mark och vegetation

Marken sluttar svagt mot stranden och större delen av området är bebyggd eller asfalterad. På den stora parkeringsplatsen till köpcentret finns bara ett fåtal gröna ytor med endast några enstaka träd. I väster ansluter området till gång- och cykelvägen vid Transportgatan.

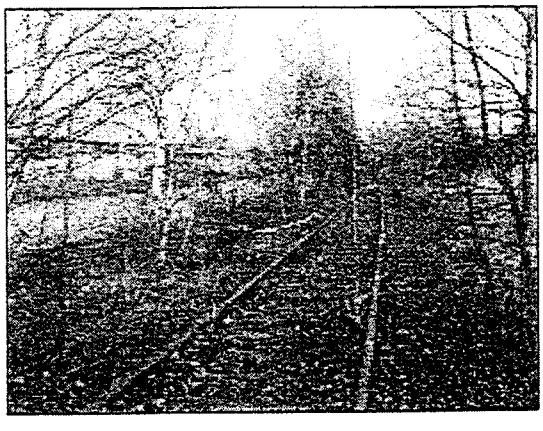
Parkeringsplatsen, foto från norr



Gång- och cykelväg utmed Transportgatan, foto från norr

Stranden utmed Göta Älv är mestadels naturmark som till stor del består av vass. En del träd har under åren fritt kunnat rota sig utmed strandkanten samt vid ett järnvägsspår som aldrig nyttjats (utmed denna fastighet), ca 30 meter från älven.

Strandpartiet, foto från söder



Järnvägsspåret, foto från söder

Geotekniska förhållanden
Grunden består av lera. Enligt utförda grundundersökningar är djupet till fast botten omkring 35 meter vid Transportgatan och ökar till mer än 50 meter vid älven.

Stabiliteten mot älven har undersökts översiktligt av Scandiakonsult AB år 1968. En kompletterande undersökning har gjorts av samma företag år 1970 som granskats av Statens Geotekniska Institut.

Vattenskyddsområde
Göta Älv används som dricksvattentäkt för bland annat Göteborgs kommun. Vattenintaget ligger i Lärjeholm cirka 500 meter nedströms OBS Bäckebol. Planområdet ingår i ett stort skyddsområde för vattentäkten. Verksamheten inom planområdet får inte leda till utsläpp av förorenat vatten till älven vilket regleras med en skyddsbestämmelse i planen.

Markradon
Området är beläget inom lågriskområde för radon. Byggnader där personer stadigvarande vistas behöver därför inte utformas med radonsäkert utförande såvida detaljerad radon-undersökning inte visar annat.

Fornlämningar och kulturhistoria
Inom området finns inga kända fornlämningar eller kulturhistoriska värden.

Äldre byggnader
Inom planområdet finns en stormarknad som uppfördes i början av –70 talet. En nyare byggnad för försäljning av möbler har uppförts under –90 talets senare hälft.

Kollektivtrafik
På Transportgatan finns bussförbindelse med hållplatser i båda riktningarna, cirka 150 meter från köpcentrets entréer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp
Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt till planområdet.

Värme
Uppvärmning sker med fjärrvärme som finns utbyggt till planområdet.

El och tele
Ledningsnät för elkraft och tele finns utbyggt till planområdet.

DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

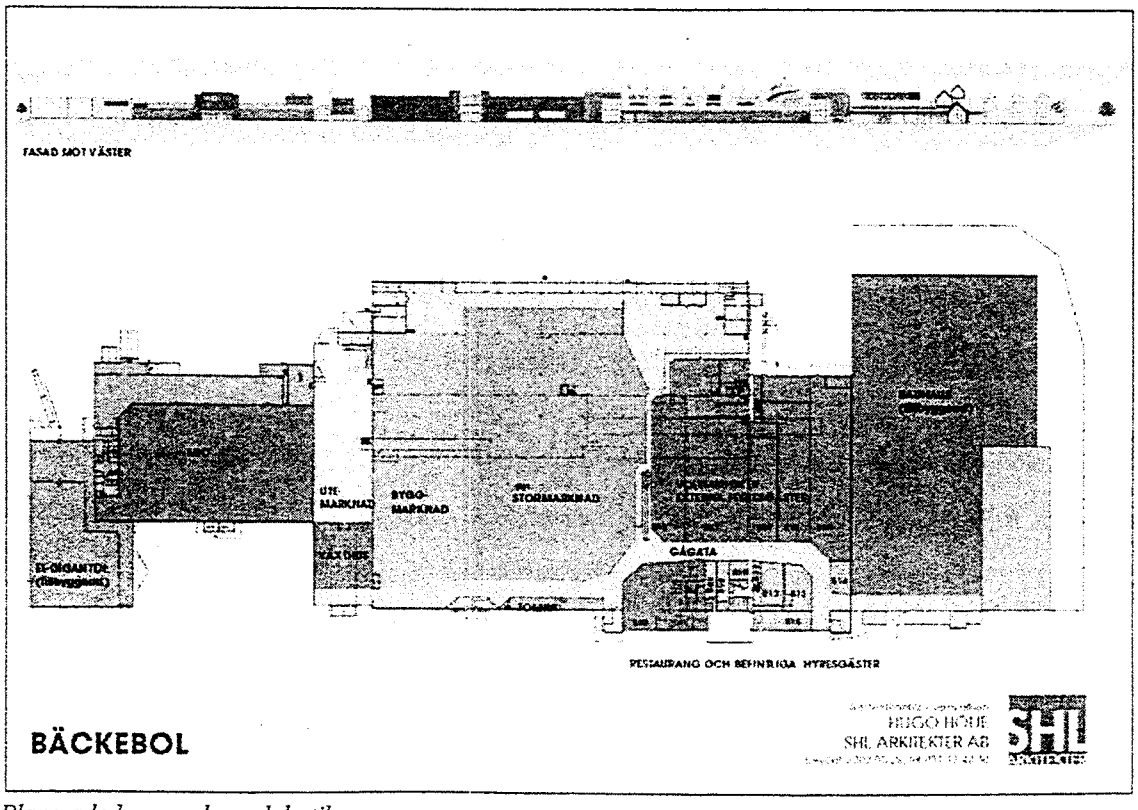
Den nya detaljplanen innebär att handelsområdet vid OBS Bäckebol utökas från dagens 35 000 kvm handel till ca 55 000 kvm. Handel med livsmedel begränsas till 8 000 kvm.

Inom vissa delar av området kommer endast handel med skrymmande varor tillåtas.
Med skrymmande varor avses varor som inte kan tas med på cykel eller buss. I huvudsak sällanköpsvaror med stort ytkrav per försåld enhet, t ex bilar, båtar, möbler, maskiner byggvaror, järn, vitvaror, radio/TV. I bedömningen ingår att butiker i sitt sortiment med

5.

skrymmande varor även tillåts sälja tillbehör till dessa varor eller motsvarande som inte i sig är av skrymmande karaktär.

Nytillkommande byggnader för handel är markerade med gul färg

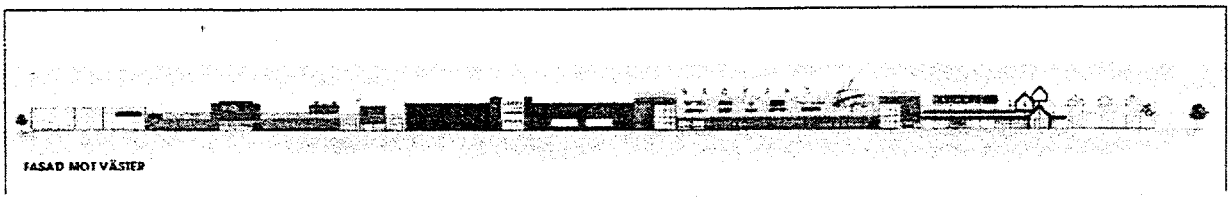


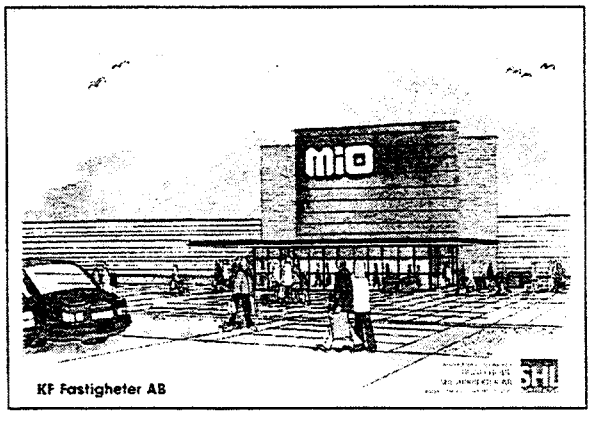
Planerade byggnader och butiker.

Riktlinjer för områdets gestaltning

Bebyggelse
Fasaderna som området uppvisar mot E6:an och Göta Älv är vardera ca 410 meter, att jämföra med avståndet mellan Vasagatan och Stadsbiblioteket. För att hantera skalan måste de olika byggnadskropparna avteckna sig i fasaden och på så sätt visuellt bryta ned fasadlängden till mindre delar. En önskvärd uppdelning kan uppnås med t ex olika fasadmaterial, färg eller förskjutning i väggliv. Den längsta byggnaden är ca 150 meter lång, en längd som kan brytas ned till en mänskligare skala med t ex entrépartier eller ljusinsläpp som sträcker sig upp längs fasaden i höjd.

Köpcentrets planerade fasad mot Transportgatan

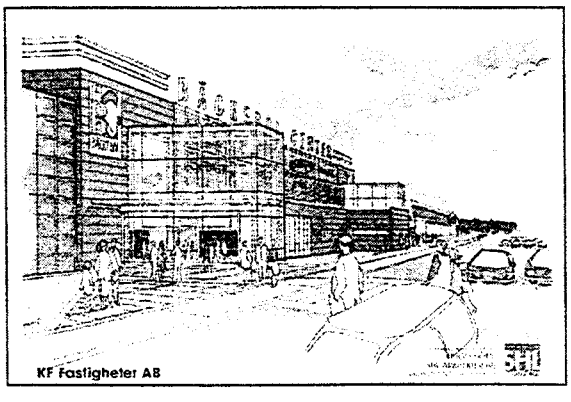




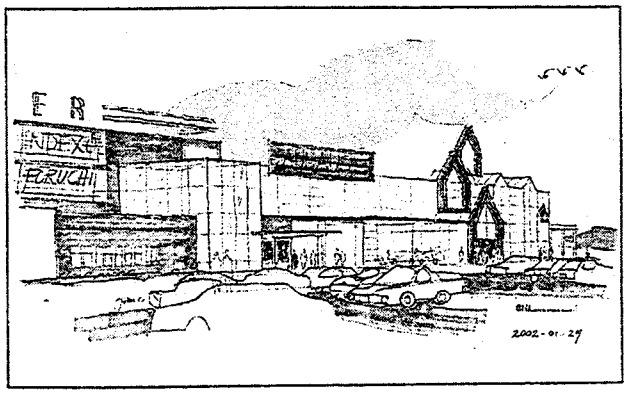
Mio Möbler

Coop Forum

Köpcentrets planerade entréer



Bäckebol Center



Bauhaus

Eftersom fasaden mot älven även kommer att upplevas på närmare håll av människor som vistas vid stranden och på den planerade gångvägen är det viktigt att byggnadens

utformning är anpassad till dessa förhållanden. Inlastning och hantering av emballage ska ge ett välordnat intryck.

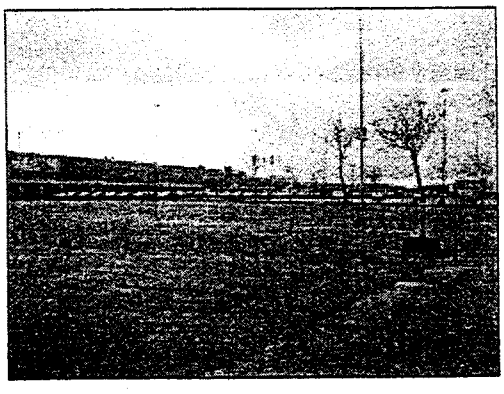
Av PBL 3 kap. 1-2 § framgår att byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnaderna skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. En planbestämmelse har införts om en högsta hushöjd på 14 meter för att passa med omgivande bebyggelse.

Skyltar
Fasadskyltar ska till sin storlek och mängd vara anpassade till fasaden. Endast fristående bokstäver ovanför takfoten bör accepteras. Reklamskyltar placerade på parkeringsytan och längs gångstråken ska vara av en omfattning så att den öppna sikten bibehålls och grönskan råder. Eventuella pylonskyltar ska omsorgsfullt utformas, placeras och samordnas så att dess visuella inverkan inte blir dominerande i miljön.

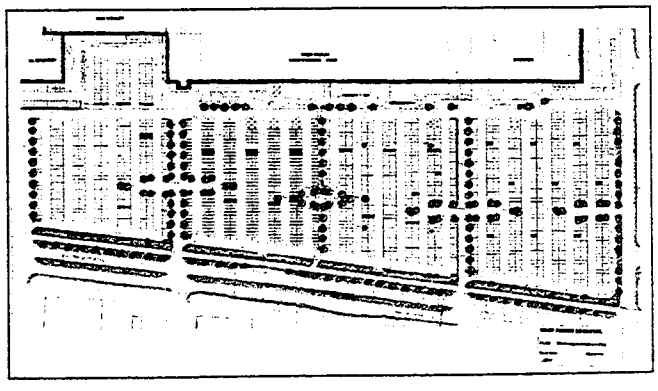
Belysning
Ett fåtal armaturtyper kombinerat med speciellt utvalda armaturer i särskilda lägen bidrar till att området upplevs som en helhet. Belysning i vindfång som även lyser på natten ger ett välkomnande intryck som även skapar trygghet och säkerhet.

Parkering
Köpcentrets behov av parkeringsplatser har uppskattats till ca 2700 platser. I beräkningen av antalet platser har dagligvaruhandeln beräknats till 60-90 platser per 1000 m^2 våningsyta och för skrymmande varor 40 platser. Planeringsnormen är 15 % utöver detta. Merparten av parkeringsplatserna planeras väster om byggnaderna ut mot Transportgatan för att ge en tydlig parkering för köpcentrets kunder. Anställda har i första hand sin parkering på husens baksida.

Den storskaliga parkeringen mellan byggnaderna och Transportgatan behöver utformas väl för att en trivsam miljö ska åstadkommas. Utemiljön vid köpcentret upplevs både inifrån parkeringen och från väg, gata och cykelbana utanför. Den upplevs olika beroende på om den är fullbelagd eller tom. Risken finns att en stor och tom parkeringsyta under kvällstid och nattetid uppfattas som ett ingenmansland. Dessutom varierar antalet besökare under dagtid. Relationen mellan byggnaderna och utemiljön är således viktig att beakta. Planen föreskriver att det stora parkeringsrummet delas i mindre och rumsbildande sektioner för att skapa en bättre upplevelse av platsen och bli mer anpassad till den mänskliga skalan. Mindre sektioner kan även ge bättre närklimat, om utformning sker så att vinden reduceras.



Parkeringens nuvarande utseende



Parkeringen uppdelad i mindre rumsbildande sektioner med hjälp av träd och buskar

Genom att använda växtmaterial som avgränsare kan hårdgjorda ytors dominans minskas. Det är dock viktigt att växterna ges goda förutsättningar för att klara sig och utvecklas, både vid anläggande och framtida skötsel.

Utformningen av entréerna till parkeringsplatsen och köpcentret bör ske omsorgsfullt, dels med avseende på infarterna för bilister, och dels beträffande fotgängarnas väg från och till busshållplatsen vid Transportgatan. Ett trädkantat gångstråk samt infarter som kantas av träd skulle bidra till en trivsammare miljö. För att minska risken för inbrott i bilar bör träden vara så höga att trädkronan inte skymmer sikten. En god gestaltning vägleder besökare till olika målpunkter. Det är dessutom angeläget att utemiljöns utformning orienterar fotgängare och bilister om vem som har företräde. Det ska vara lätt att orientera sig så att onödiga stopp i trafiken undviks. Utfarterna bör också utformas med magasin för minst 6 väntade bilar. I och med att handelsplatsen indelas i flera fastigheter ska parkeringsplatsen eller del av parkeringen ordnas som gemensamhetsanläggning.

Följande planbestämmelser anges på plankartan:

- Den stora parkeringsytan mellan byggnaderna och Transportgatan ska rumsligt delas in i mindre sektioner om högst 7000 m².
- Minst 110 träd ska planteras inom den stora parkeringsytan mellan byggnaderna och Transportgatan, på ett sådant sätt att parkeringen delas in i mindre sektioner. Trädens stamomfång ska vara minst 18-20 cm.
- Luckring av jorden ska ske före plantering. Nödvändig dränering ska tillgodoses. Träd ska i första hand planteras i sammanhängande växtbäddar, istället för i separata planteringsgropar. Tillräcklig tillgänglig jordvolym för trädens rötter ska tillgodoses och komprimering av jorden ska undvikas genom avlastning i marken där belastning på ytan kommer att ske.

Grundläggning

Med hänsyn till stabiliteten mot skred och närheten till Göta Älv föreskrivs i en planbestämmelse att stabilitetsberäkningar ska ske med särskild hänsyn till älvens bottentopografi och portrycksförhållande etc.

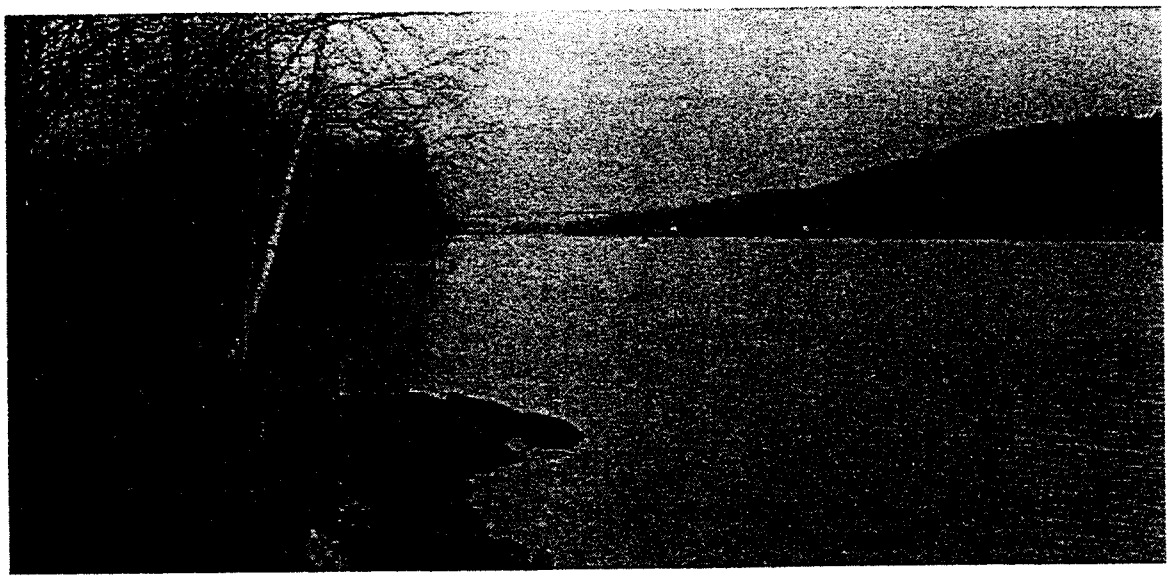
Vid pålning föreskrivs att stabiliteten mot skred inte får påverkas samt att en detaljerad undersökning av släntstabiliteten mot älven och farleden skall göras i samband med projekteringen. Dimensionering av stabilitetsåtgärder ska ske så att erforderlig säkerhet enligt Skredkommissionens anvisningar (rapport 3:95) uppnås. Vid pålning ska markrörelserna vid älven hållas under uppsikt.

Industriverksamhet

Norr om handelsplatsen ligger en industrifastighet med ett bageri, Schulstad. Gränsen mellan dessa verksamheter justeras något och innebär att entrén till bageriet får en bättre utformning. Kunder och besökare får då sin infart gemensamt med köpcentrets norra infart och ger utrymme för en trivsam entrépunkt för bilburna och gående.

Naturmiljö

Stranden utmed Göta Älv



Göta Älv och dess strand ger ett storslaget landskap

Bakgrundsfakta
I samband med att handeln vid OBS Bäckebol utökas bör strandpartiet göras tillgängligt för allmänheten. Det ligger i linje med en motion till Göteborgs kommunfullmäktige år 1987 angående iordningställande av Göta Älvs strandområden norr om Göta Älvbron. Stadsbyggnadskontoret gjorde under samma år ett åtgärdsförslag för Göta Älvs strandområde norr om Tingstadtunneln. Kommunfullmäktige beslöt 1988 att en handlingsplan skulle tas fram, baserat på åtgärdsförslaget, i syfte att klara ut de ekonomiska, tekniska och administrativa förutsättningarna. En sådan handlingsplan framställdes dock inte. Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 31 januari 2002 efterlystes handlingsplanen, vilket visar att intresset för hur stränderna ser ut samt hur vi löser tillgängligheten till älven fortfarande är stort.

De åtgärder som belyses i förslaget från 1987 syftar till att förbättra miljön utmed älvstranden samt att öka allmänhetens tillgänglighet till vattnet. I åtgärdsförslaget hänvisas till ett uttalande av Byggnadsnämnden vilket lyder:

"det är viktigt att kommunen har som målsättning att all strandnära mark skall vara tillgänglig för allmänheten om marken inte är eller måste bli ianspråktagen för ändamål som ej medger tillträde av säkerhetsskäl eller liknande anledning. Marksättning bör gälla oavsett om marken är strandskyddad eller inte; är centralt belägen eller perifer; utgörs av kaj eller av klippor; är planlagd eller inte; ligger vid hav, sjö eller vattendrag"

Vid OBS Bäckebol föreslås i åtgärdsförslaget en cykelväg i strandpartiet.

Förslag
Detaljplanen innebär att stranden utmed Göta Älv planläggs som allmän platsmark (Natur). I ett tidigare detaljplanearbete för utvidgning av kv 107 Vindö/Frans Maas år 1997, norr om OBS Bäckebol, överfördes en 30 meter bred yta utmed älvstranden från kvarter till allmän platsmark, natur. Därigenom säkerställdes allmänhetens tillträde till älvstranden på en sträcka av drygt ca 130 meter. Genom att planlägga strandpartiet vid OBS Bäckebol som allmän platsmark, skapas ytterligare en 600 meter lång sträcka där allmänheten ges

tillträde till älvstranden. Därigenom kan även strandpartiets biologiska värden värnas. Den återstående sträckan på ca 350 meter mellan dessa områden kommer senare att planläggas som allmän platsmark, vilket då skapar ett 1100 meter sammanhängande allmän platsstråk.

Syftet med den allmänna platsmarken är:

- att allmänheten ska kunna promenera och cykla utmed älven.

- att bibehålla naturmarkens biologiska kvaliteter och funktioner:
  - strandpartiet bildar ett ekologiskt filter för dagvatten (befintlig järnvägsvall utgör ett extra filter).
  - lågt belägna delar av strandpartiet har ur biologisk synvinkel en värdefull översvämningsfunktion (pga. näringsupptag och främjande av rik biologisk mångfald).
  - vegetationszonen utgör en värdefull vandrings- och spridningskorridor för fåglar och insekter.

För att allmän platsmarken ska få tillräcklig bredd för de rekreationskvaliteter som eftersträvas ingår även järnvägsspåret. I strandpartiet föreslås en enklare gångväg, med möjlighet till cykling, på befintligt järnvägsspår. Gångvägen bör utformas så att järnvägsrälsen finns kvar om framtiden skulle visa att spåret behöver nyttjas för godstransporter. Strandpartiet utgör en biologiskt värdefull zon vilket innebär att dess bredd inte bör minskas.

Det är en fördel att anlägga en gångväg på den befintliga järnvägsvallen då den inte bör ligga alltför lågt. En gångväg utanför befintlig vall skulle dels minska bredden på stråket och inskränka på naturmarken, dels skulle den vara olycklig ur gestaltningsaspekt beroende på den flacka marken vid älvstranden. Göteborgs Hamn har gjort bedömningen att svallvågor inte utgör någon fara om en gångväg läggs i järnvägsspårets höjd och läge. Gångvägen kan i söder anslutas till gång- och cykelvägen längs Transportgatan.

Även ur turistsynpunkt är det viktigt att förbättra miljön utmed älven, eftersom många turister får sitt första intryck av Göteborg när de färdas längs Göta Älv.

Gator och trafik

Köpcentret har fyra infarter från Transportgatan. Den sydligaste infarten är gemensam med grannfastigheterna och förutsätts bli en gemensamhetsanläggning för de fastigheter som nyttjar infarten. Även kommunen skall ha del i anläggningen för att nå stranden vid Göta Älv. Infartsvägens fortsättning längs stranden fram till befintligt bageri norr om området ska också vara gemensam för berörda fastigheter.

För att locka fler att resa kollektivt kan kontakten mellan köpcentrets entréer och busshållplatserna förbättras. I detaljplanen ges möjlighet att på kvartersmark bygga ett väderskyddat och säkert gångstråk.

För att förbättra miljön och minska köerna på vägarna är det bra om man kan minska bilåkandet. Ett sätt att nå detta mål är exempelvis att företagen inom området upprättar en "Grön resplan".

11.

En "Grön resplan" bör innehålla minst tre punkter: omfattning, mål och åtgärder.

1. Omfattning: avser både kunder och anställda.
2. Målet är att resandet till och från stället med andra färdmedel än bil skall vara minst x %.
3. Åtgärder för att uppfylla målet skall anges. Dessa kan t ex vara:
   - rabatt för kollektivkunder på varor
   - ökad satsning på hemkörning
   - finansiell medverkan i kollektivtrafikdrift

Teknisk försörjning
För att utnyttja vissa delar av den bebyggbara marken måste en befintlig kommunal dagvattenledning (cc 1600) flyttas. Ett avtal mellan kommunen och fastighetsägaren som också är exploatör skall skrivas.

Inom föreslagen mark för allmän plats har nyligen en pumpstation byggts. Teknikbyggnaden tillhör köpcentret och skall avskiljas från de allmänna ytorna genom fastighetsbildning.

Konsekvensbeskrivning

En separat miljökonsekvensbeskrivning bifogas.

Konsekvensbeskrivning för handel och trafik, se bifogat program.

Brottsförebyggande åtgärder
Enligt polisen är det i första hand på parkeringsplatsen som brott begås på ett köpcenter. Därför är det viktigt att utforma parkeringen så att man få en bra överblick över området istället för att skapa undanskymda platser. Träd bör vara så höga att trädkronan är över ögonhöjd. Polisen anser att parkeringens utformning är bra då den ligger nära entréerna och allmän väg samt att man har en god överblick.

Civilt försvar/skyddsrum
Planområdet ligger utanför skyddsområde. Inga krav ställs idag på skyddsrumsplatser. I samband med bygglovansökan ska dock skyddsrumsbesked inhämtas i händelse att omprioritering skett.

GENOMFÖRANDE

Genomförandetiden utgår 7 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Maj-Britt Olsbo
Planchef

Mikael Svenske
Planförfattare

13.

GÖTEBORGS FASTIGHETSKONTOR
Industriavdelningen
GÖTEBORGS STADSBYGGNADSKONTOR
Distrikt Norr

2002-08-20
Rev. 2002-11-12

Johan Gerremo, FK
Tel: 611381

Michael Svenske, SBK
Tel: 611609

Dnr: 1106/00

Detaljplan för UTÖKAD HANDEL VID OBS BÄCKEBOL inom stadsdelen Backa i Göteborg

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar åtgärder och frågor som har betydelse för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Vidare redovisas bedömningar av vissa ekonomiska konsekvenser för kommunen och exploatören, till följd av detaljplanen.

Detaljplanen syftar till att utöka möjligheterna till handel vid OBS Bäckebol, samt skapa ett naturstråk med gång- och cykelbana för allmänheten, utmed Göta älvstranden.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd	2 kv 2002
Utställning	3 kv 2002
Antagande	4 kv 2002
Laga kraft, Byggstart	4 kv 2002

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 7 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas av kommunen.

14.

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Planområdet är ca 17 ha och består till största delen av fastigheten Backa 107:10 som ägs av KF.

Huvudmannaskap – allmän plats

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att kommunen skall svara för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av naturstråket med gångväg, som skapas utmed Göta älvstranden.

Anläggningar inom kvartersmark

All utbyggnad inom kvartersmark skall utföras och bekostas av respektive fastighetsägare. Framtida drift och underhåll av vägar, ledningar, grönytor, parkering, mm inom kvartersmarken kommer att åvila fastighetsägarna.

Avtal

Detaljplanen upprättas i samarbete med KF, som är att betrakta som exploatör. För att reglera ansvarsförhållandena i exploateringen är ett avtal under upprättande mellan kommunen och KF. Avtalet kommer bland annat att reglera under vilka förutsättningar kommunen skall överta den mark, som utgör allmän plats. Avtalet kommer också att reglera övriga åtaganden exploatören skall utföra gentemot kommunen, t.ex. omläggning av befintlig dagvattenledning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

All fastighetsbildning samt inrättande av gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och servitut skall vara genomförda innan bygglov beviljas.

Fastighetsbildning

I planområdets södra del skall en ny fastighet styckas av från fastigheten Backa 107:10, nedan kallad styckningslotten.

Den mark i planområdets östra del som utgör allmän plats skall överföras till kommunens fastighet Backa 766:763 genom fastighetsreglering.

Den befintliga spillvattenpumpstationen i planområdets sydöstra del skall ges en särskild byggrätt (E) och styckas av.

Gemensamhetsanläggningar

I planområdets södra och östra del skall en gemensamhetsanläggning för väg och vändplats inrättas. Gemensamhetsanläggningen skall utgöras av vägen i södra delen av planområdet och vidare längs älv sidan fram till och med en vändplats i höjd med fastighetsgränsen mot Backa 107:1. Fastigheterna Backa 107:10, Backa 107:1, Backa 107:3, Backa 107:4, styckningslotten, samt kommunen skall delta.

I planområdets sydöstra del skall en gemensamhetsanläggning för gemensam spillvattenpumpstation och tillhörande spillvattenledning inrättas, för fastigheten Backa 107:10 och styckningslotten.

I planområdets västra del skall en gemensamhetsanläggning för parkering inrättas, för fastigheten Backa 107:10 och styckningslotten.

Servitut och Ledningsrätt

Ett servitut som ger fastigheten Backa 107:10 rätt att beträda kommunens fastighet Backa 766:763, för att nå sin spillvattenpumpstation, skall bildas.

Ett servitut som ger fastigheten Backa 107:4 rätt att nyttja del av fastigheten Backa 107:10 för infartsväg, skall bildas i planområdets sydöstra del.

Ett servitut som ger fastigheten Backa 107:1 rätt att nyttja del av fastigheten Backa 107:10 för infartsväg, skall bildas i planområdets nordvästra del.

Befintliga allmänna dagvatten- och spillvattenledningar inom kvartersmark i planområdets södra del, skall säkerställas med ledningsrätt.

Befintliga och eventuellt tillkommande fjärrvärme- och elledningar inom kvartersmark skall säkerställas med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive berörd part skall ansöka om lantmäteriförrättning för genomförandet av de ovan nämnda fastighetsbildningsåtgärderna.

TEKNISKA FRÅGOR

Ingen utbyggnad av kommunala gator eller vatten- och avloppsledningar behövs inom eller i anslutning till planområdet. Exploatören KF svarar för projektering och utförande av samtliga vägar, parkeringsytor, grönytor och eventuella ledningar på kvartersmarken.

Park- och naturmark

Marken utmed Göta älv utgör i detaljplanen allmän plats - natur. Syftet med naturmarken är att skapa tillgänglighet till älvstranden för allmänheten, i enlighet med principbeslut fattat i kommunfullmäktige 1987. Naturmarken kommer att iordningställas av park- och naturförvaltningen.

Gångstråk

Från Transportgatan, söder om fastigheten Backa 107:10, utnyttjas den befintliga kvartersgatan även som gång- och cykelbana för att ta sig ner till älvstranden. I och med naturmarken utmed Göta älv skapar detaljplanen en möjlighet att förlänga med ett gångstråk norrut, vilket skapar ytterligare tillgänglighet till älvstranden. Förslagsvis anläggs gångvägen på den befintliga banvallen, men att järnvägsspåret blir kvar under. Norr om fastigheten Backa 107:11 (Franz Maas) kan gångvägen åter ansluta till Transportgatan.

Skyddsföreskrifter för Göta älv

De av länsstyrelsen 1998-08-16 fastställda skyddsföreskrifterna för Göta älv gäller i sin helhet och skall beaktas vid utformning av parkeringsplatser, hantering av material, schaktning, m.m.

16.

Vatten och avlopp

Möjlighet att ansluta till allmän kallvattenledning finns i Transportgatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för kallvatten medger ett uttag av brandvatten motsvarande områdestyp B2, VAV publikation P83. Möjlighet att ansluta sprinkler finns i Transportgatan. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +60 meter. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av respektive fastighetsägare.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för spillvatten respektive dag- och dräneringsvatten. Möjlighet till anslutning av spillvatten till allmän ledning finns i södra delen av planområdet.

Dagvatten

Merparten av byggnaderna är idag anslutna till befintligt dagvattensystem. Vid utformning av nytt dagvattensystem skall dag- och dräneringsvattnet i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand genom fördröjning i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning.

Planområdet ligger inom skyddsområde. skyddsföreskrifter för Göta älv, området närmast uppströms Lärjeholm, gäller.

Den befintliga dagvattenledningen (Ø1600) inom kvartersmarken måste i samband med exploateringen delvis flyttas till nytt läge i södra delen av planområdet. Ledningsflytten skall bekostas av exploatören, vilket kommer att regleras i det avtal som är under upprättande mellan kommunen och KF.

El- och fjärrvärmeledningar

De befintliga fjärrvärme- och elledningarna inom kvartersmarken, in till Coop Forum, behöver eventuellt läggas om. Ledningsflytten skall i sådant fall bekostas av exploatören.

Teleledningar

För befintliga teleledningar inom planområdet ansvarar Telia AB. Vid en eventuell ledningsflytt inom kvartersmark bekostas denna berörd fastighetsägare.

Plantering av träd m.m. i anslutning till befintliga ledningar

Vid plantering av träd i anslutning till befintliga spillvatten- och dagvattenledningar inom planområdet gäller normalt ett skyddsavstånd på fyra meter. Avsteg kan dock göras i speciella fall efter skriftligt godkännande från VA-verket, som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder t.ex. rotspärrar skall utföras.

När det gäller övriga ledningar inom planområdet skall kontakt tas med respektive ledningsägare innan planteringsarbeten påbörjas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader:
Exploateringen innebär inga investeringskostnader för kommunen när det gäller kommunaltekniska anläggningar, såsom gator, vatten- och avloppsledningar samt kollektivtrafik.

17.

Park- och naturförvaltningen har beräknat kostnaderna för anläggandet av en enkel gångväg med grus, på den befintliga banvallen utmed Göta älv, till ca 50.000 kronor. Kostnaderna kommer att finansieras av fastighetskontoret.

Vatten- och avloppsverket har beräknat kostnaderna för flyttning av den befintliga dagvattenledningen till ca 5,4 miljoner kronor. Kostnaden kommer att finansieras genom avtal med exploatören KF.

Intäkter:
Vatten- och avloppsnämnden erhåller intäkter i form av va-anläggningsavgifter, enligt va-taxa för år 2002.

Framtida driftskostnader:
Park- och naturförvaltningen har beräknat kostnaderna för framtida drift och underhåll av naturstråket utmed Göta älv till ca 19.000 kr per år.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören KF svarar för de kostnader som uppkommer i samband med planens genomförande inom kvartersmark, samt i övrigt enligt avtal med kommunen.

Utbyggnad av gemensamhetsanläggningar

Kostnaderna för utförande samt drift och underhåll avseende gemensamhetsanläggningarna kommer att fördelas enligt andelstal beslutade vid lantmäteriförrättningen.

GÖTEBORGS
FASTIGHETSKONTOR

Inger Gennerud Björsander
Avdelningschef

GÖTEBORGS
STADSBYGGNADSKONTOR

Maj-Britt Olsbo
Planchef

GÖTEBORGS
STADSBYGGNADSKONTOR
Distrikt Norr

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Handläggare: Viola Karlsson
Tel 031- 61 16 41
Dnr LM 01/0902
Upprättad 2001-10-15
Reviderad 2002-03-01
Reviderad 2002-08-13

Detaljplan för
UTÖKAD HANDEL VID OBS BÄCKEBOL

FASTIGHETSFÖRTECKNING
(Dnr SBK 1106/00)

AVDELNING A FASTIGHETER

1 Inom planområdet

Backa 107:1	Kooperativa Förbundet Ek För Box 15200 104 65 STOCKHOLM	
Backa 107:10	KF Centrumfastigheter AB c/o KF Väst Fastigheter AB Box 15200 104 65 STOCKHOLM	
Backa 766:757	Göteborgs kommun	

2 Utom planområdet

Backa 107:3	Göteborgs kommun	
Backa 107:3	KB Backa 107:3 412 97 GÖTEBORG	tomträtt
Backa 107:4	Göteborgs kommun	
Backa 107:4	KB Backa 107:4 412 97 GÖTEBORG	tomträtt
Backa 111:1	Bensinpumpen Benfa Fast AB Österleden 2 721 35 VÄSTERÅS	

Backa 111:2	Bensinpumpen Benfa Fast AB Österleden 2 721 35 VÄSTERÅS
Backa 111:3	BMA Borelius Marketing Ag AB Transportgatan 4 422 46 HISINGS BACKA

AVDELNING B SAMFÄLLIGHETER

Inga

AVDELNING C RÄTTIGHETER

Backa 766:757	servitut - väg, arkivakt VIH-1020.2 till förmån för Backa 107:4 och 107:10, ägare se avd A ovan

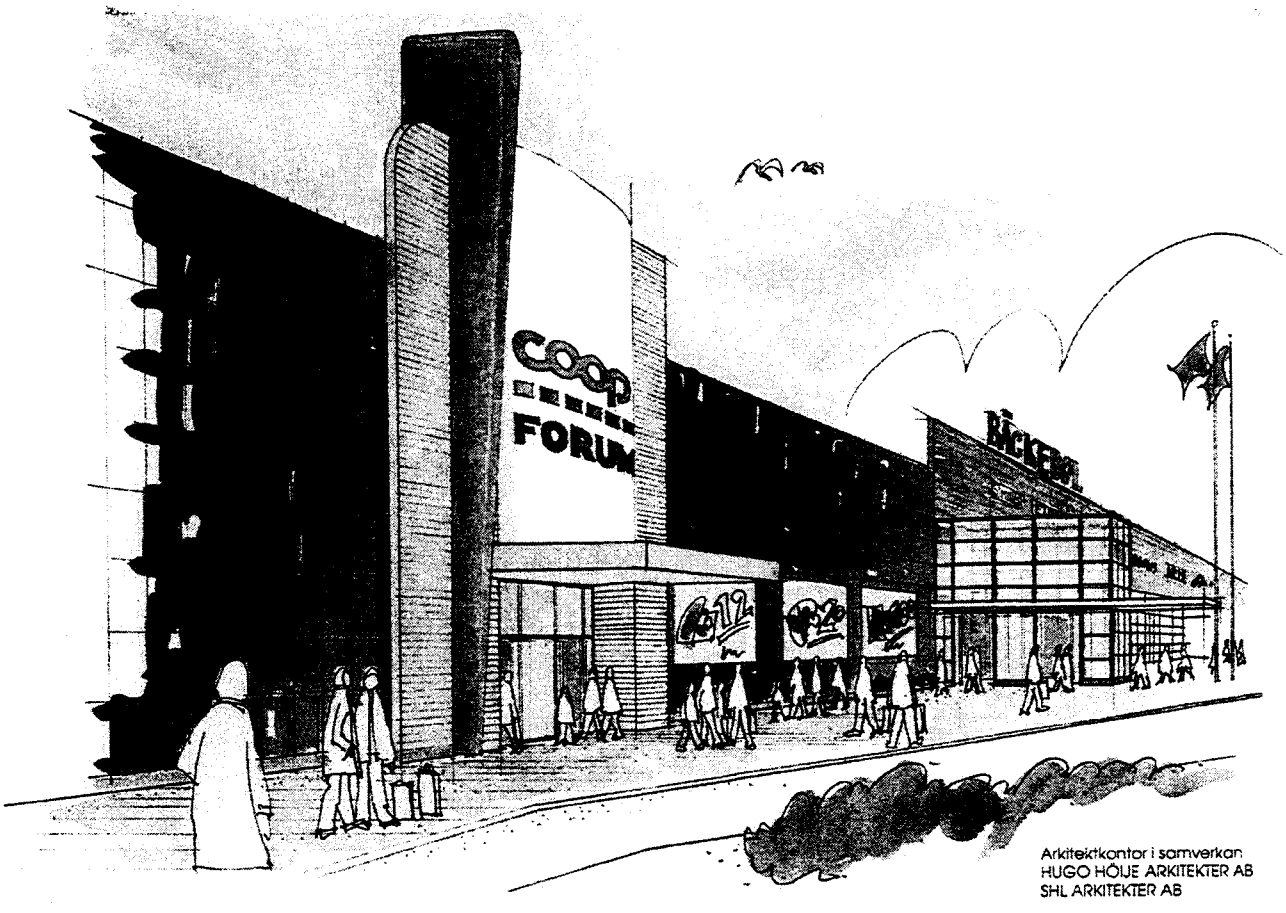
Kjell-Ove Persson
Distriktslantmätare

Viola Karlsson
Kanslist

21.

Utökad handel i Bäckebol
- miljökonsekvensbeskrivning

BÄCKEBOL



KF Fastigheter AB planerar en utbyggnad i Bäckebol, ny fasad illustrerad av SHL Arkitekter.

2002-08-30

Medverkande

KF Fastigheter AB
Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret och Miljöförvaltningen
J&W Samhällsbyggnad Göteborg

KF Fastighets projektgrupp

Uppdragsledare	Claes Pernling
Fastighetsförvaltare	Stig Danielsson
Byggnadsarkitekt	Roger Oom (SHL Arkitekter)

Göteborgs stad

Stadsbyggnadskontoret	Mikael Svenske
Miljöförvaltningen	Evelina Eriksson

J&W Samhällsbyggnad

Uppdragsansvarig	Lars-Åke Andersson
MKB-ansvarig	Anna Samuelsson
MKB	Lars Nilsson

INNEHÅLL

	sid
1. Inledning	**4**
Bakgrund och syfte	4
Tidigare utredningar och beslut	4
2. Förslaget: utökad handel vid Bäckebol	**5**
3. Förutsättningar och konsekvenser	**8**
3.1 Samhälle	**8**
Riksintressen	8
Kommunala planer	8
3.2 Trafik	**10**
Biltrafik	10
Kollektivtrafik	11
Godstrafik	11
Tunneltrafik	11
3.3 Sociala aspekter	**12**
3.4 Miljö	**12**
Mark- och vatten	12
Naturmiljö och friluftsliv	12
Stadsbild	13
3.5 Hälsa och Säkerhet	**13**
Markföroreningar	13
Luftföroreningar	13
Buller	14
Farligt gods	14
3.6 Påverkan under byggtiden	**14**
3.7 Slutsats	**15**
4. Samråd	**15**
5. Källor	**16**

24.

1. Inledning

Bakgrund och syfte

KF Fastigheter AB (KF) vill förändra och utveckla stormarknaden i Bäckebol. Stadsbyggnadskontoret har därför påbörjat ett programarbete för en ändring av gällande detaljplan för området, för att en ökad handel skall bli möjlig.

Större delen av tillkommande handel planeras för en byggmarknad. Byggmarknaden och de andra nya butikerna är av sk volymhandelskaraktär, vilket innebär att varorna är skrymmande. KF:s målsättning är att Bäckebol skall stärkas som handelsplats.

Syftet med denna miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är att belysa de miljökonsekvenser som uppstår genom den förändrade markanvändningen som föreslås i detaljplanen. Konsekvenserna har jämförts med ett sk nollalternativ som avser en framtida situation utan att detaljplanen genomförs. MKB:s roll i planeringsprocessen är ett underlagsmaterial för ny detaljplan.

Tidigare utredningar och beslut

Programsamråd

Göteborgs stadsbyggnadskontor genomför ett programsamråd (november 2001) för utökad handel i Bäckebol. Syftet med det är att i ett tidigt skede av planprocessen pröva om en utökad handel är lämplig.

I anslutning till programsamråd har utredningar gjorts som belyser utbyggnadens konsekvenser för övrig handel och för trafiken.

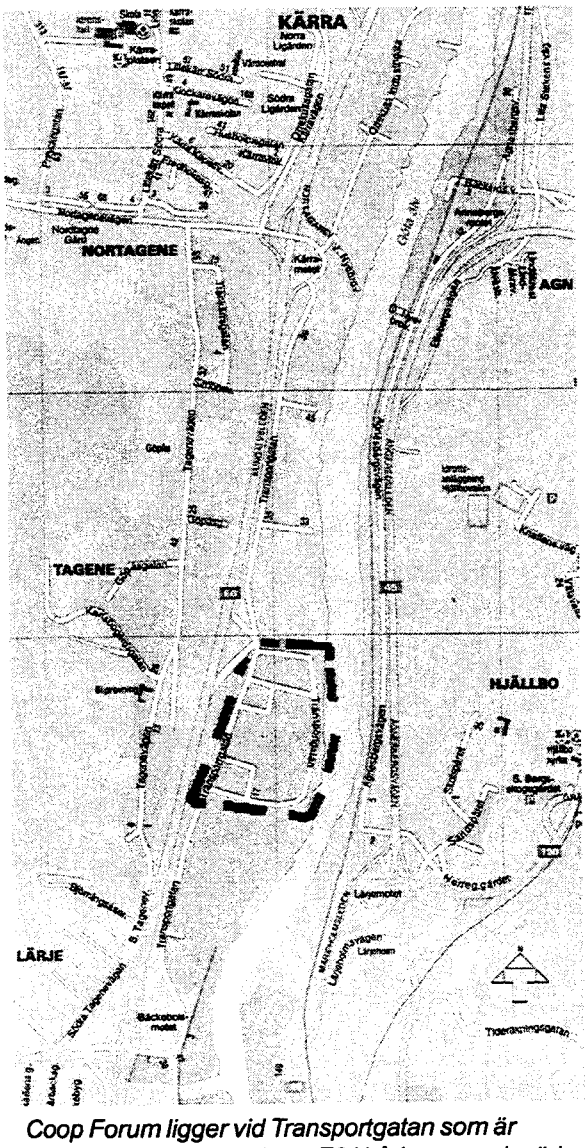
Coop Forum i Bäckebol ligger mellan Kungälv och centrala Göteborg.

Konsekvenser för handel (2001)

Nordplan AB har i april 2001 på uppdrag av KF gjort en bedömning av vilka konsekvenser en utbyggnad i Bäckebol får för omkringliggande handelsområden.

Trafikutredning (2001)

J&W har under juni 2001 på uppdrag av KF gjort utredningar som belyser hur utbyggnaden i Bäckebol påverkar trafiken lokalt och regionalt.



Coop Forum ligger vid Transportgatan som är sammankopplad med väg E6 i både norr och söder.

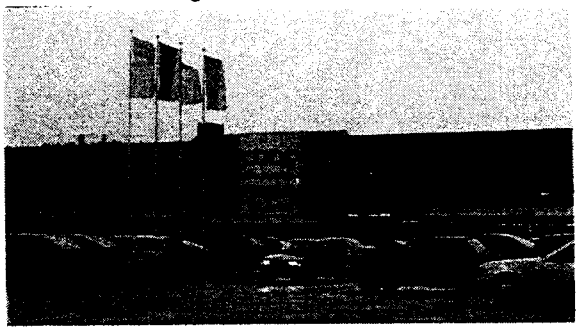
2. Förslaget - utökad handel vid Bäckebol

Nuläget

KF:s anläggning i Bäckebol innehåller idag en stormarknad och en möbelaffär. Dessutom ligger ett bageri norr om stormarknaden. Stormarknad, möbelaffär och bageri är belägna i befintliga byggnader.

Området innehåller cirka 2500 parkeringsplatser varav 2400 är kundplatser. De hårdgjorda ytorna för parkering och varutransporter är cirka 110 000 kvadratmeter.

I områdets östra del mot Göta älv finns ett gammalt järnvägsspår, som idag är helt överväxt av sly och buskvegetation. Mellan järnvägen och älvstranden finns en 20-35 meter bred remsa naturmark som saknar användning.



Coop Forum i Bäckebol är idag en stormarknad med både dagligvaror och sällanköpsvaror. Tillgängligheten med bil är god.

Förslaget

Byggnader

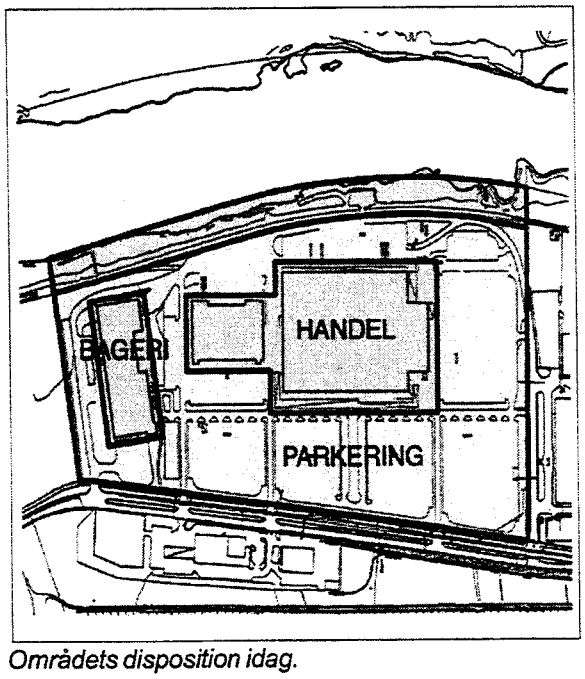
Enligt förslaget skall handelsytan utvidgas med ca 20 000 kvm. Det görs dels genom en ombyggnad dels en nybyggnad.

Ombyggnad

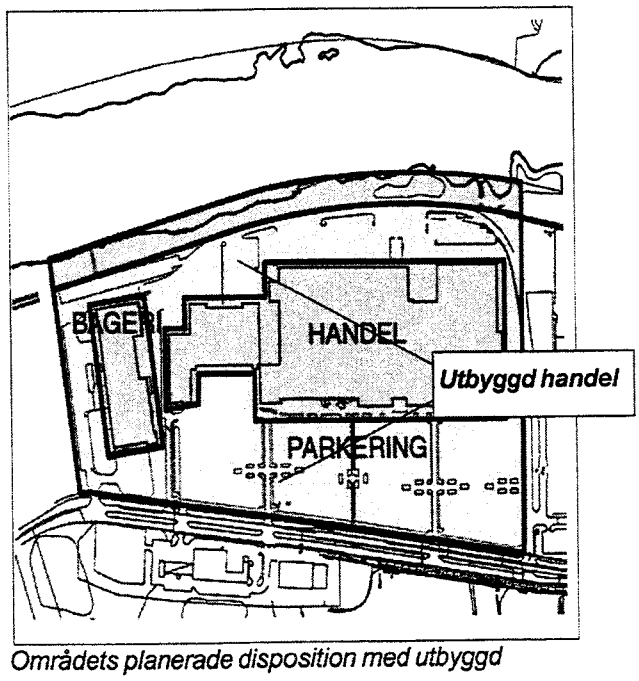
Inom befintlig byggnad kommer nuvarande stormarknad att minska och omdisponera sina ytor. Det medför att nya aktörer får plats tillsammans med nuvarande "hyresgäster" och restaurang i en sk köpcenterdel. För denna ombyggnad har KF fastigheter bygglov i enlighet med gällande detaljplan.

Nya byggnader

Söder om nuvarande stormarknad planeras en byggnad på 12-14000 kvm och nordväst om nuvarande stormarknad planeras en tillbyggnad på 2-4000 kvm.

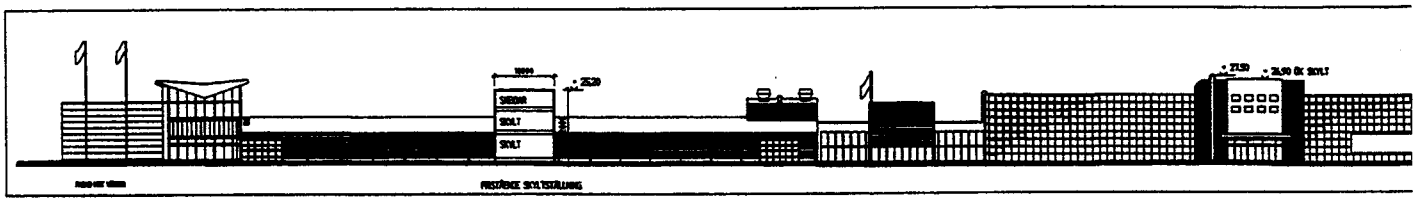


Områdets disposition idag.



Områdets planerade disposition med utbyggd handel.

26.



Fasadritning på byggnadens nya utseendet mot väster (SHL Arkitekter).

Söderut planeras ny byggnad för försäljning av byggvaror. Åt norr förbinds dagens stormarknad och möbelaffär vilket möjliggör en utbyggnad för trädgårdshandel. Nordväst om möbelaffären planeras för en ny byggnad för försäljning av el- och vitvaror.

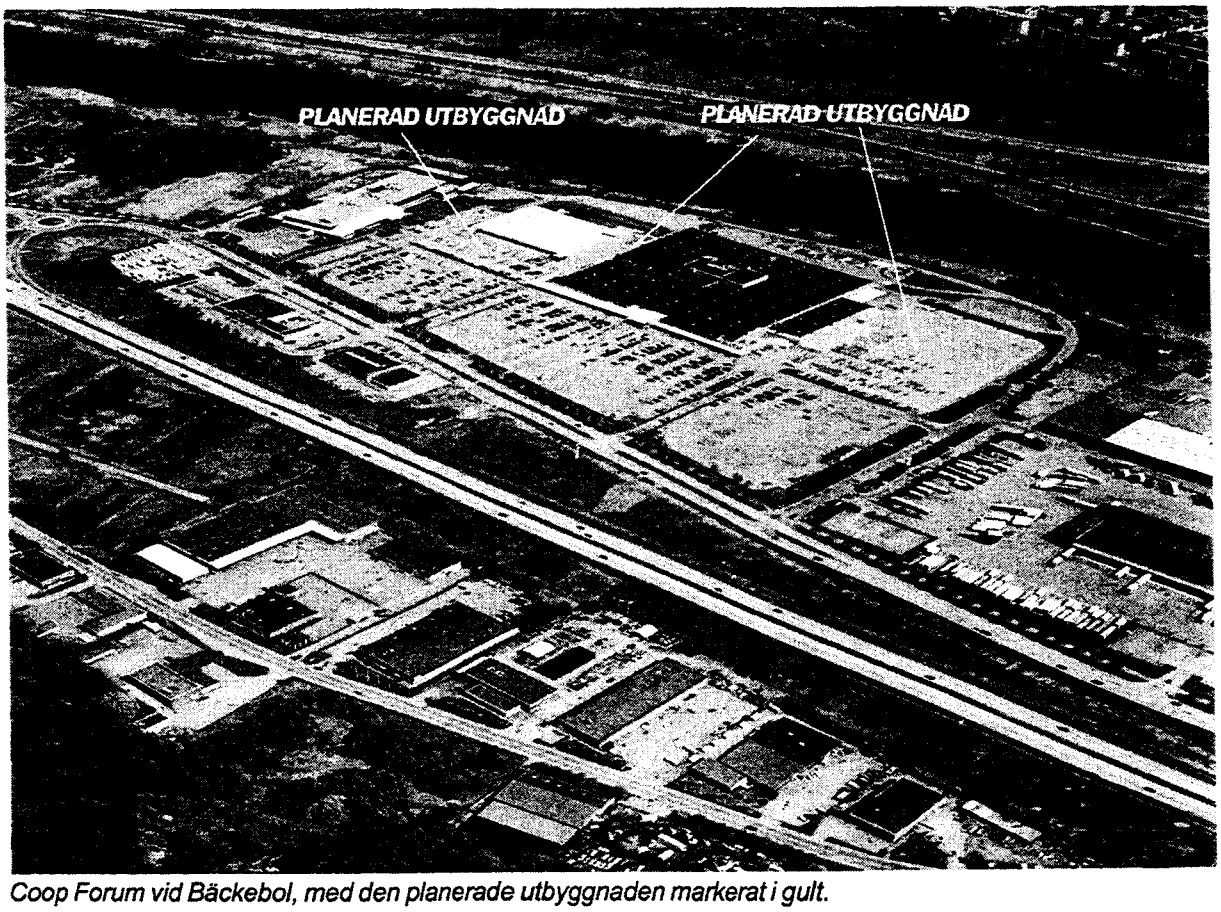
Byggnaderna kommer att uppföras på befintliga hårdgjorda parkeringsytor.

De nya byggnaderna kommer att värmas med fjärrvärme.

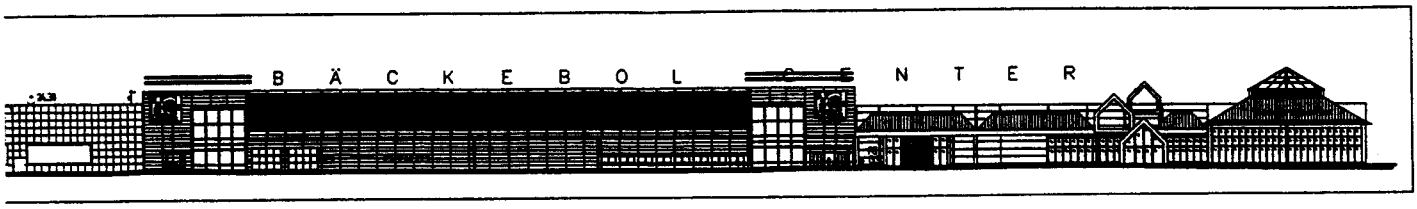
Parkeringsplats

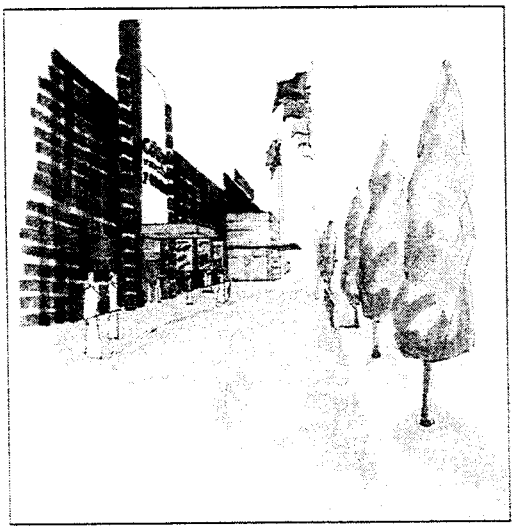
Antalet parkeringsplatser ökar till cirka 2700. För att uppnå detta kommer en förtätning av nuvarande parkering att ske samt att ytor som idag används till lastning och lossning att överföras till parkeringsytor.

Den nya parkeringsytorna kommer att få en mer grön och trivsam karaktär än idag. Nya träd och buskplanteringar är planerade vilket också varit ett önskemål från stadsbyggnadskontoret. Planteringar kommer också att anläggas i entréområdet för att göra det mera grönt och trivsamt.



Coop Forum vid Bäckebol, med den planerade utbyggnaden markerat i gult.





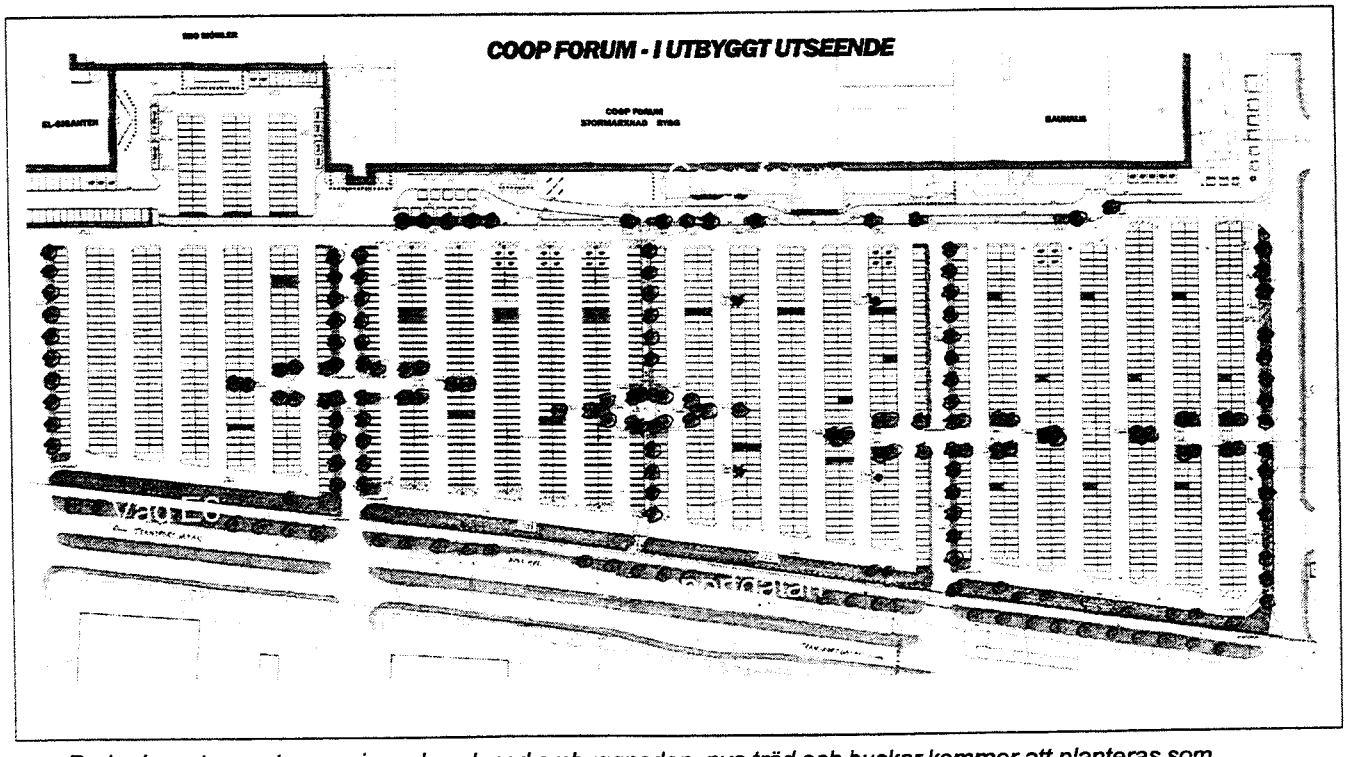
Entréeområdet markeras med en rad pelarformade träd. (Illustration J&W maj 2002)

Övrig mark

Naturmarken mellan järnvägen och Göta älv ägs av KF Fastigheter. Under planarbetets gång har en diskussion pågått mellan KF och Göteborgs kommun om att marken närmast älven skall övergå till allmän platsmark. Det har lett fram till att marken föreslås bli allmän platsmark och övergår i komunal ägo. Se vidare avsnitt friluftsliv.

En kommunal dagvattenledning söder om nuvarande stormarknad kommer att flyttas söderut.

Fastighetsgränserna mellan stormarknad och intilliggande verksamheter är under diskussion i samband med planförändringarna.



Parkeringsytan rustas upp i samband med ombyggnaden, nya träd och buskar kommer att planteras som bidrar med att dela upp den stora ytan i mindre områden. (Illustration J&W maj 2002)

28.

3. Förutsättningar och konsekvenser

3.1 Samhälle

Riksintressen
Göta älv utgör riksintresse för sjöfart. Väg E6 som ligger cirka 100m väster om området är riksintresse för kommunikationer.

Konsekvenser
Förslaget medför ingen bedömd påverkan på riksintressen.

Kommunala planer

Översiktsplan
Gällande översiktsplan för Göteborgs kommun är från 1993 (ÖP93). En ny översiktsplan (ÖP-99) är under arbete. Den har antagits av kommunfullmäktige i december 2001, men överklagats och gäller formellt ej ännu.

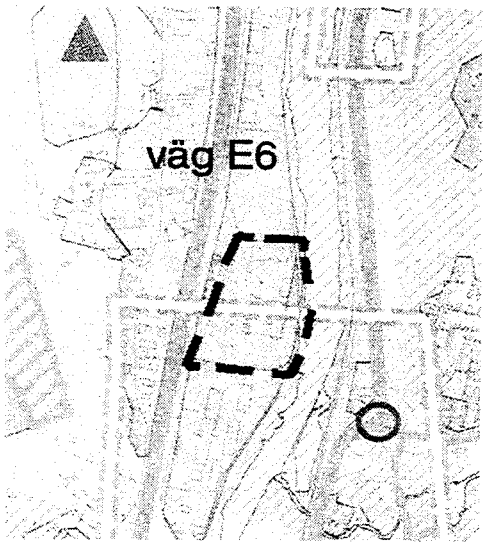
Enligt ÖP93 och utställningsomgång av ÖP99 ligger stormarknaden i ett område som huvudsakligen skall användas för arbetsplatser som industrier, lager, partihandel mm.

I ÖP99 föreslås bland annat angående handel:
- nya etableringar bör lokaliseras i befintliga eller planerade lägen
- restriktivitet mot andra lägen bör tillämpas, liksom krav på konsekvensbeskrivningar för tillgänglighet till varor, för trafik och befintlig handel
- krav ställs på god tillgänglighet med kollektivtrafik och på rimligt antal boende i närområdet
- regionalt samråd skall normalt ske för anläggningar med en total handelsyta över 3000 kvm

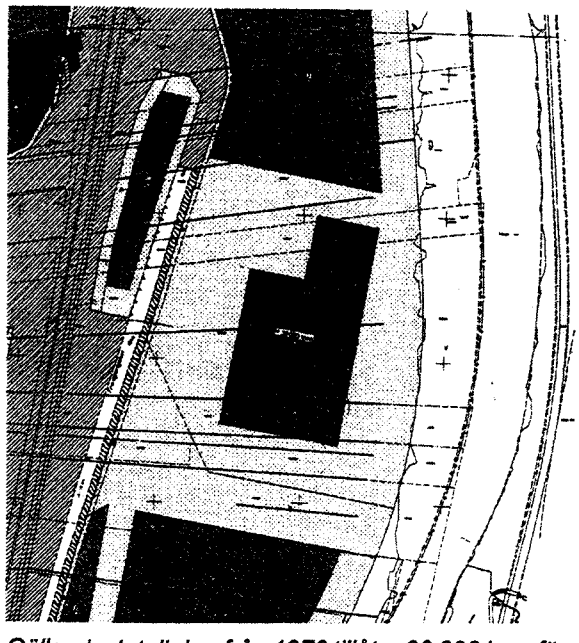
Detaljplan
Gällande plan är "Förslag till ändring av stadsplanen för delar av stadsdelarna Backa, Gamlestaden, Hjällbo och Kärra i Göteborg" från 28/4 1970. Planen redovisar att marken är avsedd för handel, 30 000 kvm, där även livsmedel är tillåtet.

Konsekvenser
Förslaget överensstämmer med mycket väl med översiktsplanerna ÖP-93 och ÖP-99.

En ny detaljplan är under framtagande då föreslagen byggnadsvolym överskrider den tillåtna, dock kommer en restriktion gällande daglivaruhandel att införas.



Kommunens översiktsplan anger att "huvudsakligen arbetsplatser- kontor, industri, lager, hamn, partihandel mm"



Gällande detaljplan från 1970 tillåter 30 000 kvm för handel.

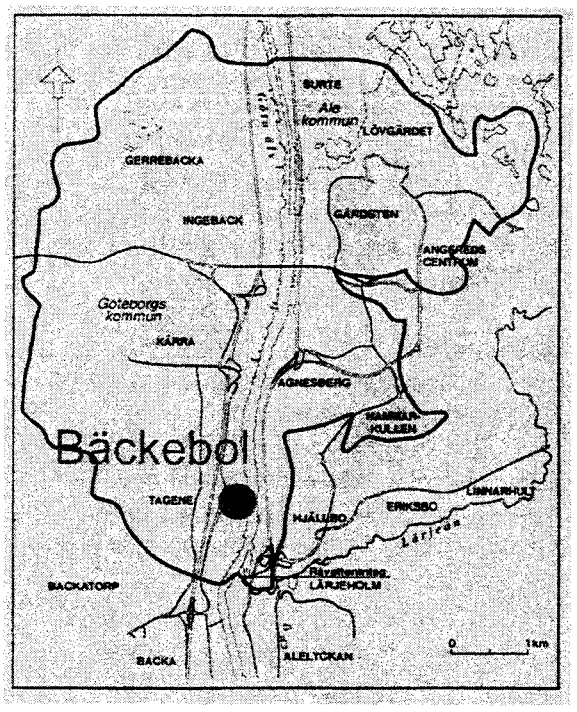
Nollalternativ

Ett nollalternativ avser en framtida situation utan att den planerade detaljplanen genomförs. Konsekvenserna av den nya detaljplanen relateras i miljökonsekvensbeskrivningen till detta nollalternativ. Trafiksituationen i Bäckebolsområdet är starkt förknippad med trafiken på den närliggande väg E6 och Tingstadstunneln. Det pågår för närvarande en vägutredning för att hitta en ny förbindelse över Göta Älv som kan avlasta den hårt trafikerade Tingstadstunneln. Det är ett prioriterat projekt för Vägverket och ett möjligt prognosår för byggstart är år 2010. Nollalternativet innebär i det här sammanhanget att en ny älvförbindelse genomförts.

Vattenskyddsområde

Göta älv används som råvattentäkt för dricksvatten i Göteborgs kommun mfl. Råvattenintaget ligger i Lärjeholm, 500 meter nedströms Bäckebol, belägen på älvens östra sida. Stormarknaden ingår i ett mycket stort vattenskyddsområde kring detta. Västra Götalands läns författningssamling 14 FS 1998:113 innehåller en rad restriktioner för vattenskyddsområdet. Dessa syftar till att förhindra läckage av skadliga ämnen ut i Göta älv.

Skyddsföreskrifterna innebär begränsningar för fordonsuppställning, markarbeten, lagerhållning av miljöfarliga ämnen, hantering av avloppsvatten och dagvatten etc.



Ett mycket stort område är vattenskyddsområdet för Lärjeholms råvattentäkt. Affärsverksamheterna i Bäckebol ligger inom detta område.

Göta älv fungerar som råvattentäkt och är av intresse för sjöfart och friluftsliv.

30.

Vatten- Nuläge

Stormarknaden är via en pumpstation ansluten till kommunal spillvattenledning. Spillvatten från restaurang renas i fettavskiljare.

En kommunal dagvattenledning löper genom södra delen av parkeringsytan och ut i Göta älv. Större delen av parkeringsytan och stormarknadens tak avvattnas genom den.

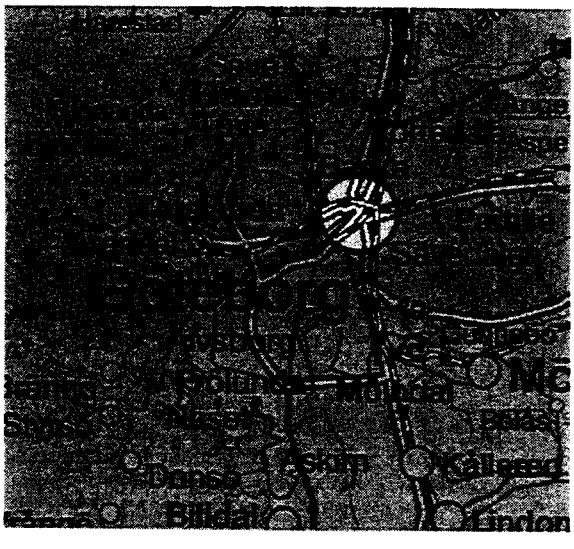
Konsekvenser

Den kommunala dagvattenledningen flyttas i och med den södra utbyggnaden.

En ny pumpstation och en ny fettavskiljare (för restaurangen) har installerats under januari 2002 för stormarknadens spillvattensystem vilket är en positiv konsekvens.

Det befintliga dagvattensystemet kommer att kompletteras vid utbyggnaden i och med att bebyggda ytor ökar.

Möjliga negativa konsekvenser är att en brand eller någon annan olycka skulle kunna leda till att skadliga ämnen kommer ut i dagvattensystemet. Den risken är möjligen något större än i dagens situation, i och med att det kommer att finnas mer byggvaror i området. Samtliga byggnader (nya och befintliga) är dock sprinklade och uppgraderade till dagens sprinklernorm.



Tingstadstunneln förbinder Bäckebol med stora delar av Göteborgsregionen. Tunneln är idag hårt belastad.

3.2 Trafik

Tillgängligheten till Bäckebol är god dels för biltrafikanterna genom dess närheten till väg E6. Men också för de som reser med Kollektivtrafiken. Busslinje 41 trafikerar regelbundet och ansluter centralt till Brunnsparken och Hjalmar Brantingsplatsen.

Biltrafik

Nuläge

År 1993 gjordes en trafikräkning på Transportgatan. Den visar trafikmängden på Transportgatan (under maxtimmen):

Norrgående riktning	420 fordon/tim
Södergående riktning	1080 fordon/tim .

Tingstadstunneln är en hårt belastad förbindelselänk mellan Bäckebol och stora delar av Göteborgsregionen. Under eftermiddagens maxtimme (år 2000) passerar ca 10 000 fordon. Tunnelns teoretiska maxgräns är beräknad till ca 10 800 fordon/timme.

Konsekvenser

J&W i Göteborg har gjort utredningar om trafikeffekterna av en utbyggnad i Bäckebol. Under maxtimmen ökar trafiken till och från KF med 140 fordon åt norr och 390 fordon åt söder. Det innebär en ökad belastning på det lokala vägnätet, Transportgatan med cirka 30%. Det bedöms inte vara någon stor negativ konsekvens då Transportgatan har en dimension som klarar en ökad kapacitet. Dessutom finns ny trafikplats i Transportgatans norra del som ansluter till väg E6. Den avlastar Transportgatan på aktuell del, söder om KF:s anläggning, med hälften av den på E6 söder ifrån kommande aktuell trafik som tidigare hänvisats till avfart i Bäckebolsmotet.
Nordplans utredning visar att utbyggnaden i Bäckebol beräknas leda till en total minskning i hela regionen med ca 800 000 inköpsresor/år. Det beror troligen på att mer samordnade inköp och ökad veckohandling kan förväntas i framtiden.
Mycket talar för att Tingstadstunneln kommer att avlastas av en förbindelse över Göta älv, nordost om Tingstadstunneln. Vägverket utreder för närvarande fyra möjliga lägen mellan Bäckebol och Marieholm, i en vägutredning. Den skall vara klar för remissbehandling hösten 2002. Projektet har hög prioritet enligt Vägverket.
Sammantaget bedöms de små störningarna på väg E6 och Tingstadstunneln bli ytterst begränsade.

Kollektivtrafik

Nuläge

Busslinje 41 stannar vid stormarknaden i Bäckebol. Linjen knyter samman Bäckebol med Hjalmar Brantingsplatsen och Brunnsparken som är viktiga knutpunkter.
På vardagar går det 50 bussturer mellan Bäckebol och centrum. Mellan kl 7 och 19 är turtätheten 20 minuter. Under helgerna går det 34 turer med en täthet på 30 minuter mellan 6 och 19. Restid till Brunnsparken är 22 minuter.
Busshållplatsen nyttjas i dag i medeltal av c:a 250 resenärer per dag.
Utav dessa uppskattas 200 ha stormarknaden som mål.

Förändringar i framtiden

I samband med om- och tillbyggnaden kommer gångförbindelsen mellan busshållplatsen och stormarknaden att genomgå en total upprustning . Upprustningen syftar till att reducera det motstånd som gångförbindelsen utgör vid val av buss som färdmedel.Upprustningen riktas också mot att underlätta för funktionshindrade att använda bussförbindelsen.
Vidare kommer övergångsstället över Transportgatan att förbättras trafiksäkerhetsmässigt.
Sammantaget uppskattas förbättringsåtgärderna kunna innebära en tredubbling av bussresenärer till stormarknaden.Av denna ökning antas 50% d.v.s. 200 resenärer per dag komma från södra sidan av Göta Älv.

De nya byggnaderna placeras på befintliga parkeringsytor. Bilden visar parkeringsytan söder om nuvarande stormarknad där den största utbyggnaden är planerad.

Godstrafik

I samband med om- och tillbyggnadsarbeten förändras distributionslogistiken från enbart manuell mottagning av gods till mottagning också utan manuell kontakt. Det innebär att leveranser av gods speciellt med 16-24 m:s lastbilar även kommer att utföras nattetid.
Genom åtgärder som bl.a.syftar till att reducera transportarbetet t.ex. genom flyttning av centrallagret från Hisingen och ändrade körscheman har en minskning av trafiken genom Tingstadstunneln uppnåtts. Även efter den ökning som tillbyggnaden i Bäckebol innebär beräknas en minskningen av aktuella antalet passager genom tunneln under dagtid kvarstå med c:a 30/dygn.

Godstransporter (> 3.5 ton)anlöp/årsmedeldygn

	Nuläge klockan		**Efter tillbyggnad** klockan	
	05-21	21-05	05-21	21-05
Coop Forum inkl.Köpc.	18	0	12	5
Bauhaus	-	-	10	0
Mio	2	0	2	0
ElGiganten	-	-	2	0
	20	0	26	5

Coop Forum genomför ett effektiviseringsprogram rörande godstransporter vilket innebär en reducering med 10-15% av antalet anlöp.
Denna reducering är inarbetad i ovanstående tabell.

Tunneltrafik

Av den prognosticerade ökningen av trafiken i Tingstadstunneln med 760 fordon per vardagsdygn (Trafikeffekter i Tingstadstunneln 2001-10-12) uppskattas en del motsvarande c:a 400 fordon kunna styras över till kollektivtrafiken.
Aktuell del av godstrafiken beräknas genom Coops effektiviceringsåtgärder minska med minst 30 tunga fordon per dygn. Kvarstår c:a 330 fordon per dygn.Båda ovan nämnda antal fordon per dygn bedöms ligga inom felmarginalen med vetskap om att de är framtagna med stöd av prognos-modeller för handelns och trafikens utveckling samt rimlighetsantaganden vid val av trafikmönster.

32.

3.3 Sociala aspekter

Nuläge

Mindre affärscentra på östra Hisingen finns idag vid Selma Lagerlöfs torg, Brunnsbotorget, Kärraplatsen och Norums torg.
Nordplan har gjort en konsekvensbeskrivning av hur utbyggnaden i Bäckebol kommer att påverka omkringliggande handel. Detaljhandeln i Bäckebol har ett upptagningsområde som omfattar Göteborg med kranskommuner.

Polismyndigheten i Göteborg är angelägna om att byggnader utformas så att brottslig verksamhet kan förebyggas. I planeringen av de nya fastigeheterna ingår en rad olika säkerhetsförebyggande åtgärder vilka inte redovisas i detalj i denna MKB. Fastighetsägaren har för avsikt att föra en dialog med Polisen för att de nya fastigheterna skall utformas säkra ur ett brottsligt perspektiv, för såväl besökare som anställda.

Konsekvenser

Enligt Nordplans utredning bör den ökade handeln i Bäckebol koncentreras till varor av volymhandelskaraktär, dvs varor som är skrymmande, säljs i stora kvantiteter, säljs som lågpris etc. Då kommer effekten på småtorgen i närheten att bli mycket liten eftersom man har olika inriktning på utbudet.

Däremot kommer handeln vid andra externa centra som Alelyckan att sjunka med upp till 5%. En stor del av den framtida ökningen av handeln i Bäckebol kommer från tillväxten i en expanderande marknad.

3.4 Miljö

Mark och vatten- Nuläge

Området ligger vid Göta älv och sluttar svagt mot stranden. Det är till största delen bebyggt eller asfalterat. Asfalten ligger på fyllning av sandmaterial. Därunder består marken av lera. I öster ligger ett järnvägsspår. Utanför banvallen finns en 20-35 meter bred remsa naturmark längs stranden.

Konsekvenser

De nya hårdgjorda ytorna (markytor och takytor) kommer att avvattnas till Göta älv. Det är mark som idag främst är parkeringsytor. Den kommunala dagvattenledningen kommer eventuellt att flyttas så att den inte hamnar under planerad byggnad.

Förändringarna är små och medför ingen negativpåverkan på mark eller vatten vid Göta älv.

Naturmiljö och friluftsliv- Nuläge

Marken närmast älven är naturmark till stor del täckt av vass. Träd har etablerat sig spontant längs järnvägen och i strandkanten. Björk dominerar med inslag av asp och salixarter.Den är tillgänglig men är ej iordningsställd för friluftsliv.

Väster om parkeringsplatsen finns en gång-och cykelväg som löper parallellt med Transportgatan.

Konsekvenser

Naturmarken längs älvstranden påverkas inte fysiskt av ombyggnaden. Marken blir allmän platsmark-natur bland annat för att öka allmänhetens tillgänglighet till älven.

I naturmarken mellan älven och byggnaderna finns ett gammalt industrispår.

Detta i enlighet med ett beslut i kommunfullmäktige år1987 om att öka tillgängligheten till Göta älv. Norr ut finns också mark avsatt för detta ändamål och sammantaget bildas nu ett 1,5 km långt sammanhängsande stråk längs älven, vilket är mycket positivt. Naturmarken är inte iordningsställd men användbar för friluftsliv efter utbyggnaden. Det är positivt att en andel naturmark med dess biologiska kvaliteter och funktioner finns kvar i stadsmiljön.

Ingen bedömd påverkan på Göta älv.

Stadsbild- Nuläge

Området domineras av stormarknaden med fasad i orangemålad plåt. Byggnaden ligger på en stor öppen asfaltyta som är kal och blåsig. Av de planterade träden har endast ett fåtal överlevt. Längs Transportgatan står en rad lindar. De utgör en viktig rumslig avgränsning mot de stora öppna ytorna runt väg E6.

Mot älven ligger en remsa naturmark. Den avgränsas rumsligt mot asfaltytan av en skärm spontant etablerade träd. En trädskärm står också i strandkanten.

Konsekvenser

Stormarknadens fasad förlängs och får ny färgsättning och uttryck. Det tillsammans med förändingar i parkeingsområdet som nya trädplanteringar och en indelad i mindre rumsliga enheter ger en positiv förändring av stadsbilden. Området får en grönare karaktär än idag.

Trädskärmen och naturmarken påverkas ej.

3.5 Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Nuläge

En miljöteknisk markundersökning har gjorts (av J&W år 2001) med avseende på att lättbetongmaterialet Siporex kan ha förekommit området. 15 hål för borrning och provtagning har utförts där nya byggnader skall uppföras. Inga rester av lättbetong har påträffats. Gammastrålningsmätningar har ej visat förhöjda värden som skulle kunna tyda på rester av radonhaltig lättbetong i marken.

Konsekvenser

Schaktning kan sannolikt utföras utan att skadliga ämnen sprids då inga sådana påträffats i marken. Markradon är inget hinder för byggnation.

Luftföroreningar

Lagstiftning

Det finns både lokala mål, "Miljöprogram för trafik i Göteborg" och nationella mål att förbättra luftkvaliteten. Det gäller främst ozon, kvävedioxid och koldioxid. Från år 1999 gäller Miljöbalken med miljökvalitetsnormer (MKN) som styr plan- och bygglagen (PBL) och planprocessen. Göteborgs kommun, Miljönämnden med flera, har i samarbete med Vägverket tagit fram en "lokal MKN för Göteborg". (Miljökvalitetsnormer PM 2000:1) Där anges "den föroreningsnivå som människor kan utsättas för, utan fara för olägenheter av betydelse eller sommiljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter." Slutsatsen i Miljökvalitetsnormer för Göteborg är att v i framtiden, år 2006 kommer att överskrida MKN för kvävedioxid i vissa delar av staden, exv Tingstadstunnel. Dessa överskridande är kopplade till de stora trafiklederna.

34.

Luftföroreningar- Nuläge

Luftkvaliteten i Göteborg mäts kontinuerligt med mätstationer på Femmans tak och på Folkets hus vid Järntorget. Dessutom finns mobila stationer varav en är placerad i Gårda sedan 1997. Mätresultaten visar att halterna av kvävedioxid och ozon ligger över dagens miljökvalitetsnormer. Huvuddelen av ozonet i Göteborgsluften har sitt ursprung i övriga Europa och är svårt att påverka. I dagsläget ligger man nära det uppsatta gränsvärdena samtidigt som man vill skärpa kraven ytterligare.I Göteborg finns en målsättning att ytterligare höja kraven för kväveoxidnivåerna till år 2010. 27% av kväveoxiderna kommer från vägtransporter. Ett nationellt mål är att frysa koldioxidutsläppen från transporter på 1990 års nivå. Idag ligger utsläppen något över den nivån och trenden är ökande.

Konsekvenser

J&W har gjort (Trafikeffekter i Tingstadstunneln 2001-10-12) en prognossammanställning som visar att antalet inköpsresor i regionen kommer att minska till följd av utbyggnaden i Bäckebol. Däremot förväntas trafikarbetet öka med 2,6 miljoner fordonkilometer/år vilket i så fall skulle innebära en ökning av trafikarbetet i regionen med 0,3%.
En ökning av trafikarbetet kan kortsiktigt förväntas innebära en ökning av utsläppen.

Utsläppsökningen strider mot ambitionerna i den lokala MKN. Trafikökning beror på en förväntad ökning av handeln. Inköpsresorna kommer sannolikt att öka oberoende av utbyggnaden i Bäckebol. I framtiden kommer också fordonsparken bli bättre. Bilarna förväntassläppa ut mindre avgaser vilket ger en förbättring av luftkvaliten jämfört med dagens situation.

Buller

Nuläge

Områdena kring Bäckebol är idag påverkade av vägtrafikbuller av den hårt belastade väg E6.

Konsekvenser

Utbyggnaden i Bäckebol förväntas leda till en liten ökning av antal fordon ett medelvardagsdygn. Vi bedömer att effekten blir marginell och att bullerfrågan ej behöver utredas närmare.

Farligt gods

Nuläge

Väg E6 är en väg där alla typer av farligt gods får transporteras. Nya personalintensiva arbetsplatser får ej byggas närmare än 50 meter från vägen. För parkeingsplatser gäller 30 meter. Nuvarande parkering ligger 85 meter från E6. Nuvarande byggnad ligger 250 meter från vägen.

Konsekvenser

Nya byggnader och parkeringsplatser hamnar inte inom riskzonerna omkring väg E6. Vi gör bedömningen att transport av farligt gods till stormarknaden endast kommer att ske i mycket begränsad omfattning och är försumbara.

3.6 Påverkan under byggtiden

Utbyggnaden är ännu inte projekterad. Det går bara att göra preliminära bedömningar av masshanteringen. Enligt en bedömning kommer cirka 15 000 kubikmeter massor att transporteras bort, främst jordschakt. Cirka15 000 kubikmeter kommer att transporteras till området, varav huvuddelen är bergkross.

Matjord och befintlig överbyggnad kommer att återanvändas om möjligt. Riven asfalt, cirka 3 000 ton, kommer att transporteras till asfaltsverk för återvinning.

Eftersom marken kan vara känslig för belastning bör man undvika upplag av massor genom god logistik. Nödvändiga upplag bör läggas på hårdgjorda ytor.

Konsekvenser

Vi gör bedömningen att byggnationen kan genomföras utan negativa effekter för miljön

3.7 Slutsats

En utbyggnad i Bäckebol överensstämmer väl med kommunens översiktsplan. Området har redan en etablerad handel och det är inga stora förändringar som den planerad utbyggnaden innebär. Utbyggnaden bedöms medföra små miljökonsekvenser, främst när det gäller trafik.

Det innebär en marginell ökad belastning på trafiken genom Tingstadstunneln. Samtidigt pågår en vägutredning om en ny framtida vägförbindelse över Göta älv som kan avlasta tunneln. Ett projekt som har hög prioritet.

Projektet innebär en förbättring för friluftslivet. Det är positivt att mark längs Göta älv kan säkerställas för att ge allmänheten tillgänglighet till älvstranden och att en liten andel naturmark finns kvar i stadsmiljön. Stadsbilden förbättras då parkeringsplatsen blir grönare och trivsammare.

Underlagsmaterial som tagits fram för framtida handel och trafik har visat att vi i framtiden troligen ändrar vårt beteende genom att göra färre men längre inköpsresor. Det kommer att bli en viss ökning av utsläpp från trafiken i form av koldioxid och kväveoxider. Kommunens befolkningsprognos visar också att folkmängden ökar och därigenom förväntas handeln öka. Dessa konsekvenser är inte direkt relaterade till lokaliseringen i Bäckebol, utan kommer att ske oavsett om utbyggnad sker i Bäckebol eller på annan plats.

4. Samråd

Den 27/11 2001 hölls ett möte på Stadsbyggnadskontoret i Göteborg där representanter från KF och berörda kommunala förvaltningar deltog. J&W informerade om att en miljökonsekvensbeskrivning kommer att upprättas som underlag för detaljplanearbetet. Ett förslag till innehåll presenterades.

Göteborgs Stadsbyggnadskontor har under arbetet med denna miljökonsekvensbeskrivning, deltagit i möten och besök på plats där information om projektet utbytts.

Miljöförvaltningen har underhand (under februari-mars) givits tillfälle att lämna synpunkter på miljökonsekvensbeskrivningen.

Den 5 juni 2002 hölls ett informationsmöte på Stadsbyggnadskontoret. Inbjudna till mötet var de lokala stadsdelsnämnderna som berörs, fastighetsägare som Gårdstenslokaler, Göteborgslokaler samt företagarföreningar för de omkringliggande småtorgen. Stadsbyggnadsontoret informerade om detaljplanearbetet, KF och Bauhaus berättade om de nya byggnaderna och verksamheterna.

36.

5. Källor

Göteborgs kommun, Miljöförvaltningen

Miljökvalitetsnormer- situationen i Göteborg år 2006

Miljörapport för 2000- en beskrivning av miljötillståndet i Göteborg. R2001:11.

Skyddsområde Göta älv, 1 kemikalielagring, 2 Dagvattenbrunnar, 3 Lastning och lossning (hämtad från "www.goteborg.se" 2001)

Göteborgs stadsbyggnadskontor

Transporter av farligt gods, dnr758/92, 1999

Utökad handel vid OBS Bäckebol, Programsamråd koncept, 2001

ÖP 99 Översiktsplan för Göteborg, utställning 2001

KF Fastigheter AB

Bäckebol, Miljöteknisk markundersökning inför utbyggnad i anslutning till COOP FORUM, J&W 2001

Konsekvensbeskrivning, bedömning av vilka konsekvenser en utökad detaljhandel i Bäckebol får på omkringliggande verksamheter, Nordplan AB 2001

KF Bäckebol, Trafikeffekter på Transportgatan av planerad utbyggnad, J&W 2001

KF Bäckebol, Trafikeffekter i Tingstadstunneln av planerad utbyggnad, J&W 2001

Övrigt

J&W, Trafikeffekter i Tingstadstunneln av planerad utbyggnad i Bäckebol. 2001-10-12

Länsstyrelsen Västra Götaland: Skyddsområde och skyddsföreskrifter för Göta älv - området närmast uppströms Göteborgs råvattenintag, 14FS 1998:113

Länsstyrelsen Västra Götaland: ändring i Länsstyrelsens föreskrifter (14FS 1998:113) om skyddsområde och skyddsföreskrifter för Göta älv - området närmast uppströms Göteborgs råvattenintag, 14FS 1999:16

Nordplan Konsekvensbeskrivning- bedömning av vilka konsekvenser en utökad handel i Bäckebol får på omgivande verksamheter. April 2001

Vägverket och Banverket: Väg 45, Marieholm-Lärje med anslutningar E20 och E6 samt Norge/Vänernbanan, Marieholm och Lärje, förstudie beslutshandling, 1999

Ritningar

Göteborgs stadsmuseum: Fornlämningar

SHL arkitekter, fasadritning

Orrje&co och Scandiaconsult: Göteborg Bäckebol, Stormarknad, Yttre rörnät, översiktsplan, 1971

37.

GÖTEBORGS STADSBYGGNADSKONTOR
Distrikt Norr

Mikael Svenske
Tfn 61 16 09

Dnr 1106/00 (F IIa 4676)

Detaljplan för
UTÖKAD HANDEL VID OBS BÄCKEBOL
inom stadsdelen Backa i Göteborg

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GENOMFÖRANDE

Byggnadsnämnden beslöt den 30 april 2002 att genomföra samråd om detaljplaneförslaget för en utökad handel vid OBS Bäckebol (numera COOP FORUM).

Området består idag av en Coop Forum stormarknad och Skeidar möbler med en sammanlagd yta på ca 35 000 kvm.

Detaljplanen redovisar en föreslagen utbyggnad på ca 20 000 kvm med volymhandelskaraktär (skrymmande varor). I det tidigare genomförda programmet har en konsekvensbeskrivning upprättats som redovisar hur en ökad handel i Bäckebol påverkar den regionala och lokala handeln. Programmet omfattar även konsekvensbeskrivningar rörande trafiken, lokalt och i Tingstadstunneln samt en beskrivning av miljökonsekvenserna avseende avgaser och bränsleförbrukning.

Detaljplaneförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådskrets (bilaga 1) under tiden 8maj – 18 juni, 2002 och har under samma tid varit utställt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteken i Backa och Kärra.

SAMMANFATTNING

Tillstyrker detaljplaneförslaget gör bland annat Fastighetsnämnden, Miljönämnden, Park- och Naturnämnden, Stadsdelsnämnden (Sdn) Backa, Räddningstjänsten, Länsstyrelsen och grannkommunen Kungälv.

Bäckebol anses som en väl lämpad plats för utökad handel vilket är i linje med kommunens antagna men ej lagakraftvunna översiktplan (ÖP-99). Kungälvs kommun är positiva till förslaget under förutsättning att utökningen är för skrymmande varor. Stadsdelsnämnden Backa hyser en viss oro för att systembolaget på Selma Lagerlöfs Torg flyttas till Bäckebol vilket kan leda till en ogynnsam utveckling av torget.

Att stranden utmed Göta Älv föreslås bli allmän platsmark ses av många remissinstanser som mycket positivt.

Avstyrker gör Sdn Kortedala, Förvaltnings AB Göteborgslokaler, Vägverket och Naturskyddsföreningen i Göteborg.

De två förstnämnda anger i första hand försämrade förutsättningar för den lokala handeln som har ett omedelbart behov av ökad omsättning på 8-10 %. Man anser också att de som drabbas mest vid en utökad handel på Bäckebol är de resurssvaga grupperna och de som inte har bil. Förvaltnings AB Göteborgslokaler anser att förslaget måste sättas in i ett större sammanhang och att det i ett helhetsperspektiv påtagligt bidrar till att försämra den kommersiella servicen i Göteborgs stadsdelar i allmänhet och i de nordöstra stadsdelarna i synnerhet. Det motverkar därigenom stadens ambition att skapa ett bärkraftigt och mindre segregerat Göteborg.

Vägverket anser att Kärramotet bör byggas om innan ytterligare handel byggs ut.

Naturskyddsföreningen i Göteborg hävdar i sitt yttrande att den trafikökning som utvidgningen av handelsetableringen innebär ger ett överskridande av miljökvalitetsnormen, som står i strid med Plan- och bygglagen (PBL) och Miljöbalken. Därmed skulle de planerade verksamheterna inte kunna tillåtas.

Avstår från att lämna synpunkter efter att ha tagit del av förslaget gör bl a Partille kommun.

Synpunkter har lämnats av flera remissinstanser varav några har hänvisat till sitt svar på programsamrådet. De flesta synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet.

Kontoret uppfattar att många remissinstanser är positiva till detaljplanen samtidigt som det finns det en stor oro för hur den lokala handeln ute i stadsdelarna kommer att påverkas. Konsekvensanalysen i programmet visar att en utbyggnad av volymhandelskaraktär har en mycket liten påverkan på de kringliggande torgen. Genom att detaljplanen utformats så att handel med livsmedel begränsas till högst 8 000 kvm och att nya handelsytor endast tillåter handel med skrymmande varor anser kontoret att planarbetet skall gå vidare.

Frågan om miljökvalitetsnormer finns reglerad i Miljöbalken och PBL. Enligt PBL 2:1 och 2:2 skall miljökvalitetsnormer iakttas vid planering; planläggning får inte medverka till att en miljökvalitetsnorm överskrids. I förordningen om miljökvalitetsnormer (1998:897) redovisas de gränsvärden för kvävedioxid som inte får överskridas efter den 31 december 2005.

I de centrala delarna av Göteborg finns områden nära trafikleder där miljökvalitetsnormen för kvävedioxid beräknas överskridas år 2006 oavsett var och hur Göteborg och regionen byggs ut. Länsstyrelsen har därför fått regeringens uppdrag att tillsammans med regionen och kommunen föreslå åtgärder för att klara normen. Arbetet skall vara klart till 1 juli, 2003. Den nu aktuella planen för Bäckebol bedöms ha en ytterst begränsad inverkan på de miljöförhållanden som råder i centrala områden och inte heller förhindra de åtgärder som kan bli ett resultat av länsstyrelsens utredning.

Bäckebol är en etablerad handelsplats som har ett lämpligt läge i kommunens handelsstruktur för den nu aktuella typen av handel. Området är beläget i en del av kommunen som bedöms vara av strategisk betydelse för den framtida stadsutvecklingen. En väl avvägd utveckling av handeln i denna del kan i ett längre perspektiv medverka till en lämplig balans i den regionala och kommunala handelsstrukturen och därmed bidra till att stärka förutsättningarna för att i ett långsiktigt perspektiv kunna klara aktuella miljökvalitetsnormer.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägaren och berörda konsulter för kännedom och ev beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter redovisas nedan och med kontorets kommentarer i kursiv stil.

INKOMNA SYNPUNKTER

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG M M

Fastighetsnämnden bedömer att planförslaget som helhet är bra utformat och tillstyrker detaljplanen. När det gäller den föreslagna lokaliseringen är Bäckebol en väl lämpad plats för en utökad handel. Dels går det i linje med ÖP-99 som förordar att nya etableringar för handel bör lokaliseras till redan befintliga lägen. Dels ligger Bäckebol mycket väl till när det gäller tillgängligheten från E6:an och är en mycket attraktiv plats för dem som bor i Göteborgsregionens norra delar. En ny förbindelse över Göta älv, mellan Angeredsbron och Tingstadstunneln, kommer dessutom att på sikt även öka tillgängligheten från riksväg 45.

För att kunna bedöma hur en utbyggd handel i Bäckebol påverkar den regionala och lokala handeln har i programskedet en konsekvensbeskrivning upprättats av Nordplan AB. Studien visar att den närliggande lokala handeln påverkas ytterst marginellt. Istället är det köpcentra av liknande karaktär som påverkas, men även de i ganska liten omfattning. Tidigare studier har visat på samma resultat. I studien drar Nordplan AB slutsatsen att en utökad handel med varor av volymhandelskaraktär i Bäckebol inte stör några känsliga handelsområden.

Infrastrukturen i och utanför planområdet är mycket god och inga nya kommunala gator eller VA-anläggningar kommer att behövas. Exploatören KF svarar för samtliga kostnader på kvartersmark. Behovet av kommunala investeringar är litet

och utgörs enbart av anläggandet av allmän platsstråket utmed älven, vilket innebär att de beräknade utgifterna för genomförandet av detaljplanen är relativt låga, ca 50 000 kronor. Finansieringsfrågan diskuteras med park- och naturförvaltningen.

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och KF, som reglerar åtaganden och kostnader för flyttning av en dagvattenledning, överlåtelse av allmän platsmarken, fastighetsbildningsfrågor, m.m. Förhandlingarna pågår och avtalet är en förutsättning för att detaljplanen skall antas.

Genomförandebeskrivningen är inte ännu komplett, på grund av att vissa ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor inte är klara. Ett godkännande av genomförandebeskrivningen avvaktar därför till utställningsskedet.

Göteborgs Energi AB har inget att erinra mot detaljplanen men poängterar att tillbyggnaden i söder (Bauhaus) måste förses med egen fjärrvärmeservis som ansluts till befintlig ledning i Transportgatan.

Kommentar: Kontoret har vidarebefordrat synpunkterna till exploatören.

Göteborgs Energi Nät AB har inget att erinra mot detaljplanen.

Göteborgs Hamn AB har inget att erinra mot programmet.

Göteborgs Stadsmuseum ser positivt på att marken närmast älven bevaras som allmän plats och grönstråk samt att den får beteckningen "Natur" i planbestämmelserna. Det överensstämmer med kommunens i flera sammanhang uttalade målsättning att göra strandmiljöer attraktiva och tillgängliga för allmänheten. Det gynnar även biologisk mångfald i strandmiljön. Det är från naturvårdssynpunkt fördelaktigt att en så bred zon som möjligt avsätts som naturmark. För upplevelsen av den älvnära naturmiljön är det också positivt om en smalare zon kan lämnas mellan GC-banan och industriområdet. I övrigt har museet inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: Mellan föreslagen gångväg och industriområdet finns en smal zon av träd som läggs till naturmarken.

Miljönämnden tillstyrker detaljplanen under vissa förutsättningar, bl a att det endast är handel för skrymmande varor som tillkommer och att plantexten kompletteras med en kommentar om hur detaljplaneförslaget förhåller sig till miljökvalitetsnormerna.

Kommentar: Detaljplanen har planbestämmelser som innebär att tillkommande handel endast avser handel med skrymmande varor. Dessutom begränsas handel med livsmedel till 8 000 m^2 mot gällande detaljplan som ger möjlighet till 30 000 m^2. Miljökonsekvensbeskrivningen har kompletterats enligt önskemål.

Park- och naturnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan men har en del synpunkter. Det är bra att det i planen finns en minimistandard för parkeringens utformning men antalet träd och kvalitén bör vara högre. Antalet träd på

parkeringen har angetts till 80 st men det är oklart om det avser själva parkeringen eller även inklusive omgivande mark. Trädkvaliteten bör också preciseras med minsta stamomfång, vid gatuplantering har kommunen som inofficiell standard 18-20 cm.

På plankartan har ordet "diken" angetts för hur träden skall planteras vilket bör ersättas med "sammanhängande växtbäddar" för att inte få fel associationer. Det är enbart positivt om träden planteras i en yta som är något upphöjd i förhållande till parkeringen i övrigt. Befintliga ledningar som ska flyttas bör placeras med tanke på tillkommande vegetation.

Det är positivt att området närmast älven blir tillgängligt för allmänheten samt att planen ger möjlighet att utnyttja järnvägsspåret för en enkel gångväg och därmed ger en rimligt bred grönremsa utmed älven. Planen innebär att förvaltningen får ökade kostnader för marken närmast älven som överförs till allmän platsmark, Natur. De ekonomiska konsekvenserna bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Kommentar: Planhandlingarna har reviderats angående "sammanhängande växtbäddar" och antalet träd ökats till 110 st med ett stamomfång på 14-16 cm.

En diskussion förs mellan fastighetskontoret och park- o naturförvaltningen för att klarlägga de ekonomiska konsekvenserna innan planen antas.

Räddningstjänsten tillstyrker detaljplanen utan erinran.

Sdn Backa tillstyrker planförslaget men framhåller nu liksom i programsamrådet att det är viktigt att ta hänsyn till den oro som finns hos boende och handlare kring småtorgen för att systembolaget flyttar från Selma Lagerlöfs torg till Bäckebol. Ett sådant scenario kan utarma befintlig handel.

I övrigt anser nämnden att planförslaget överensstämmer med kommunens översiktplan och ser inga negativa konsekvenser för miljö eller estetiska värden. För trafikflödet har två separata trafikutredningar genomförts. Dessa visar att Transportgatan som ligger vid Bäckebol klarar en utökad handel medan Tingstadstunneln påverkas med ytterligare cirka 70 fordon per timme under rusningstrafik. Nämnden har i andra sammanhang påpekat vikten av att förbättra framkomligheten och säkerheten i förbindelserna mellan Hisingen och övriga Göteborg samt att ett sådant projekt ska ges hög prioritet.

Kommentar: Kontoret tar oron över att systembolaget skulle kunna flytta på största allvar. I föreslagen detaljplan avser tillkommande ytor endast skrymmande varor vilket inte påverkar systembolagets möjligheter att flytta.

De beräkningar som gjorts för Tingstadstunneln är osäkra och vi anser att antalet fordon ligger inom prognosens felmarginal. Vi bedömer att sammantaget blir störningarna ytterst begränsade för Tingstadstunneln och E6. Vägverket utreder för närvarande en ny förbindelse och projektet har en hög prioritet.

Sdn Gunnared avstyrkte detaljplaneprogrammet. Efter att Byggnadsnämnden godkänt programmet vill stadsdelsnämnden bara påpeka riskerna för stadsdelen

Gunnareds allt tydligare "offsideplacering" framförallt om det byggs en ny bro vid Lärjeholm. Nämnden vill med detta markera sin uppfattning om planförslagets konsekvenser för Gunnared och de tidigare farhågorna om påverkan på den lokala handeln kvarstår.

Partierna v, s och mp har bilagt ett särskilt yttrande om att man upplever att Angered som område inte får det stöd som behövs avseende näringsliv och infrastruktur. De efterlyser krafttag från hela kommunen för att på ett positivt sätt bidra till ytterligare etableringar och infrastruktursatsningar.

M och kd har också bilagt ett särskilt yttrande med stöd för fritt företagande. De före detta planekonomierna bör ej återupplivas. En fri marknad gynnar medborgarna i form av bättre och billigare produkter och lägre priser. Även folkrörelseägda företag bör få etablera sig där de finner det lönsamt.

Sdn Kortedala avstyrkte programmet. Eftersom detaljplaneförslaget i allt väsentligt överensstämmer med programmet kvarstår tidigare synpunkter.

Mot beslutet reserverade sig m, fp och kd.

Sdn Lärjedalen lämnade av misstag inte sina synpunkter på programmet till byggnadsnämnden. Stadsdelsnämnden skickar därför nu synpunkterna från programsamrådet men avstår att yttra sig om detaljplanens utformning. Deras svar på programsamrådet var att ett ökat utbud av den så kallade volymhandeln i kombination med livsmedel precis som KF´s analys redovisar, mycket starkt påverkar människors förhållningssätt och sannolikt i ett längre tidsperspektiv är negativt för de lokala torgen och särskilt för Angered Centrum.

I kommunens övergripande planering anges att nya handelsetableringar ska ske i befintliga lägen. Det gör det därför svårt från lokala utgångspunkter att styra nya etableringar utan att vara konkurrensbegränsande annat än genom att förhandla med aktuella aktörer om alternativa etableringsalternativ. Stadsdelsnämnden vill därför inte avstyrka föreslagen förändring men menar att varje expansion i handeln framförallt i befintliga stormarknader och som förvärrar trafiksituationen i Tingsstadstunneln bör leda till att alternativ lokalisering eftersträvas.

Programmet föreslår att befintligt järnvägsspår tas bort då det aldrig använts. Stadsdelsnämnden anser att det ytterligare bör övervägas om spåret inte kan ligga kvar och kanske framgent kan transportera delar av de väldiga godsvolymer som är förhanden. En sådan lösning är miljömässigt intressant och avlastar delvis det hårt ansträngda vägnätet.

Stadsdelsnämnden anser avslutningsvis att det är positivt med ökade arbetstillfällen i detaljhandelssektorn men menar att planeringen mer offensivt borde rikta ansträngningar till stöd för redan befintliga centra.

Kommentar: Eftersom detaljplanen föreslår att ett gångstråk byggs ovanpå befintligt järnvägsspår ligger spåret kvar för eventuellt framtida transportbehov. För synpunkterna om handel hänvisar kontoret till samrådsredogörelsen i samband med byggnadsnämndens godkännande av programmet.

Trafikkontoret har inga synpunkter på föreslagen detaljplan.

VA-verket påtalar att träd inte får planteras för nära allmänna ledningar. Grundregeln är ett skyddsavstånd på 4 meter, avsteg kan dock göras i speciella fall och eventuellt med skyddsåtgärder som exempelvis rotspärr. Vid avsteg från grundregeln ska avtal upprättas med kommunen/va-verket.

Genomförandebeskrivningen ska kompletteras med att innehållet i Skyddsföreskrifter för Göta Älv, fastställd av Länsstyrelsen 1998-08-16 gäller i sin helhet. Bestämmelserna gäller vid utformning av parkeringsplatser, hantering av material, schaktning m.m.

För övrigt lämnas information om att avstyckad fastighet kan anslutas till allmänna ledningar eller via ledningar i gemensamhetsanläggning.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen är kompletterad med åtgärder för trädplantering samt att Länsstyrelsens skyddsföreskrifter gäller i sin helhet. Exploatören har också fått ta del av VA-verkets synpunkter.

STATLIGA VERK, MYNDIGHETER OCH BOLAG

Banverket ser positivt på att spårområdet intill Göta Älv reserveras för framtiden genom att planera en gång- och cykelväg ovanpå det befintliga spåret. I övrigt finns inga erinringar mot planen.

Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun anser att utformningen av vändplatsen för gemensamma tillfartsvägen, att väganslutningen till bageriet samt att gemensamhetsanläggning för va-anläggningar bör ses över och kompletteras. I övrigt finns inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: Detaljplanen har omarbetats enligt myndighetens synpunkter i samråd med exploatören/fastighetsägaren och fastighetskontoret.

Länsstyrelsen meddelar att detaljplanen inte kommer att prövas med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL. Motivet är att man inte befarar att riksintressena enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellan-kommunal samordning blir olämplig med de planbestämmelser som anges, att gällande miljökvalitetsnormer påverkas mer än marginellt eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa och säkerhet.

I övrigt meddelas att om det varit en ny extern handelsetablering för dagligvaror hade Länsstyrelsen motsatt sig det. Nu handlar det om en utvidgning av ett befintligt stormarknadsområde som kompletteras med handel av skrymmande varor.

Länsstyrelsen saknar uppgifter i planhandlingarna för hur handeln påverkas t ex i Kungälv. Synpunkterna som Vägverket och Banverket tagit upp ställer sig Länsstyrelsen i stort bakom.

Kommentar: I programmet till detaljplanen finns en konsekvensanalys gjord av Nordplan, där man bland annat redovisar hur handeln i Kungälv påverkas. Kungälvs kommun lämnade inga synpunkter i programskedet. Kommunen har däremot yttrat sig över detaljplaneförslaget med en tillstyrkan.

Polismyndigheten i Västra Götaland har inga ytterligare synpunkter på förslaget.

Telia (Skanova) utgår från att befintliga kablar kan vara kvar i befintligt läge. Eftersom kablarna är placerade inom kvartersmark skall eventuella ändringar debiteras berörd fastighetsägare/exploatör. För övrigt har Skanova inget att erinra mot planen.

Kartor på befintliga ledningar har bilagts. Inom området finns bl.a. lokalkablar för befintliga byggnader, dessa kan efter beställning anpassas efter ändrad byggnation.

Minst fyra månader innan några arbeten påbörjas i närheten av Skanovas ledningar skall beställning på eventuell undanflyttning ha meddelats Skanova.

Kommentar: Exploatören/fastighetsägaren har tagit del av Skanovas synpunkter.

Vägverket påtalar att föreslagen utökning av handeln får effekter på bland annat miljön och kapaciteten på trafiksystemet. Konsekvensbeskrivningens avsnitt om Trafik/Biltrafik måste därför förtydligas med analyser utifrån de totala trafikmängder i absoluta tal som förväntas bli följen av utbyggnaden. Vägverket tar också upp frågorna om hur trafiken påverkas när ytterligare handel (IKEA) lokaliseras norr om Bäckebol.

Verket saknar en tydlig transportutredning för godstransporterna till och från området. Man önskar också en redovisning av KF:s egna transporter och undrar om diskussioner har förts om varuleveranser på järnväg. För att behålla befintligt järnvägsspår föreslås servitut eller dylikt.

För övrigt föreslås att en intervjuundersökning görs för att få en tydligare indikation på varifrån kunderna kommer. Dessutom ställs frågan vilket underlagsmaterial som J&W utgått från när det gäller antagandet att inköpsresorna inom regionen blir färre men längre. En tydligare redovisning av befintliga och planerade gång och cykelväg önskas liksom kollektivtrafikstråk och hållplatslägen.

Kommentar: I miljökonsekvensbeskrivningen finns uppgifter om trafikmängder, både totalt och i absoluta tal. Dessutom finns ytterligare analyser i trafik-bilagorna till programmet som tidigare samrådsbehandlats. Där konstaterades bland annat att trafiken i närområdet både på lokal- och huvudgator klarar den beräknade trafikökningen.

De frågor som rör etableringen av ett nytt IKEA-varuhus norr om föreslagen detaljplan kommer att behandlas i ett separat program. Trafikfrågorna kommer då att behandlas i sin helhet.

Godstransporterna till och från området kommer att redovisas i nästa skede för detaljplanen. Redan nu kan nämnas att KF arbetar för att minska sina egna transporter. KF och nya företag inom handelsplatsen uppger att i nuläget planeras inga transporter på järnväg. Detaljplanen är utformad så att järnvägsspåret kan ligga kvar för eventuellt framtida behov.

J&W:s utredning grundar sig på en konsekvensanalys som Nordplan gjort för att bedöma hur den regionala och lokala handel påverkas vid en utökad handel i Bäckebol. Analysen finns med i programhandlingen som tidigare samråds-behandlats.

Kontoret anser att gång- och cykelstråk samt hållplatslägen m.m. är tydligt redovisade i handlingarna.

Älvsborgs Amfibieregemente har inget att erinra.

SAKÄGARE

OKQ8 AB har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

ÖVRIGA

Kungälvs kommun tillstyrker detaljplaneförslaget under förutsättning att intentionerna från programmet genomförs avseende handel med skrymmande varor.

Mölndals kommun avstår från att lämna synpunkter på detaljplanen och hänvisar till tidigare yttrande på programmet, där man ansåg att föreslagen utökning i Bäckebol ger en förstärkning av handel i ett externt läge som vänder sig till bilburna kunder. Den bedöms ge en viss påverkan på handelsetableringar inom Mölndals kommun, dock i begränsad omfattning beträffande Kållereds köpstad. Med hänsyn till regionens tillväxt är en viss utökning av handelsytorna möjlig. Vid nyetablering av handel är lokalisering till befintliga lägen att föredra. I första hand bör förstärkning av befintliga centrumbildningar med god kollektivtrafik-försörjning eftersträvas.

Kommentar: Den föreslagna etableringen är lokaliserad vid en redan etablerad handelsplats vilket är positivt för kollektivtrafiken då resunderlaget ökar. Den föreslagna ökningen av handelsytorna avser endast skrymmande varor vilket oftast innebär att inköpsresorna sker med bil. Det är bättre om sådan handel lokaliseras nära de stora trafiklederna för att inte leda in alltför mycket trafik till mindre torg och liknande.

Partille kommun har tagit del av förslaget men avstår att från att lämna synpunkter.

Förvaltnings AB Göteborgslokaler avstyrker förslaget och delar inte bedömningen att en utbyggnad av volymhandelskaraktär har en mycket liten påverkan på de kringliggande småtorgen. Den prognostiserade konsumtionsökningen anser man behöver tillföras befintlig handel.

Göteborgslokalers sammantagna bedömning är att förslaget måste ses i ett större sammanhang och att helheten påtagligt bidrar till att försämra den kommersiella servicen i Göteborgs stadsdelar i allmänhet och i de nordöstra stadsdelarna i synnerhet. Följden blir att stadens ambition att skapa ett bärkraftigt och mindre segregerat Göteborg motverkas om förslaget förverkligas.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har förståelse för den oro, som framförts rörande de närliggande torgen. Av kommunens översiktsplan ÖP 99 kap 4.5 framgår att det finns marknad för ytterligare etablering av handel i de norra stadsdelarna. Utrymme finns i första hand för etablering av sällanköpsvaruhandel. Det är också önskvärt att tillkommande handel etableras i befintliga handels- eller centrumområden. Svensk Handel har kartlagt 23 köpcentrum i Göteborgsregionen i en utredning som redovisats i dagspressen i oktober 2001. Angereds Centrum redovisas här med en omsättningsökning i handeln med 8 %.

Detaljplaneförslaget har bestämmelser som innebär att handel med livsmedel begränsas till 8 000 kvm, idag medger gällande detaljplan 30 000 kvm. Nytillkommande ytor för handel avser endast handel med skrymmande varor vilket i första hand är avsett för byggvaror och möbler. I och med dessa begränsningar anser kontoret att påverkan på de lokala torgen inte bör bli större än vad som sägs i konsekvensanalysen.

Konsument Göteborg: Göteborgs Konsumentnämnd hade inget att erinra mot programmet och Konsument Göteborg meddelar nu att de avstår från att lämna synpunkter på detaljplanen.

Miljöpartiet har tidigare reserverat sig mot nämndens beslut om programmet med motiveringen att partiet vill värna om småbutikerna, torgen och den människonära handeln.

M. Emdenborg Svensk Privatmotormarknad AB har muntligen lämnat följande synpunkter. Det finns en stor risk att det blir överetablering av externa köpcentra i regionen. Vårt köpmönster kommer säkerligen att förändras, t ex kommer vi att handla mer via Internet. Ur säkerhetssynpunkt är det fel att samla många människor på ett ställe då risken för t ex attentat ökar.

Kommentar: Enligt den konsekvensanalys som gjorts framgår att det behövs större handelsytor inom regionen. Risk för attentat kan inte ställas mot detta behov.

Naturskyddsföreningen i Göteborg hävdar i sitt yttrande att den trafikökning som utvidgningen av handelsetableringen innebär ger ett överskridande av

47.

miljökvalitetsnormen, som står i strid med Plan- och bygglagen och Miljöbalken. Därmed skulle de planerade verksamheterna inte kunna tillåtas.

Kommentar
Frågan om miljökvalitetsnormer finns reglerad i Miljöbalken och PBL. Enligt PBL 2:1 och 2:2 skall miljökvalitetsnormer iakttas vid planering; planläggning får inte medverka till att en miljökvalitetsnorm överskrids. I förordningen om miljökvalitetsnormer (1998:897) redovisas de gränsvärden för kvävedioxid som inte får överskridas efter den 31 december 2005.

I de centrala delarna av Göteborg finns områden nära trafikleder där miljökvalitetsnormen för kvävedioxid beräknas överskridas 2006 oavsett var och hur Göteborg och regionen byggs ut. Länsstyrelsen har därför fått regeringens uppdrag att tillsammans med regionen och kommunen föreslå åtgärder för att klara normen. Arbetet skall vara klart till 1 juli, 2003. Den nu aktuella planen för Bäckebol bedöms ha en ytterst begränsad inverkan på de miljöförhållanden som råder i centrala områden och inte förhindra de åtgärder som kan bli ett resultat av länsstyrelsens utredning.

Bäckebol är en etablerad handelsplats som har ett lämpligt läge i kommunens handelsstruktur för den nu aktuella typen av handel. Området är beläget i en del av kommunen som bedöms vara av strategisk betydelse för den framtida stadsutvecklingen. En väl avvägd utveckling av handeln i denna del kan i ett längre perspektiv medverka till en lämplig balans i den regionala och kommunala handelsstrukturen och därmed bidra till att stärka förutsättningarna för att i ett långsiktigt perspektiv kunna klara aktuella miljökvalitetsnormer .

Maj-Britt Olsbo
Planchef

Mikael Svenske
Planförfattare

Psamrred

SAMRÅDSKRETS

0 = har ej lämnat skriftliga synpunkter

1 = har lämnat skriftliga synpunkter, inget att erinra/har erinringar vilka tillgodo setts

2 = har lämnat skriftliga synpunkter, har erinringar vilka ej tillgodosetts

Listan omfattar samtliga yttranden i ärendet

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG M M

	Program Samråd	Detaljplan Samråd
Fastighetsnämnden	1	1
Göteborg Energi AB	1	1
Göteborg Energi Nät AB	1	1
Göteborg Energi GothNet AB	1	0
Göteborgs Gatu AB	0	0
Göteborgs Hamn AB	1	1
Kretsloppsnämnden	0	0
Kulturnämnden	1	1
Miljönämnden	1	1
Namnberedningen	0	0
Park- och naturnämnden	1	1
Räddningstjänsten i Storgöteborg	1	1
Stadsdelsnämnden i Backa	1	1
Stadsdelsnämnden i Gunnared	2	1
Stadsdelsnämnden i Kortedala	2	2
Stadsdelsnämnden i Kärra-Rödbo	0	0
Stadsdelsnämnden i Lärjedalen	0	1
Trafiknämnden	1	1
Vatten- och avloppsnämnden	1	1

STATLIGA OCH REGIONALA MYNDIGHETER ETC

Banverket, Västra banregionen	1	1
Business Region Göteborg AB (kdm)	0	0
Lantmäterimyndigheten i Göteborg	1	1
Länsordningspolisen	1	1
Länsstyrelsen	1	1
Posten Produktion	0	0
Svenska Kraftnät	0	0
Telia Networks Skanova	0	1
Vägverket, Region Väst	2	2

50.

Västtrafik Göteborgsområdet AB (kdm)	0	0
Älvsborgs amfibieregemente	1	1

SAKÄGARE

OK-Q8 AB	0	1
Schenker Property Sweden AB	1	0

BOSTADSRÄTTSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER, BOENDE

Hyresgästföreningen i Västra Sverige	1	0

ÖVRIGA (ej besvärsberättigade)

Handelsanställdas Förbund	0	0
Handikappfören. samarbetsorg. i Göteborg	0	0
Naturskyddsföreningen i Göteborg,	2	2
Kungälvs kommun	0	1
Ale kommun	2	0
Partille kommun	1	1
Mölndals kommun	1	0
Lerums kommun	1	0
Lilla Edets kommun	1	0
Göteborgsregionens kommunalförbund	1	0
GöteborgsLokaler Förvaltnings AB	2	2
Bostads AB Gårdsten	0	0
Förvaltnings AB Framtiden	0	0
Konsument Göteborg	1	1
Svensk Handel Göteborg	1	0
M.Emdenborg Svensk Privatmotormarknad AB	0	2
Företagarföreningarna i Hammarkullen, Kortedala, Brunnsbo, Tuve Torg, Rannebergums Centrum och Hjällbo Centrum	2	0

Detaljplan för
UTÖKAD HANDEL VID OBS BÄCKEBOL
inom stadsdelen Backa i Göteborg

UTSTÄLLNINGSUTLÅTANDE

UTSTÄLLNINGENS GENOMFÖRANDE

Byggnadsnämnden beslöt den 20 augusti 2002 att ställa ut detaljplaneförslaget, för en utökad handel vid OBS Bäckebol (numera COOP FORUM).

Området består idag av en Coop Forum stormarknad och Mio möbler samt en del andra butiker som optiker, zooaffär m.m. Den sammanlagda ytan är ca 35 000 kvm.

Detaljplaneförslaget redovisar en föreslagen utbyggnad på ca 20 000 kvm med volymhandelskaraktär (skrymmande varor). I det tidigare genomförda programmet har en konsekvensbeskrivning upprättats som redovisar hur en ökad handel i Bäckebol påverkar den regionala och lokala handeln. Programmet omfattar även konsekvensbeskrivningar rörande trafik, lokalt och i Tingstads-tunneln samt en beskrivning av miljökonsekvenserna avseende avgaser och bränsleförbrukning.

Detaljplaneförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådskrets (bilaga 1) under tiden 18 september – 15 oktober, 2002 och har under samma tid varit utställt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteken i Backa och Kärra. Information om utställningen har skett genom annonser i Göteborgs Posten och i G-P Hisingen.

SAMMANFATTNING

Tillstyrker detaljplaneförslaget gör bland annat Fastighetsnämnden, Miljönämnden, Park- och Naturnämnden, Trafikkontoret, Kulturnämnden, Räddningstjänsten, Länsstyrelsen, Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) och Kungälv kommun.

Bäckebol anses som en väl lämpad plats för utökad handel med skrymmande varor vilket är i linje med kommunens antagna men ej lagakraftvunna översiktplan (ÖP-99).

I tidigare samråd har bland annat Sdn Backa, grannfastigheternas ägare och Mölndals kommun tillstyrkt programmet eller detaljplanen.

Avstyrker gör Sdn Kortedala, Vägverket och Naturskyddsföreningen i Göteborg.

Sdn Kortedala anger i första hand försämrade förutsättningar för den lokala handeln som har ett omedelbart behov av ökad omsättning på 8-10 %. Man anser också att de som drabbas mest vid en utökad handel på Bäckebol är de resurssvaga grupperna och de som inte har bil. Den pågående etableringen av nya och utvidgning av befintliga köpcentra medför negativa verkningar för den lokala handeln som inte är oväsentlig och att det ur ett lokalt perspektiv är önskvärt att de begränsas.

Vägverket anser att för Bäckebolsmotet måste ytterligare kapacitetsstudier göras som en följd av förädlingen av OBS Bäckebol.

Naturskyddsföreningen i Göteborg hävdar i sitt yttrande att den trafikökning som utvidgningen av handelsetableringen innebär ger ett överskridande av miljökvalitetsnormen (MKN), som står i strid med Plan- och bygglagen och Miljöbalken. Innan planen antas skall åtgärder vidtas som medför att MKN inte överskrids. Enligt föreningens uppfattning bör planen avvakta det åtgärdsprogram som länsstyrelsen nu förbereder ett förslag till.

I tidigare samråd har Ale kommun, Förvaltnings AB Göteborgslokaler och M. Emdenborg Svensk Privatmotormarknad AB varit starkt kritiska till förslaget.

Avstår från att lämna synpunkter efter att ha tagit del av förslaget gör Partille kommun.

Kontoret uppfattar att många remissinstanser är positiva till detaljplanen samtidigt som det finns det en stor oro för hur den lokala handeln ute i stadsdelarna kommer att påverkas. Konsekvensanalysen i programmet visar att en utbyggnad av volymhandelskaraktär har en mycket liten påverkan på de kringliggande torgen. Genom att detaljplanen utformats så att handel med livsmedel begränsas till högst 8 000 kvm och att nya handelsytor endast tillåter handel med skrymmande varor anser kontoret att detaljplanen kan antas.

Frågan om miljökvalitetsnormer finns reglerad i Miljöbalken och PBL. Enligt PBL 2:1 och 2:2 skall miljökvalitetsnormer iakttas vid planering; planläggning får inte medverka till att en miljökvalitetsnorm överskrids. I förordningen om miljökvalitetsnormer (1998:897) redovisas de gränsvärden för kvävedioxid som inte får överskridas efter den 31 december 2005.

I de centrala delarna av Göteborg finns områden nära trafikleder där miljökvalitetsnormen för kvävedioxid beräknas överskridas år 2006 oavsett var och hur Göteborg och regionen byggs ut. Länsstyrelsen har därför fått regeringens uppdrag att tillsammans med regionen och kommunen föreslå åtgärder för att klara normen. Arbetet skall vara klart till 1 juli, 2003. Den nu aktuella planen för Bäckebol bedöms ha en ytterst begränsad inverkan på de miljöförhållanden som

råder i centrala områden och inte heller förhindra de åtgärder som kan bli ett resultat av länsstyrelsens utredning.

Den utvidgade handeln i Bäckebol följer översiktplanens intentioner om lokalisering till befintliga lägen och kan i ett längre perspektiv medverka till en lämplig balans i den regionala och kommunala handelsstrukturen och bidra till att stärka förutsättningarna för att kunna klara aktuella miljökvalitetsnormer i ett långsiktigt perspektiv.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägaren och berörda konsulter för kännedom och ev beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter redovisas nedan och med kontorets kommentarer i *kursiv stil.*

INKOMNA SYNPUNKTER

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG M M

Fastighetsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan.

Göteborgs Energi AB har inget att erinra mot detaljplanen men påtalar att kontakt bör tas vid projektering av trädplaceringen.

Kommentar: Kontoret har vidarebefordrat synpunkterna till exploatören och fastighetskontoret.

Göteborgs Stadsmuseum har inget ytterligare att erinra mot förslaget då tidigare synpunkter i program- och samrådsskedena beaktats.

Miljönämnden har tidigare under program- och samrådsskedena lämnat synpunkter i ärendet. Med hänvisning till dessa tillstyrker nämnden nu detaljplanen.

Park- och naturnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan men har några synpunkter.

I samrådsremissen lämnades synpunkter på kvalitet på planteringar för den storskaliga parkeringen för att inte bli uppfattad som "ingenmansland". Plantexten har nu ändrats till det bättre. Men trädkvaliteten har angivits med ett stamomfång på 14-16 cm och är för liten för så stora ytor. Det är viktigt att området genast blir något så när rumsligt. Som jämförelse kan nämnas att Göteborgs stad har som riktmärke ett stamomfång på 18-20 cm vid gatuplanteringar.

Området närmast älven blir allmän platsmark och i plantexten talar man om en cykelväg. Detta är missvisande då det inte finns ekonomiska möjligheter att anlägga en traditionell cykelväg.

Den geotekniska undersökningen som planen hänvisar till är från år 1970. Det bör göras en något mer uppdaterad bedömning om riskerna med erosion innan förvaltningen tar över ansvaret för marken.

Kommentar: Planhandlingarna revideras med ett stamomfång på 18-20 cm för träd på parkeringen.

Av planhandlingarna det föreslås en enklare gångväg med möjlighet till cykling. Detta för att det inte skulle uppfattas som en vanlig cykelväg.

Ansvaret för erosion av marken vid älven har tidigare utretts bland annat genom kontakt med Göteborgs hamn. Ansvaret ansågs då ligga på den som ansvarar för sjötrafiken.

Fastighetskontoret anser inte att ansvarsförhållandet ändras när kommunen tar över marken. Ansvarsfrågan och eventuella ökade driftskostnader för park- och naturförvaltningen kan utredas efter det att planen antagits.

Räddningstjänsten har inget att erinra mot detaljplanen.

Sdn Kortedala har beslutat att inget ytterligare yttrande ska lämnas. Nämnden har tidigare yttrat sig och avstyrkt både program och detaljplaneförslag. Tidigare lämnade synpunkter kvarstår.

Trafikkontoret påtalar att de föreslagna förbättringarna för kollektivresenärerna som beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) med att övergångsstället ska förbättras ligger utanför planområdet. Genomförandebeskrivningen beaktar inte detta men det kan infogas i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören.

Trafikkontoret påpekar också på att det är viktigt att den "Gröna resplanen" som beskrivs i planbeskrivningen verkligen upprättas och genomförs.

Sedan planarbetet med OBS Bäckebol startat har en annan exploatör (IKEA) börjat utreda möjligheterna att exploatera grannfastigheten. Det kan resultera i en kompletterande av- och påfart från E6 norr. Anslutningen av en sådan av- och påfart kommer troligtvis att påverka den förestående exploateringen av OBS Bäckebol. Påverkan gäller i första hand busshållplatsernas läge och parkeringens utformning. Redan nu behöver hänsyn tas. Även om inte trafikplatsen byggs ut så bör man studera om hållplatsläget ligger rätt vid en eventuell exploatering av grannfastigheten.

Kommentar: I miljökonsekvensbeskrivningen beskrivs under rubriken "Förändringar i framtiden" att övergångsstället över Transportgatan kommer att förbättras trafiksäkerhetsmässigt. Fastighetskontoret och trafikkontoret har efter utställningen diskuterat hur det bör lösas. I samband med IKEA:s etablering kommer detta tas upp då busshållplatsernas lägen kommer att ses över.

Den "Gröna resplanen" som beskrivs i handlingarna är ett första försök att ta in dessa frågor i detaljplanearbetet. Parallellt med planarbetet pågår ett pilotprojekt om "Grön resplan" där bland annat trafikkontoret, stadsbyggnads-kontoret, vägverket och verksamma företag inom Bäckebolsområdet finns representerade. Det finns inga lagliga "tvång" som vi kan hänvisa till utan förhoppningen står till att KF som exploatör fortsatt arbetar för att nå de mål som beskrivs i planen.

VA-verket påtalar att exploatören planerar att lägga om befintlig AD1600. I samband med detta förstörs en del av dagvattensystemet som avvattnar en del av den mark som planeras bli samfällighet. Dagvattensystemets funktion ska återställas på exploatörens bekostnad.

Ett avtal kommer att tecknas mellan nuvarande fastighetsägare och VA-verket. Avtalet ska vara tecknat innan planen antas.

Kommentar: Dagvattensystemet som bland annat avvattnar parkeringen ligger på kvartersmark och de kostnaderna står exploatören för vilket är beskrivet i genomförandebeskrivningen.

Avtalet som ska skivas mellan exploatören och VA-verket är ännu inte påskrivet. Men fastighetskontoret anser att exploatören (KF) är uppbunden vid åtagandet genom exploateringsavtalet med fastighetskontoret.

STATLIGA VERK, MYNDIGHETER OCH BOLAG

Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun har inget att erinra mot förslaget.

Länsstyrelsen meddelar att detaljplanen inte kommer att prövas med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och kommer därför inte att prövas av Länsstyrelsen om planen antas. Som motiv anges att förslaget inte befaras skada riksintressena enligt miljöbalken på ett påtagligt sätt, medföra problem ur mellankommunal synpunkt eller vara olämpligt med avseende på hälsa och säkerhet eller gällande miljökvalitetsnormer. (Lässtyrelsens svar i sin helhet, bilaga 2)

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har (i allt väsentligt) beaktats. Det kan dock därutöver påpekas att Länsstyrelsen ser med tillfredsställelse på de åtgärder som vidtalas i planen som ett försök att påverka miljökvalitetsnormerna i en positiv riktning.

Vad som ovan angetts gäller som statens samlade myndighetsuppfattning.

Vägverket anser att en utökad handel på OBS Bäckebol ger påverkan på såväl miljö som befintligt transportsystem. En ombyggnad av Kärramotet behövs inom en snar framtid på grund av försämrad bärighet på bron och brister i trafiksäkerhet och kapacitet. Diskussioner pågår mellan Vägverket och Trafikkontoret om

56.

utformning och finansiering. Ombyggnaden måste tidsmässigt samordnas när IKEA:s planerade etablering är klar.

För Bäckebolsmotet måste ytterligare kapacitetsstudier göras som en följd av förädlingen av OBS Bäckebol. Det framgår ännu inte av planhandlingarna vilken effekt det beräknade tillskottet av 365 fordon/timme får.

Det nyligen påbörjade arbetet med "Grön resplan" i samarbete med företagen tycker Vägverket är mycket angeläget. Det utgör en viktigt led i processen att främja och öka andelen miljöanpassade resor till och från handelsområdet.

Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) har kompletterats med redovisning av godstrafiken. Men den är svårläst då en blandning av COOP's godstrafik till planområdet såväl som till Göteborg i stort beskrivs.

I MKB'n beskrivs under avsnittet "Tunneltrafik" att cirka 400 fordon/dygn av den tidigare prognostiserade ökningen på 760 fordon i Tingstadstunneln kan styras över till kollektivtrafiken. Att få ett sådant uppsving i kollektivtrafikåkandet utifrån bland annat upprustningen av gångvägen känns inte realistisk.

Kommentar: Enligt uppgifter från Trafikkontoret behöver Kärramotet byggas om, senast om fyra år. Stadsbyggnadskontoret instämmer i att ombyggnaden tidsmässigt behöver samordnas med planeringen för IKEA.

I trafikutredningarna för OBS Bäckebol framgår att den planerade utbyggnaden för bland annat Bauhaus inte får någon större påverkan på lokal- och huvudgator i närområdet. Vår bedömning är också att Bäckebolsmotet klarar den beräknade trafikökningen. När planeringen för IKEA påbörjas kommer en samlad bedömning av trafiken vilket kan innebära att det nu halva motet mellan Bäckebolsmotet och Kärramotet blir fullständigt utbyggt.

Arbetet med "Grön resplan" är ett pilotprojekt för att om möjligt också få in dessa frågor i detaljplanearbetet. Vi ser med stor tillförsikt att arbetet kommer att leda fram till konkreta åtgärder för att minska bilresorna.

Godstrafiken som beskrivs i MKBn kanske uppfattas som lite svårläst då även åtgärder utanför planområdet redovisas. Men för att få en helhet i vad som planeras är det viktigt att också redogöra vad COOP gjort och planerar för att minska de totala transporterna. Som exempel kan nämnas att flyttningen av centrallagret från Hisingen innebär att trafiken genom Tingstadstunneln minskar även om man räknar in det planerade handeln på Bäckebol. Skulle man bara redovisa det som görs enskilt i ett område får man helt fel resultat för vad det innebär för de totala godstransporterna.

De åtgärder som gör att 400 fordon/dygn kan styras över till kollektivtrafiken är bland annat de förbättringarna av gångförbindelsen mellan hållplatsen och köpcentrets entréer. Den stora effekten uppnås dock av en ny busslinje som planeras av Västtrafik. Texten om detta hade tyvärr inte kommit med i miljökonsekvensbeskrivningen.

57.

ÖVRIGA

Kungälvs kommun tillstyrker detaljplaneförslaget under förutsättning att intentionerna genomförs avseende handel med skrymmande varor.

Kommentar: Föreslagen detaljplan innebär endast att tillkommande handelsytor endast är avsedda för handel med skrymmande varor såsom i programmets intentioner.

Partille kommun har tagit del av förslaget men avstår att från att lämna synpunkter.

Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) tar bland annat upp tidigare lämnade synpunkter om vad en förstärkning av Bäckebol som renodlat externcentrum, för främst skrymmande varor, kan innebära.

Dessutom tar GR upp att det är viktigt att externa centra även ges goda förutsättningar för kollektivtrafik.

GR anser att begreppet "Skrymmande varor" bör förtydligas och kanske kompletteras med en karakterisering. I planbeskrivningen ges några exempel som byggvaror, möbler, radio och TV m.m. Alltså kan även andra typer av varor än de som avses komma ifråga. Ett av exemplen är radio och TV. Flertalet TV-apparater är förvisso stora och tunga men inte alla och flertalet radioapparater är inte större än att man kan gå hem med dem. En viss flexibilitet måste dock upprätthållas. Enligt Boverket ska handel med "skrymmande varor" förtydligas.

Kommentar: Arbetet med den föreslagna detaljplanen har haft som målsättning att förbättra förutsättningarna att resa kollektivt till Bäckebol. Bland annat finns föreslagna åtgärder som innebär en bättre tillgänglighet mellan buss och köpcentrets entréer. Dessutom planeras en ny busslinje.

Parallellt med planarbetet pågår ett pilotprojekt om "Grön resplan" som syftar till att minska bilåkandet och också förbättringar av kollektivtrafiken.

I Boverkets skrift "Handel i planeringen" från 1999 beskrivs "Skrymmande varor" som varor som inte kan tas med på cykel eller buss. I huvudsak sällanköpsvaror med stort ytkrav per försåld enhet, t ex bilar, båtar, möbler, maskiner byggvaror, järn, vitvaror, radio/TV." Planbeskrivningen har därför reviderats för att göra begreppet tydligare.

Naturskyddsföreningen i Göteborg hävdar i sitt yttrande liksom tidigare i samrådet att den trafikökning som utvidgningen av handelsetableringen innebär ger ett överskridande av miljökvalitetsnormen (MKN), som står i strid med Plan- och bygglagen och Miljöbalken. Innan planen antas skall åtgärder vidtas som medför att MKN inte överskrids. Enligt föreningens uppfattning bör planen avvakta det åtgärdsprogram som länsstyrelsen nu förbereder ett förslag till.

Naturskyddsföreningen efterlyser också åtgärder som exempelvis hårdare utsläppskrav på varutransporter till köpcentret samt att alternativa lokaliseringar till mer bostadsnära lägen borde ha ingått som handlingsalternativ i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB).

Kommentar:
Naturskyddsföreningen har i sitt första yttrande hänvisat till en MKB daterad 12 juni, 2002 och därefter efter vårt påpekande kompletterat med kommentarer till den reviderade MKBn, daterad 30 augusti, som åtföljde utställningshandlingarna.

I MKBn redovisas åtgärder för att öka tillgängligheten till kollektivtrafiken samt för att reducera godstransporterna. Arbetet med de" gröna resplanerna" syftar bland annat till ytterligare förbättringar av kollektivtrafiken.

Beräkningsmodellerna för trafikmängderna bygger på prognoser och är inga exakta tal. Samlokaliseringen av verksamheter kommer sannolikt att ge ytterligare minskning av antalet resor vilket inte tagits in i modellen. En eventuell etablering av ett Ikea-varuhus på granntomten kommer att förstärka dessa vinster. Vi vidhåller vår tidigare uppfattning att den nu aktuella planen för Bäckebol bedöms ha en ytterst begränsad inverkan på de miljöförhållanden som råder i centrala områden och inte heller förhindrar de åtgärder som kan bli ett resultat av länsstyrelsens utredning.

Frågan om alternativa lokaliseringar bedöms inte relevant. Handeln med skrymmande varor är av den karaktären att även bostadsnära lägen genererar biltrafik. Den utvidgade handeln i Bäckebol följer översiktplanens intentioner om lokalisering till befintliga lägen och kan i ett längre perspektiv medverka till en lämplig balans i den regionala och kommunala handelsstrukturen och bidra till att stärka förutsättningarna för att kunna klara aktuella miljökvalitetsnormer i ett långsiktigt perspektiv.

REVIDERING

Revidering har skett av plankartan.
Plankartan har reviderats genom att användningsgränsen mellan handelsplatsen och bageriet i norr flyttats något för att ge bageriet fler parkeringsplatser.

Revidering har skett av planbestämmelserna.
Planbestämmelse om minsta stamomfång för träd ändras till 18-20 cm.

Revidering har skett av planbeskrivningen.
I planbeskrivningen ges skrymmande varor en förtydligande beskrivning:
"Med skrymmande varor avses varor som inte kan tas med på cykel eller buss. I huvudsak sällanköpsvaror med stort ytkrav per försåld enhet, t ex bilar, båtar, möbler, maskiner byggvaror, järn, vitvaror, radio/TV. I bedömningen ingår att butiker i sitt sortiment med skrymmande varor även tillåts sälja tillbehör till dessa varor eller motsvarande som inte i sig är av skrymmande karaktär."

59.

Revideringen har godkänts av berörd fastighetsägare/exploatör och bageriets hyresgäst Schulstad.

Revideringen innebär inte någon väsentlig förändring av planförslaget och någon ny utställning erfordras därför inte.

Maj-Britt Olsbo
Planchef

Mikael Svenske
Planförfattare

Psamrred

SAMRÅDSKRETS

0 = har ej lämnat skriftliga synpunkter

1 = har lämnat skriftliga synpunkter, inget att erinra/har erinringar vilka tillgodo setts

2 = har lämnat skriftliga synpunkter, har erinringar vilka ej tillgodosetts

Listan omfattar samtliga yttranden i ärendet

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG M M

	Program Samråd	Detaljplan Samråd	Detaljplan Utställning
Fastighetsnämnden	1	1	1
Göteborg Energi AB	1	1	1
Göteborg Energi Nät AB	1	1	0
Göteborg Energi GothNet AB	1	0	0
Göteborgs Gatu AB	0	0	0
Göteborgs Hamn AB	1	1	0
Kretsloppsnämnden	0	0	0
Kulturnämnden	1	1	1
Miljönämnden	1	1	1
Namnberedningen	0	0	0
Park- och naturnämnden	1	1	1
Räddningstjänsten i Storgöteborg	1	1	1
Stadsdelsnämnden i Backa	1	1	0
Stadsdelsnämnden i Gunnared	2	1	0
Stadsdelsnämnden i Kortedala	2	2	2
Stadsdelsnämnden i Kärra-Rödbo	0	0	0
Stadsdelsnämnden i Lärjedalen	0	1	0
Trafiknämnden	1	1	1
Vatten- och avloppsnämnden	1	1	1

STATLIGA OCH REGIONALA MYNDIGHETER ETC

Banverket, Västra banregionen	1	1	0
Business Region Göteborg AB (kdm)	0	0	0
Lantmäterimyndigheten i Göteborg	1	1	1
Länsordningspolisen	1	1	0
Länsstyrelsen	1	1	1
Posten Produktion	0	0	0
Svenska Kraftnät	0	0	0
Telia Networks Skanova	0	1	0
Vägverket, Region Väst	2	2	2
Västtrafik Göteborgsområdet AB (kdm)	0	0	0

Älvsborgs amfibieregemente	1	1	0

SAKÄGARE

OK-Q8 AB	0	1	0
Schenker Property Sweden AB	1	0	0

BOSTADSRÄTTSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER, BOENDE

Hyresgästföreningen i Västra Sverige	1	0	0

ÖVRIGA

Handelsanställdas Förbund	0	0	0
Handikappfören. samarbetsorg. i Göteborg	0	0	0
Naturskyddsföreningen i Göteborg,	2	2	2
Kungälvs kommun	0	1	1
Ale kommun	2	0	0
Partille kommun	1	1	1
Mölndals kommun	1	0	0
Lerums kommun	1	0	0
Lilla Edets kommun	1	0	0
Göteborgsregionens kommunalförbund	1	0	1
GöteborgsLokaler Förvaltnings AB	2	2	0
Bostads AB Gårdsten	0	0	0
Förvaltnings AB Framtiden	0	0	0
Konsument Göteborg	1	1	0
Svensk Handel Göteborg	1	0	0
M.Emdenborg Svensk Privatmotormarknad AB	0	2	0
Företagarföreningarna i Hammarkullen, Kortedala, Brunnsbo, Tuve Torg, Rannebergens Centrum och Hjällbo Centrum	2	0	0

Bilaga 2 63.

LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALAND

Plan- och bostadsenheten
Elin Johansson
031-60 52 84

UTSTÄLLNINGS-YTTRANDE
2002-09-27

Diarienummer
402-59891-2002
Dossienummer
Gbg F1718

Göteborgs kommun
Byggnadsnämnden
Box 2554
403 17 Göteborg

Yttrande över förslag till detaljplan för utökad handel vid OBS Bäckebol inom stadsdelen Backa, Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Utställningshandlingar daterade augusti 2002 för yttrande enligt 5 kap 23§ plan- och bygglagen (PBL)

Bedömning enligt 12 kap 1§ PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att förslaget kan accepteras och därför **inte** kommer att prövas av Länsstyrelsen om det antas.

Motiv för bedömningen

Förslaget bedöms inte skada riksintressen enligt miljöbalken på ett påtagligt sätt, medföra problem ut mellankommunal synpunkt eller vara olämpligt med avseende på hälsa, säkerhet eller gällande miljökvalitetsnormer.

Synpunkter på det utställda förslaget

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har (i allt väsentligt) beaktats. Det kan dock därutöver påpekas, att Länsstyrelsen ser med tillfredställelse på de åtgärder som vidtalas i planen som ett försök att påverka miljökvalitetsnormerna i en positiv riktning.

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning.

Margot Ottosson

Elin Johansson

Kopia till:
Länsstyrelsen/
enligt expeditionslista

INKOM Stadsbyggnadskontoret 2002-10-02 11061/00

g:\plan o bostad\allmän\plan allmän\kommuner\göteborg\detaljplan områdesbest\f 1718 obs bäckebol\uts obs bäckebol 59891-02r.doc

Postadress: 403 40 GÖTEBORG
Besöksadress: Ekelundsgatan 1
Telefon/Fax: 031-60 50 00 (växel) 031-60 52 09 (fax)
Webbadress: www.o.lst.se
E-post: planbo@o.lst.se

§ 570 Utökad handel vid OBS Bäckebol

Dnr 1106/00 Till behandling företogs ärende angående rubricerade detaljplan inom stadsdelen Backa.

Distrikt Norr hade ingett en handling så lydande:

"Byggnadsnämnden etc. bil. 30

Under överläggning i ärendet yrkade:

ordföranden (s) bifall till kontorets förslag och

Tina Wallenius (mp) avslag.

Sedan överläggningen förklarats avslutad framställde ordföranden propositioner på beslut om bifall till ovannämnda yrkanden.

Sedan propositionerna besvarats tillkännagav ordföranden att han funnit den förstnämnda vara med övervägande Ja besvarad.

Byggnadsnämnden hade alltså beslutat:

att ställa ut detaljplan för utökad handel vid OBS Bäckebol.

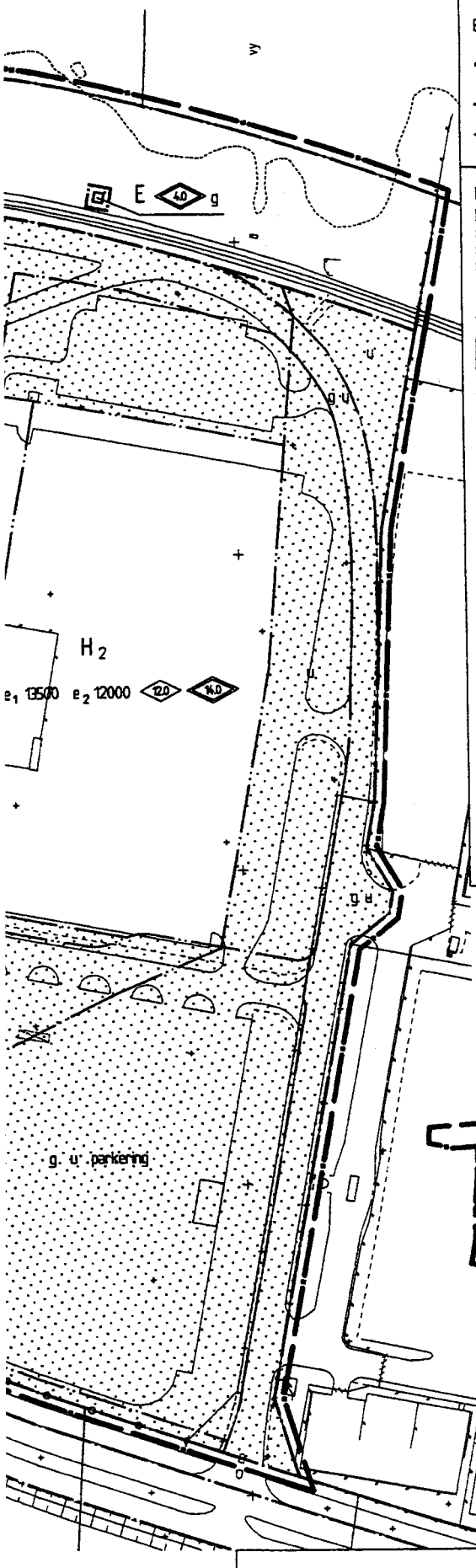
Som ovan

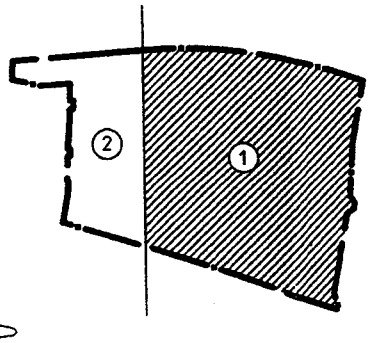
Agnetha Carlsson

Agnetha Carlsson

Flla 4676 st

Cadritad a





BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

NATUR Naturområde

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

E Teknisk anläggning

H_1 Handel, högst 8000 m livsmedel

H_2 Handel för skrymmande varor

J Industri

2. UTNYTTJANDEGRAD

e_1 0,00 Största bruksarea i m²

e_2 0,00 Största säljarea i m²

3. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

4. MARKENS ANORDNANDE

n Plantering

parkering Parkering skall finnas. Kundvagnsbås med högsta tillåtna totalhöjd 4 m får uppföras. Mellan busshållplats och köpcentret får väderskyddat gångstråk byggas.

Den stora parkeringsytan mellan byggnaderna och Transportgatan ska rumsligt delas in i mindre sektioner om högst 7000 m².

Minst 110 träd skall planteras inom den stora parkeringsytan mellan byggnaderna och Transportgatan på ett sådant sätt att parkeringen delas in i mindre sektioner. Trädens stamomfång ska vara minst 18-20 cm.

Luckring av jorden ska ske före plantering. Nödvändig dränering ska tillgodoses. Träd ska i första hand planteras i sammanhängande växtbäddar, i stället för i separata planteringsgropar. Tillräcklig tillgänglig jordvolym för trädens rötter ska tillgodoses, och komprimering av jorden ska undvikas genom avlastning i marken där belastning på ytan kommer att ske.

Lägsta tillåtna höjd på markytan är +12.00 meter över kommunens nollplan.

Körbar utfart får inte anordnas.

5. PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

0.0 Högsta byggnadshöjd i meter

0.0 Högsta nockhöjd i meter

Vid pålning får stabiliteten mot skred inte påverkas, markrörelser mot älven ska hållas under observation. Detaljerad undersökning av stänkstabiliteten mot älven ska göras i samband med projekteringen. Dimensionering av stabiliseringsåtgärder ska ske så att nödvändig säkerhet uppnås enligt Skredkommisionens anvisningar (rapport 3:95).

Vid utredning av stabiliteten ska hänsyn tas till

- älvens bottentopografi
- fördjupning av farleden till +2.35 meter över kommunens nollplan
- lerans hållfasthet på land och under älvbotten samt till
- portrycksförhållanden

Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, är +12.30 meter med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

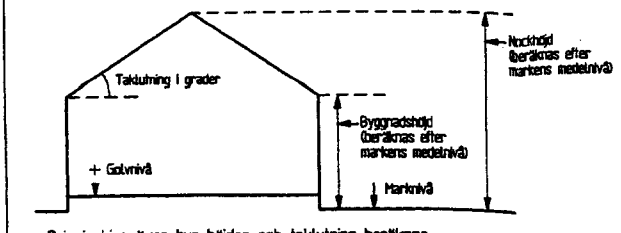
6. STÖRNINGSSKYDD

Verksamheten ska utformas så att vattenkvalitén i Göta Älv inte påverkas. Verksamheten får inte leda till ökade risker för utsläpp i samband med olyckor, i enlighet med Länsstyrelsens skyddsföreskrifter.

7. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 7 år från den dag planen vinner laga kraft.

Bygglov krävs för belysningsarmatur.



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.

BESLUT
(Plankarta,-bestämmelser)

BN utställning	2002-08-20
BN godk./antag.	
KF antagande	
Laga kraft	

PLANHANDLINGAR

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

GRUNDKARTAN

Kartblad: 5058 C

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas

Koordinatsystem i plan och höjd: Göteborgs lokala

Beteckningar: Enligt Lantmäteriverkets Handbok till Mätningskungörelsen - Kartografi (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna

Detaljplan för
UTÖKAD HANDEL VID OBS BÄCKEBOL
inom stadsdelen Backa i Göteborg

Göteborgs Stadsbyggnadskontor, distrikt Norr

Rev. 2002-11-12

2002-08-20

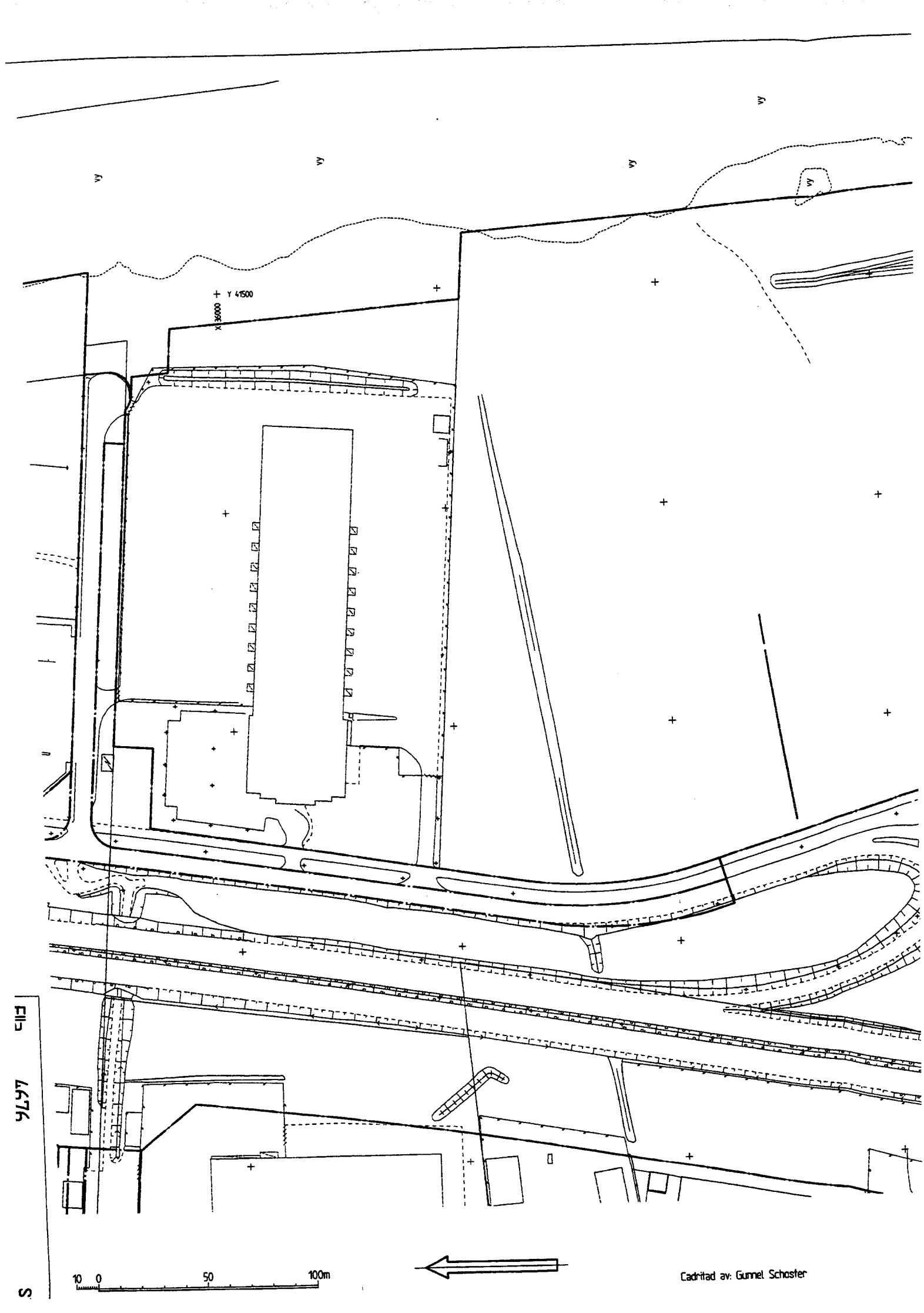
Maj-Britt Olsbo
Planchef

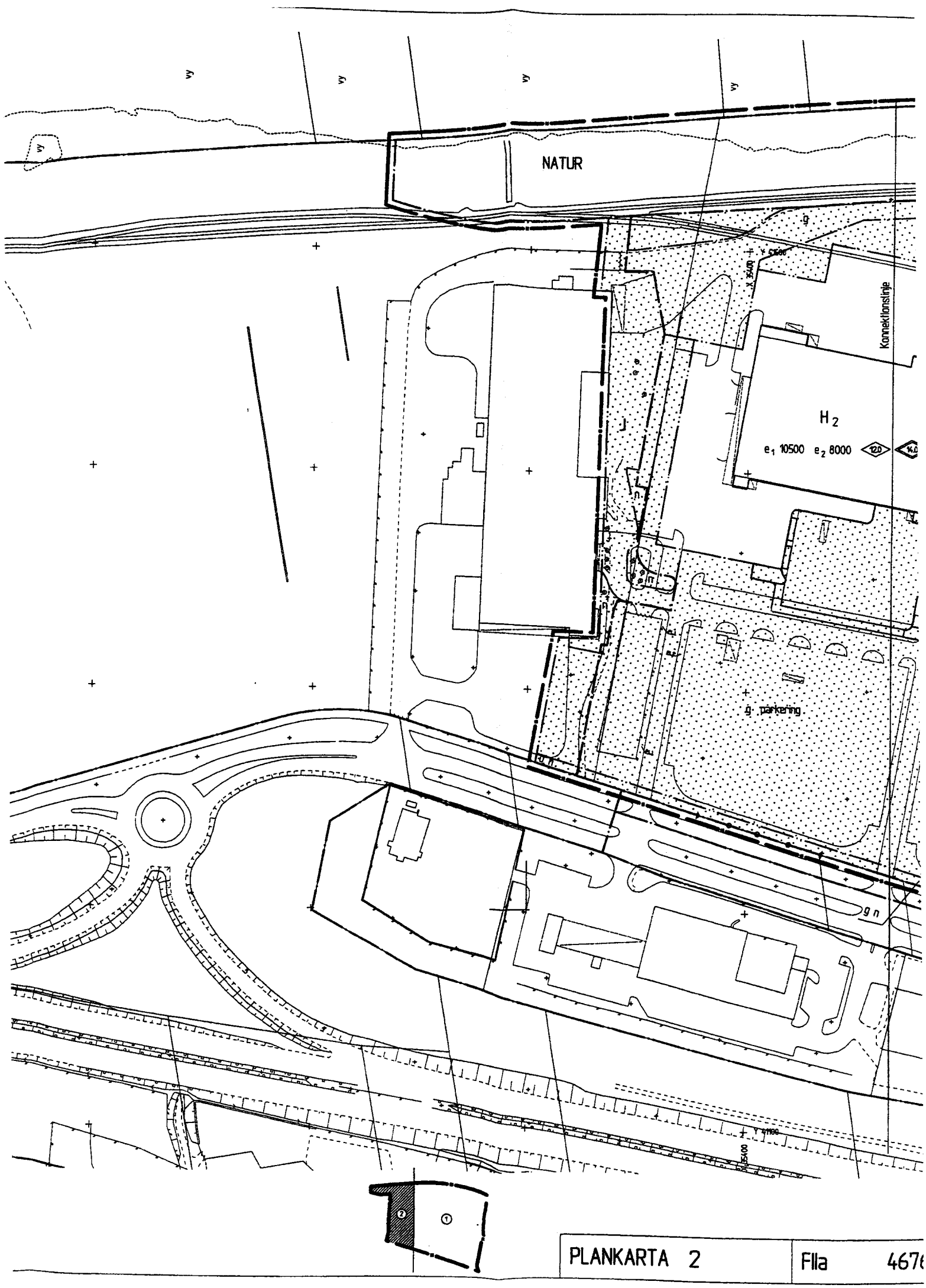
Mikael Svenske

Gunnel Schoster

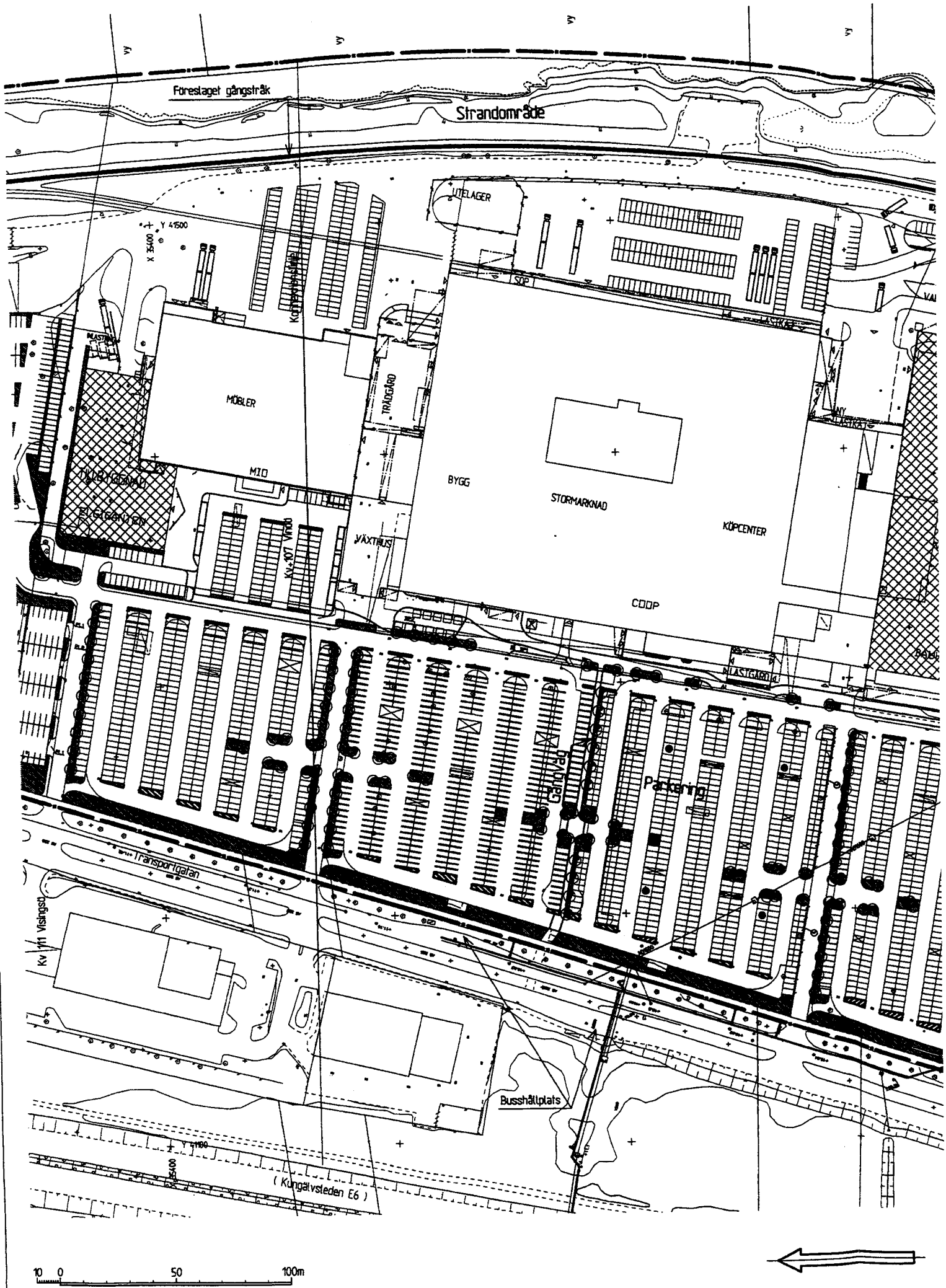
PLANKARTA 1

Flla 4676

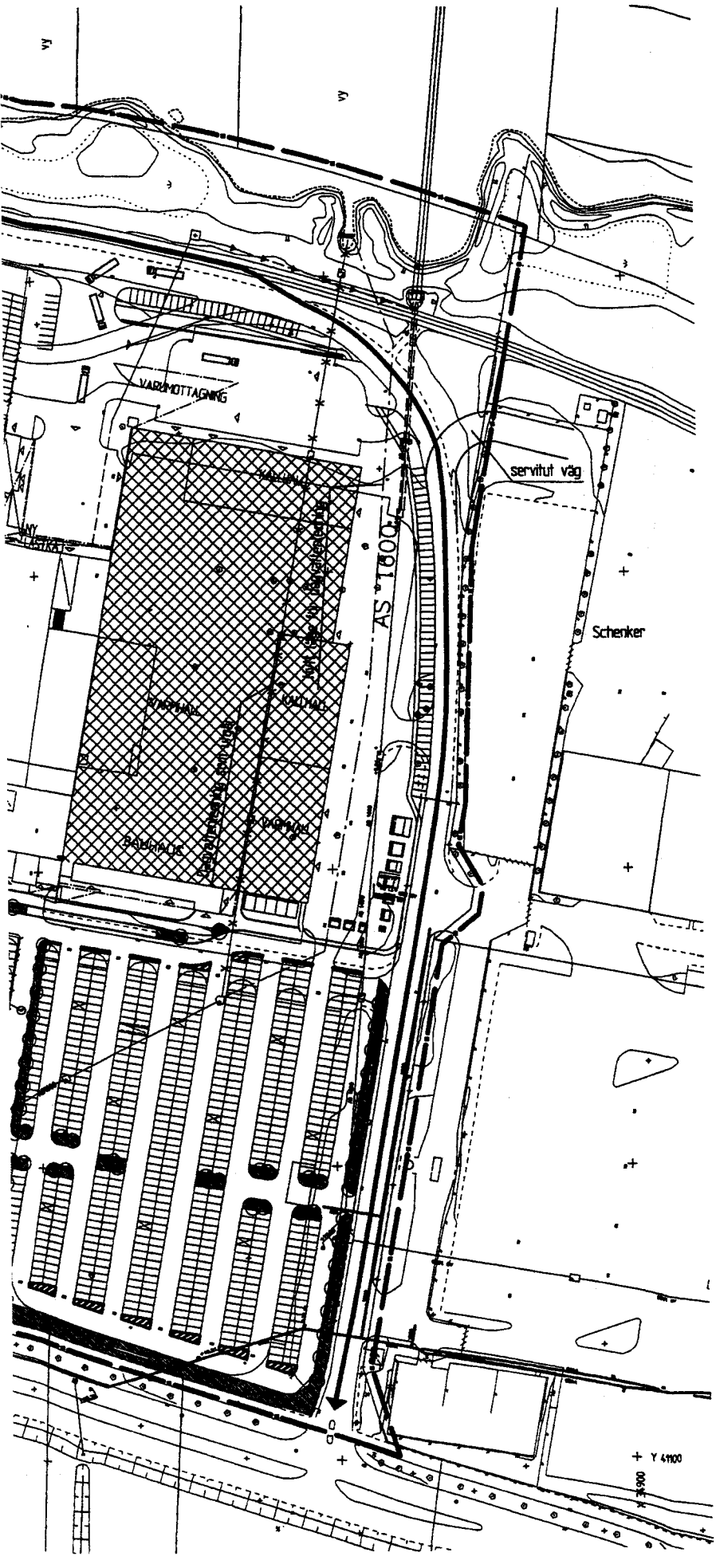

vy
vy
vy
vy
Y 41500
X 36000
10 0 50 100m
Cadritad av: Gunnel Schoster

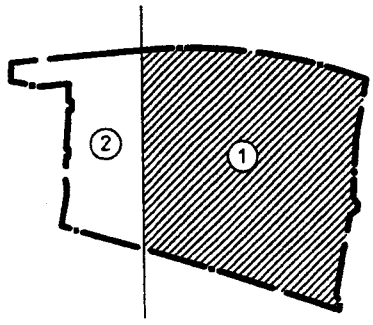


PLANKARTA 2 | FIIa 467



Föreslaget gångstråk
Strandområde
UTELAGER
SOP
LASTKAJ
MÖBLER
TRÄDGÅRD
MIO
BYGG
STORMARKNAD
KÖPCENTER
VÄXTHUS
COOP
LASTGÅRD
Parkering
Transportgatan
Kv 111 Visingsö
Busshållplats
(Kungälvsleden E6)
10 0 50 100m
Skala





BETECKNINGAR

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Fastighetsgräns
- Befintlig byggnad takkontur
- resp. fasadliv
- Plantering
- Föreslagen byggnad
- Föreslaget gångstråk
- Föreslagna träd

Detaljplan för

UTÖKAD HANDEL VID OBS BÄCKEBOL

inom stadsdelen Backa
i Göteborg

Göteborgs Stadsbyggnadskontor, distrikt Norr

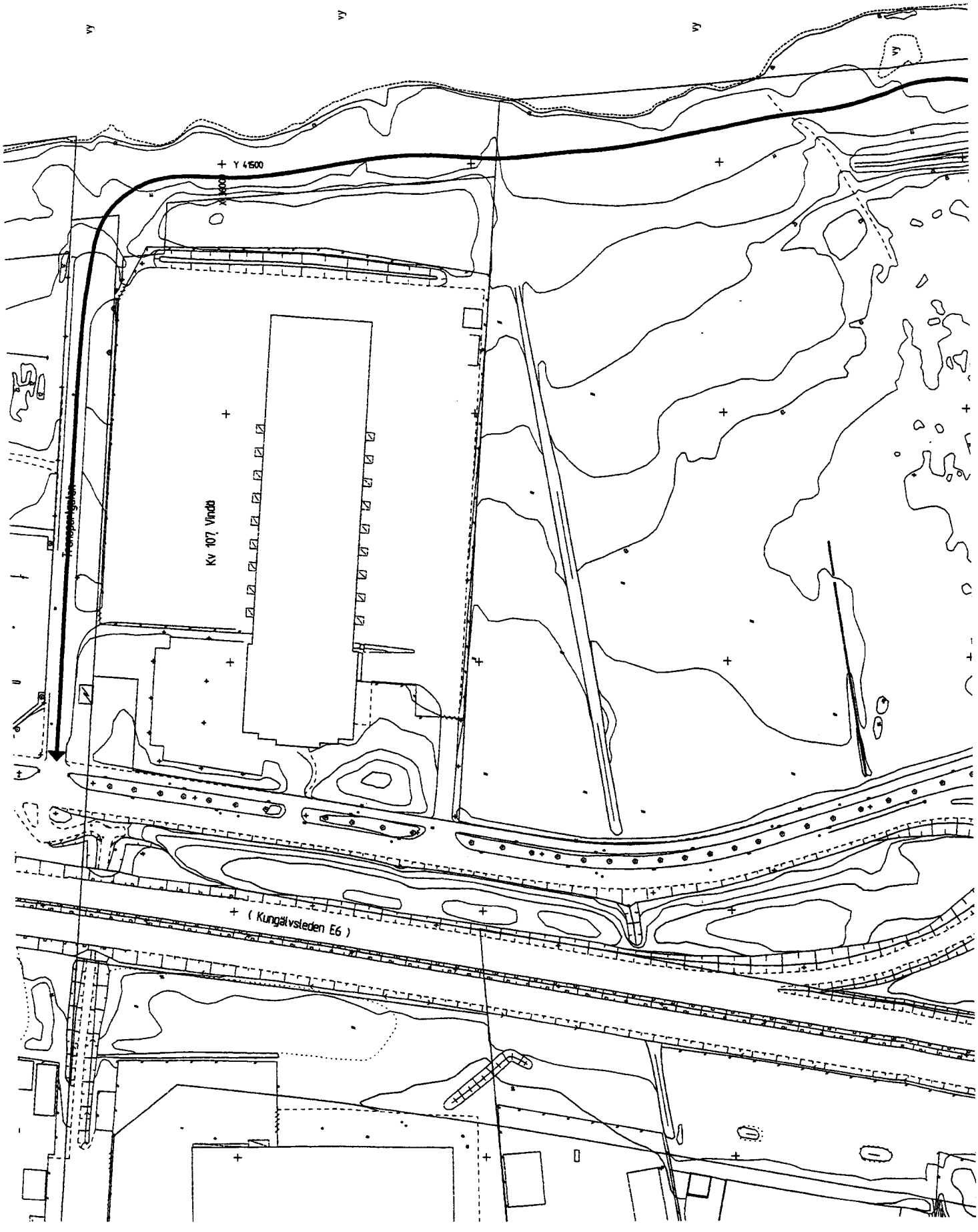
Rev. 2002-11-12 /mvh/
2002-08-20

Maj-Britt Olsbo
Planchef

Mikael Svenske

Cadritad av: Gunnel Schoster

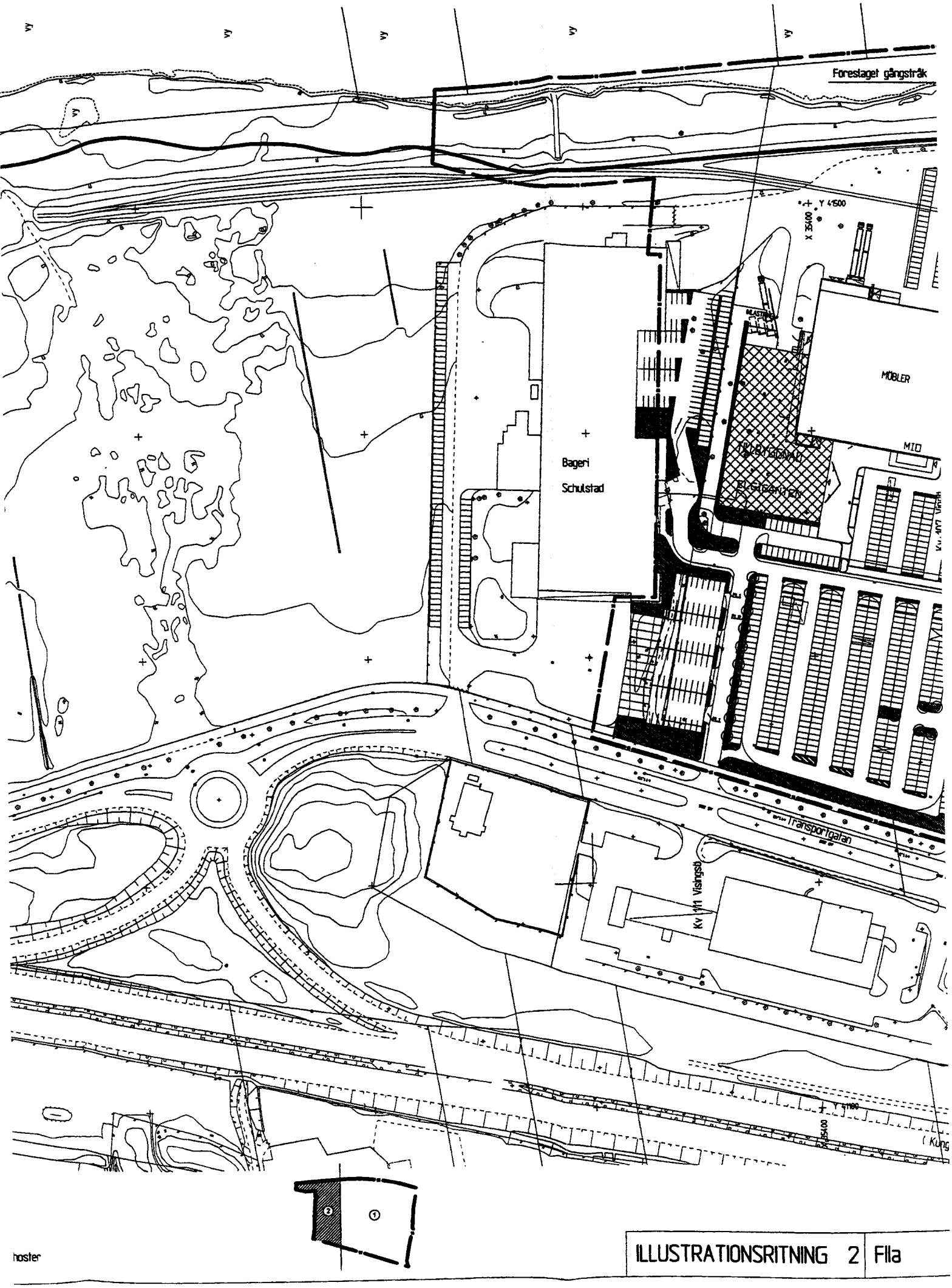
ILLUSTRATIONSRITNING 1	Fila	4676



Cadritad av: Gunnel Schoster

Fig 4676

St



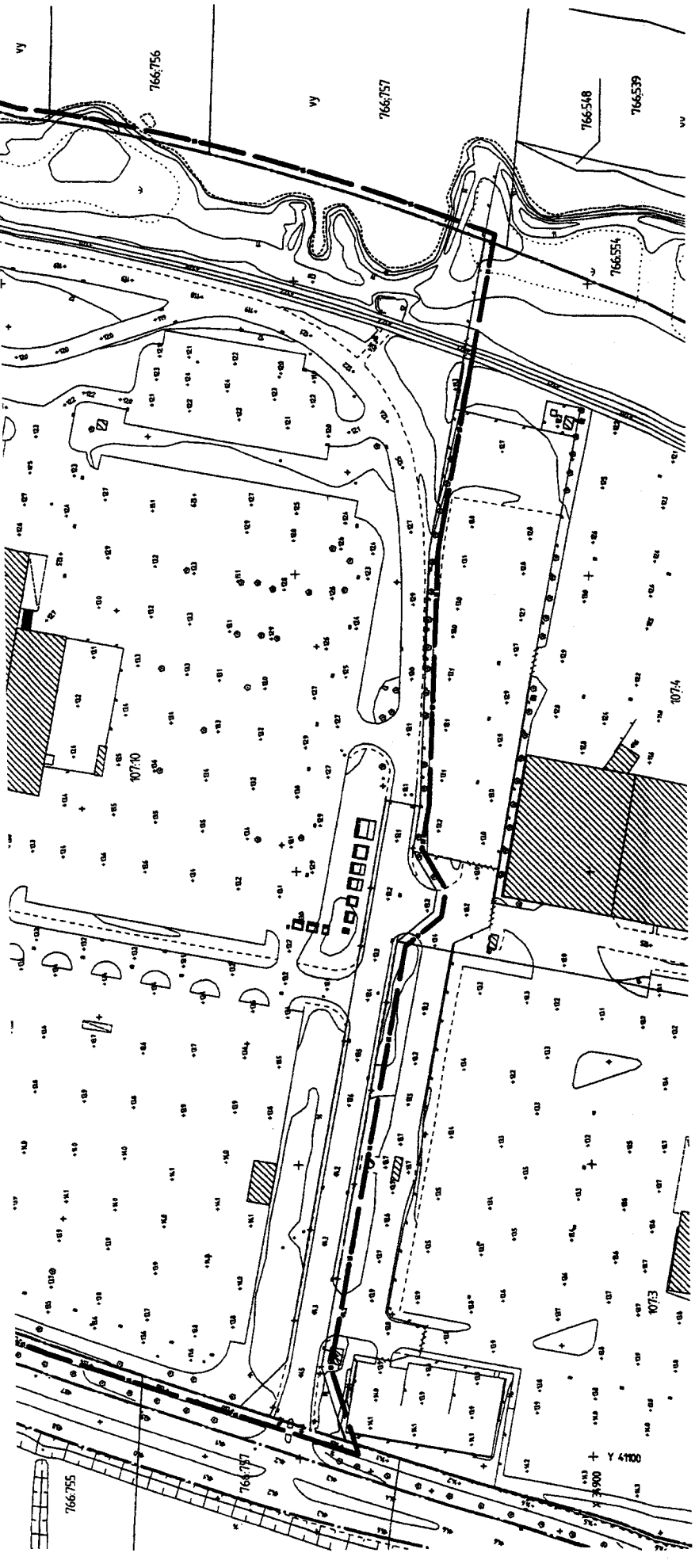
hoster

ILLUSTRATIONSRITNING 2 | FIIa

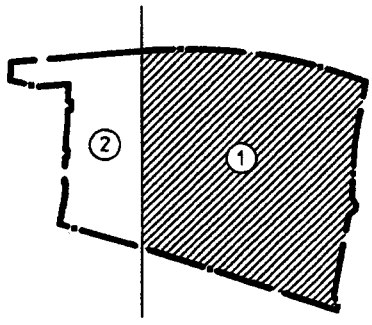
766:762
766:763
766:754
vy
Y 41500
X 35400
Koanektionslinje
ELGIGANTEN
107:10
Kv+107 Vindö
Transportgatan
766:758
Kv 111 Visingsö
111:2
111:3
Y 41100
BACKA
(Kungälvsleden E6)
10 0 50 100m
Skala

Fila 4676

st



Cadritad av: Gunnel Schoster



BETECKNINGAR

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns som behå
- Befintlig byggnad fakkontur resp. fasadliv

GRUNDKARTAN
Kartblad: 5058 C
Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas
Koordinatsystem i plan och höjd: Göteborgs lokala

Beteckningar: Enligt Lantmäteriverkets Handbok till Mätningskungörelsen – Kartografi (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna

Göteborgs stadsbyggnadskontor, stadsmätningsavdelningen 2002-08-20

Nore Eriksson
Avd.chef

Sotveig Ivarsson-Eliasson

Detaljplan för
UTÖKAD HANDEL VID OBS BÄCKEBOL
inom stadsdelen Backa i Göteborg

Göteborgs Stadsbyggnadskontor, distrikt Norr
Rev. 2002-11-12 /mbr/
2002-08-20

Maj-Britt Olsbo
Planchef

Mikael Svenske

GRUNDKARTA 1	FIIa	4676

Cadritad av: Gunnel Schoster

GRUNDKARTA 2	FIIa	4676