



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2017-10-06

BN 2017-10-24

Diarienummer 0378/14

Planavdelningen

Agneta Runevad

Telefon 031-368 15 80

E-post: agneta.runevad@sbk.goteborg.se

Granskning av detaljplan för bostäder mm vid Smörgatan inom stadsdelen Kallebäck, en del av BoStad2021

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

- att låta granska detaljplan för bostäder och verksamheter vid Smörgatan inom stadsdelen Kallebäck, en del av BoStad2021.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av cirka 1 800 bostäder (cirka 150 000 kvm bruttoarea) och cirka 20 000 kvm verksamheter som förskolor, kontor och centrumfunktion i sydvästra delen av Kallebäck. Detaljplanen avviker från gällande översiktsplan som anger verksamhetsområde men stämmer överens med fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång, godkänd i BN 20 dec 2016. Ett programarbete för Kallebäck har påbörjats men är för närvarande vilande. Detaljplanen var ute på samråd under tiden 11 maj till 21 juni 2016. Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller trafikfrågor som rör riksintresset för kommunikation, Kallebäcksmotet, läget för E6/E20 och Götalandsbanan samt Kust till kustbanan. Även invändningar gällande vägkopplingen till Lackarebäck har inkommit.

Kallebäcksmotet är tidvis hårt belastat, men stadens hållning är att det inte kan tillåtas bli ett hinder för framtida utbyggnad i Kallebäck. För att minimera negativ påverkan från ökande biltrafik reduceras p-talet med 25 procent, vilket säkerställs via avtal. En mängd kraftfulla mobilitetsåtgärder ska genomföras som ska underlätta resande utan egen bil. Kollektivtrafiken stärks genom nya hållplatslägen med hög tillgänglighet, ny centrumbildning med tillgång till närservice. Förhållanden för gående och cyklister stärks, vilket också kommer nuvarande boende till del. Staden kommer fortsatt agera för en ny gång- och cykelbro över väg och järnväg, en angelägen insats för att avlasta Kallebäcksmotet. Vägkopplingen mot Lackarebäck har legat med i planarbetet som en åtgärd för att minska belastningen för Kallebäcksmotet och för att skapa fler kopplingar till stadsdelen. Sannolikt skulle en sådan vägkoppling ge smittrafik genom Kallebäck och riskera att ytterligare försvåra förhållandena i Kallebäcksmotet, beroende på att trafiksituationen är ansträngd även i Lackarebäcksmotet.

Planförslaget har reviderats för att ta höjd för eventuell flytt av E6 och även för en eventuell tillkommande koppling mellan E6 och väg 40. Beslut om korridor för Götalandsbanan väntades första halvåret 2017 men har fortfarande inte kommit, först därefter vet hur riksintresset för framtida järnväg berörs. Staden gör vidare den generella bedömningen att bostadsutbyggnad i Göteborg, även i de fall bebyggelsen lokaliseras nära en statlig väg, i lägre grad kommer att bidra till trafikbelastningar på de statliga vägarna än vad som skulle ske om motsvarande mängd bostäder skulle byggas längre från regionens kärna (Göteborgs centrum). Utbyggnader i Göteborg är att föredra med hänvisning till att boende i Göteborg har betydligt lägre bilanvändning än vad som är fallet i andra delar av regionen.

I området finns problematik med buller, luftmiljö och risk med farligt gods, vilket löses med en skyddande byggnad *Ormen* längs E6:an och järnvägen. Hanteringen av markmiljö, dagvatten och påverkan på naturmiljön har preciserats sedan samrådet. Dispens har erhållits från länsstyrelsen för nedtagning av tretton alléträd.

Exploateringsgraden i området är i kvartersstrukturen 4-7 våningar med inslag av punkthus i 14-18 våningar. Bebyggelsen trappar sig upp mot sydöst och Lackarebäcksfjället. Då det idag råder stor bostadsbrist i Göteborg är det viktigt att förtäta inom befintlig bebyggelse och det med hög exploateringsgrad. Kvartersstrukturen medverkar till blandstad samtidigt som luddämpade gårdar erhålls.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på planförslaget som ger möjlighet att skapa många nya bostäder, service, kontor, handel och förskola. I och med att planområdet omvandlas till en välkomnande, tillgänglig och stadsmässig miljö skapas positiva effekter på hela Kallebäck.

Stadsbyggnadskontoret

Agneta Hammer
Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt
Planchef

Bilagor

Planhandlingar

- 01. Plankarta med bestämmelser
- 02. Planbeskrivning

Övriga handlingar

- 03. Grundkarta
- 04. Samrådsredogörelse
- 05. BNs tidigare fattade beslut

Utredningar

- 06. Bullerutredning
- 07. Dagvattenutredning
- 08. Fördjupad riskbedömning
- 09. Arkeologisk utredning
- 10. Luftmiljöutredning
- 11. Beslut om dispens
- 12. Trafikkonsekvenser
- 13. Trafikanalys
- 14. Buller vibrationsutredning Smörgatan

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av cirka 1 800 bostäder (cirka 150 000 kvm bruttoarea) och cirka 20 000 kvm verksamheter som förskolor, kontor och centrumfunktion i sydvästra delen av Kallebäck.

Längs E 6:an och järnvägen medges en byggnad, den så kallade *Ormen*, som ska skydda innanförliggande bostäder mot buller, luftföroreningar och risk med farligt gods trafik. Denna byggnad kommer att innehålla parkering och centrumfunktioner med begränsad

persontäthet, högst 1250 personer, vilket regleras med max BTA för centrumändamål i plankartan.

Parkering ska förutom i *Ormen* i huvudsak ske i parkeringsanläggningar under bostadsbebyggelsen i norra och östra delarna av planområdet.

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Detaljplanen är inte förenlig med Översiktsplan för Göteborg gällande dess markanvändning, som anger verksamhetsområde i norra delen av planområdet. Detaljplanen stämmer dock väl överens med de strategiska frågor som utgör kärnan i ÖP som bland annat handlar om attraktiv stadsmiljö och fler bostäder. Detaljplanen är även förenlig med Fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång som godkändes i BN i dec 2016, där hela området pekas ut som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Gällande detaljplan akt 1480K-II-4380, som utgör största delen av planområdet anger industri. Genomförandetiden har gått ut. Planen bedöms vara av den karaktären att den skall hanteras med utökat planförfarande och antas av Byggnadsnämnden och Kommunfullmäktige. Andra detaljplaner som påverkas är stadsplan 1480K-II-3378, där bland annat E 6:an och del av Mejerigatan ingår, stadsplan 1480K-II-3189, där bland annat resterande del av Mejerigatan, Smörgatan och Smörkärnegatan ingår, detaljplan 1480K-II-4071 där vårdhemmet ingår och stadsplan 1480K-II-2898, där bland annat bostäderna norr och nordväst om planområdet ingår. Samtliga genomförandetider har gått ut.

Detaljplanen ingår i produktionsplanen för 2015. Planavtal har tecknats med Wallenstam.

Denna plan ingår i BoStad2021, tidigare kallad Jubileumssatsningen. BoStad2021 är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörerna. Satsningen innebär att 7 000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, ska vara färdigställda senast under år 2021 då Göteborg fyller 400 år.

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

Bakgrund

Tidigare fattande beslut av byggnadsnämnden:

2014-09-08	planbesked
2015-09-11	planstart
2016-04-26	uppdrag att genomföra samråd för detaljplan

Program för Kallebäck är startat men för närvarande vilande, dnr 0667/15.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på planförslaget som ger möjlighet att skapa många bostäder, service, handel och förskola. I och med att planområdet, som till stor del varit inhägnat och nu upptas av nedlagda verksamheter, bebyggs med bostäder skapas en välkomnande, tillgänglig och stadsmässig miljö. Nya bostäder ger ökat underlag för handel, service och kollektivtrafik och bidrar till att skapa en variation i bostadsbeståndet vilket får positiva effekter på hela Kallebäck.

I Strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035, godkänd av Byggnadsnämnden 2014, framgår det bland annat att Göteborg ska utvecklas och växa på ett hållbart sätt. Tanken är att de resurser som redan finns och investeringar som redan är gjorda ska användas på ett effektivt sätt. All förtätning, komplettering och omvandling ska stärka och vidareutveckla den befintliga sammanhållna bebyggelsestrukturen.

Kallebäcksmotet är tidvis hårt belastat, men staden vill framhålla att detta inte kan tillåtas bli ett hinder för framtida utbyggnad i Kallebäck. Trafiksituationen har kartlagts och analyserats relativt noggrant i planarbetet med studier på plats, kapacitetsanalyser och prognosberäkningar, och frågan har beaktats på ett flertal sätt i planarbetet. För att minimera negativ påverkan från ökande biltrafik från planområdet så kommer parkeringarna att begränsas med 25 procent i förhållande till det normala parkeringstalet. Exploatören har genom avtal med staden förbundit sig att genomföra en mängd effektiva mobilitetsåtgärder som ska underlätta för resande utan egen bil. Kollektivtrafiken stärks genom nya hållplatslägen med hög tillgänglighet, varav det ena läget blir attraktivt beläget vid den nya centrumbildningen med tillgång till olika slags närservice. Planen redovisar stärkta förhållanden för gående och cyklister, vilket också kommer nuvarande boende till del.

Gång- och cykelbron som redovisades i plankartan i samrådet har nu utgått från plankartan. Staden kommer fortsatt agera för att en ny gång- och cykelbro över väg och järnväg kommer till stånd, vilket är en viktig åtgärd för både nya och befintliga boende och verksamma, bra för områdets tillgänglighet och en angelägen insats för att avlasta Kallebäcksmotet. Finansieringen av bron kommer att regleras genom avtal med exploatören inom ramen för planens genomförande.

Planförslaget har reviderats, den västra delen har förskjutits sju meter österut, för att ta höjd för eventuell flytt av E6 och även för en eventuell tillkommande koppling mellan E6 och väg 40. Beslut om korridor för Götalandsbanan väntades första halvåret 2017 men har fortfarande inte kommit, först därefter vet vi hur riksintresset för framtida järnväg berörs.

Staden gör den generella bedömningen att bostadsutbyggnad i Göteborg, även i de fall bebyggelsen lokaliseras nära en statlig väg, i lägre grad kommer att bidra till trafikbelastningar på de statliga vägarna än vad som skulle ske om motsvarande mängd bostäder skulle byggas längre från regionens kärna (Göteborgs centrum). Utbyggnader i Göteborg är att föredra med hänvisning till att boende i Göteborg har betydligt lägre bilanvändning än vad som är fallet i andra delar av regionen.

I området finns problematik med buller, luftmiljö och risk med farligt gods, vilket löses med en skyddande byggnad *Ormen* längs E6:an och järnvägen. Sedan samrådsskedet har nya riktvärden trätt i kraft i bullerförordningen. Förordningens riktlinjer ligger med som bestämmelse i plankartan. Angående luftmiljön och NO₂ år 2020 överskrids MKN avseende 98-percentil dygn och timme endast i den nordligaste byggnaden i kvartersstrukturen precis öster om *Ormen*, medan årsmedelvärdet inte överskrids någonstans. I ”worst case”-scenariot för samma år överskrids MKN avseende 98-percentil dygn och timme vid den nordligaste byggnaden i Etapp 2. För år 2030 föreligger ingen risk för överskridanden av MKN någonstans i området, varken för årsmedelvärdet eller för percentilerna. Riskutredningen har fördjupats i dialog med Räddningstjänsten. Bestämmelser om skydd mot störningar ligger med som bestämmelse i plankartan som ska följas.

Hanteringen av markmiljö, dagvatten och påverkan på naturmiljön har preciserats sedan samrådet. Föroreningshalterna som överskred den nivå som accepteras vid en omvandling av markanvändningen till bostäder (Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning, KM) är nu till stor del sanerade. Planbestämmelse finns om att startbesked för byggnation inte får ges förrän marken uppnår känslig markanvändning. Dagvatten i planområdet ska fördröjas nära källan med hjälp av växtbäddar, makadamlager, dagvattekassetter och skelettjordar. Föroreningarna minskar jämfört med tidigare och recipienten kommer därför påverkas mindre av föroreningar efter exploatering. På Lackarebäcksfjället finns planbestämmelse om att befintlig naturkaraktär ska bibehållas, men

berget kommer fortsatt ligga kvar på kvartersmark. Åtgärder har tagits fram som ska kompensera för de naturvärden som går förlorade vid exploateringen.

Dispens har erhållits från länsstyrelsen för nedtagning av 13 alléträd. Dessa kommer att ersättas i Ötra lokalgatan inom planområdet.

Exploateringsgraden i området är i kvartersstrukturen 4-7 våningar med inslag av punkt-
hus i 14-18 våningar. Bebyggelsen trappar sig upp mot sydöst och Lackarebäcksfjället.
Då det idag råder stor bostadsbrist i Göteborg är det viktigt att förtäta inom befintlig be-
byggelse och det med hög exploateringsgrad. Kvartersstrukturen medverkar till bland-
stad samtidigt som luddämpade gårdar erhålls.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på planförslaget som ger möjlighet att skapa många
nya bostäder, service, kontor, handel och förskola. I och med att planområdet omvand-
las till en välkomnande, tillgänglig och stadsmässig miljö skapas positiva effekter på
hela Kallebäck.

Kontoret har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan enligt PBL (2010:900) 4
kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett
genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedöm-
ning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts.

En workshop på temat sociala konsekvenser och barnkonsekvenser genomfördes den 27
november 2015. Workshopen pågick under en heldag och gjordes i samverkan mellan
programmet och detaljplaneprojektet. Deltog gjorde representanter från stadsbyggnads-
kontoret, fastighetskontoret, park- och naturförvaltningen, miljöförvaltningen, fastig-
hetsägare och boende. Detaljplanen bedöms bidra till ett mer socialt hållbart Göteborg
genom att möjliggöra för kvartersstruktur med både bostäder (hyresrätter och bostads-
rätter) och verksamheter, vilket skapar nya målpunkter och värdefull service i Kalle-
bäck. Detaljplanen medger skola och förskola vilket underlättar ett vardagsliv utan bil.
Planförslaget är utformat för att skapa många olika vistelsemiljöer för människor. Går-
darna, gaturummen, torget och parken de gröna ytorna ska utgöra platser för samspel för
barn och vuxna. Trafik och bilar ska underordna sig människorna.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark till exploatören och utgifter
för marklösen samt lantmäteriförrättning avseende allmän plats. Fastighetsnämnden kan
även komma att få utgift för marklösen avseende kvartersmark för utbildningslokal.

Exploatören får kostnader för bland annat marklösen, ledningsflytt, utbyggnad av kvar-
tersmark samt utbyggnad av allmän plats som behövs för områdets behov.

En del av fastigheten Kallebäck 4:5 ingår i planområdet. Marken är utlagd som allmän
plats och fastighetsägaren kommer att ersättas för den mark som kommunen löser in.
Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal har tecknats med intressent.