



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-02

SBN 2025-03-25

Diarienummer SBF-2023-01137

(LIS diarienummer 0309/12)

Handläggare

Sandra Trzil

Telefon: 031-368 15 51

E-post: sandra.trzil@stadsbyggnad.goteborg.se

Avbryta arbetet med detaljplan för handel, kontor med mera vid Grafiska vägen, Etapp 2 inom stadsdelen Kallebäck

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Avbryta arbetet med detaljplan för handel, kontor med mera vid Grafiska vägen, Etapp 2 inom stadsdelen Kallebäck

Sammanfattning

Förvaltningen bedömer att arbetet bör avbrytas. Planarbetet avsåg en expansion av verksamheter och kontor vid Grafiska Vägen på östra sidan om Mölndalsån. Planområdet utgörs av del av Kallebäck 2:3 samt del av Kallebäck 752:77.

Planarbetet har varit vilande sedan 2017 och förutsättningarna har ändrats. Bland annat har planeringen för järnvägen tagit en ny riktning efter regeringsbeslut, en ny plantaxa har införts på Stadsbyggnadsförvaltningen och år 2019 antogs en ny översiktsplan för Göteborg.

Förvaltningen bedömer att detaljplanens syfte, innehåll och ekonomi kan hanteras bättre i ett nytt planarbete som är under uppstart, detaljplan för järnvägsområde och stadsutveckling vid Almedal inom stadsdelen Kallebäck (diarienummer SBF-2023-00495). Det nya planarbetet behandlar utveckling av befintliga och nya verksamheter och funktioner på Kallebäck 2:3, behovet av breddning av järnvägsområdet för järnvägen Göteborg-Borås samt en gång- och cykelbro mellan Kallebäck och planområdet.

Exploatören vill avbryta det vilande planärendet till förmån för det nya planarbetet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planavtal finns för detaljplanen. Avtalet är av den äldre typ som baseras på bruttoarea med fakturering vid fastställda beslutspunkter. Det arbete som lagts ned på detaljplanen överstiger den ersättning som skulle ha utgått enligt BTA-taxan. Det innebär att detaljplanearbetet avslutas med ett negativt netto.

I det nya planärendet som startas upp för området upprättas planavtal med den nya taxan som baseras på upparbetad tid.

Bedömning ur ekologisk dimension

Då ett nytt planärende ersätter aktuellt planärende bedömer förvaltningen att frågor kopplade till ekologisk dimension kommer hanteras i samma utsträckning i det nya planärendet som i aktuellt planärende.

Bedömning ur social dimension

Då ett nytt planärende ersätter aktuellt planärende bedömer förvaltningen att frågor kopplade till social dimension kommer hanteras i samma utsträckning i det nya planärendet som i aktuellt planärende.

Bilagor

Övriga handlingar

1. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Ärendet innebär att avbryta arbetet med en detaljplan som har legat vilande en längre tid och vars syfte, innehåll och ekonomi bedöms kunna hanteras på ett bättre sätt genom ett nytt ärende som är under uppstart.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger i stadsdelen Kallebäck, mellan Mölndalsån och järnvägen/E6, och omfattar Kallebäck 2:3 samt del av Kallebäck 752:77. Planområdet angränsar till kommungränsen mot Mölndal. Detaljplanen avsåg att utreda möjligheten till expansion av verksamheter på Maxi ICA Stormarknads fastighet vid Grafiska Vägen, möjliggöra för befintliga verksamheter att söka permanenta bygglov, utreda möjligheterna för en ny broförbindelse över Mölndalsån samt möjliggöra en gång- och cykelförbindelse mellan Kallebäck och planområdet.

Planarbetet har bedömts överensstämma med tidigare och nuvarande Översiktsplan för Göteborg samt Fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång.

Gällande detaljplan 2-5227 och stadsplan akt 2-3378 för del av området anger parkering/garage, handel, kontor respektive industriändamål. Genomförandetiden har gått ut. För planområdet gäller tomtindelning 1480K-III-7446.

Bakgrund

Planarbetet avsåg en expansion av verksamheter och kontor vid Grafiska vägen på östra sidan om Mölndalsån. På den aktuella platsen finns idag verksamheter med tillfälliga bygglov. Positivt planbesked gavs 2012 med syfte att utreda möjligheten att uppföra nya ytor för kontor och verksamheter, möjliggöra för befintliga verksamheter att söka permanenta bygglov, utreda möjligheten till en ny broförbindelse över Mölndalsån samt utreda möjligheten att uppföra en gång- och cykelbro från Kallebäck.

Planarbetet påbörjades år 2015 men avstannade under 2016 i väntan på Trafikverkets beslut kring utvidgning av järnvägsområdet längs Grafiska vägen, i samband med planeringen av utbyggnad av snabbtåg på Götalandsbanan.

Exploatören ICA Fastigheter AB har 2023-12-21 begärt att det vilande planarbetet avbryts.

Sedan 2017, under tiden då planarbetet varit vilande, har utredningar och beslut som påverkar planområdet tillkommit:

- Trafikverket har arbetat med en lokaliseringsutredning för järnvägen mellan Göteborg och Borås och den har varit på samråd under 2020 och 2021 samt på granskning under 2022.
- Byggnadsnämnden har i december 2021 godkänt startplan för 2022 där spårbreddning av järnvägen ingår.
- Planbesked i byggnadsnämnden i april 2022 för spårbreddning av järnvägen och planbesked på delegation i november 2022 för verksamheter vid Grafiska Vägen.
- Stopp i järnvägsprojektet efter regeringsbeslut i december 2022.

- Efter nytt beslut samt överenskommelse mellan berörda kommuner och myndigheter har arbetet med järnvägen Göteborg-Borås återupptagits i oktober 2024.

Med anledning av de förändrade förutsättningarna och nya planbesked har ett nytt planärende, detaljplan för järnvägsområde och stadsutveckling vid Almedal inom stadsdelen Kallebäck (SBF-2023-00495), varit under uppstart sedan slutet på 2022, avvaktat beslut om järnvägen Göteborg-Borås och håller nu på att startas upp på nytt.

Ärendets handläggning

Detaljplanen har hanterats med normalförfarande enligt PBL (2010:900).

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- | | |
|---------------|--|
| BN 2012-12-18 | att meddela sökanden att kommunen avser pröva detaljplan för kontor m.m. vid Grafiska vägen, Kallebäck 2:3 inom stadsdelen Kallebäck och att ärendet införs i produktionsplan för år 2014. |
| BN 2013-10-29 | att godkänna produktionsplan för år 2014 där detaljplanen ingår som Kontor, handel m.m. vid Grafiska vägen, Etapp 2. |
| BN 2014-12-16 | Anmälan om start av planarbetet, avrop. |

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att planarbetet bör avbrytas. Planarbetet har varit vilande sedan 2017 och förutsättningarna har förändrats. Bland annat har planeringen för järnvägen Göteborg-Borås tagit en ny riktning efter regeringsbeslut, en ny plantaxa har införts på stadsbyggnadsförvaltningen och år 2019 antogs en ny översiktsplan för Göteborg.

Förvaltningen bedömer att detaljplanens syfte, innehåll och ekonomi kan hanteras bättre i ett nytt ärende som är under uppstart. Den nya detaljplanen för järnvägsområde och stadsutveckling vid Almedal kommer att behandla utveckling av befintliga och nya verksamheter och funktioner på Kallebäck 2:3, behovet av breddning av järnvägsområdet för järnvägen Göteborg-Borås samt en gång- och cykelbro mellan Kallebäck och planområdet.

Exploatören vill avbryta det vilande planärendet och avser delta i det nya planarbetet.

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att avvägningar utifrån GUI bör ske inom kommande detaljplan.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Henrik Levin

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Detaljplan