

**Detaljplan för
Studentbostäder vid Mölndalsvägen
inom stadsdelen Krokslätt**



**Granskningshandling
Augusti 2017**

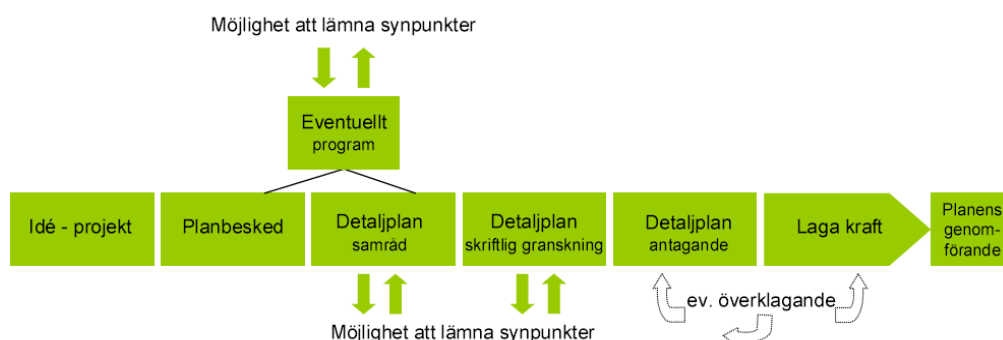


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

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



Information

Planarbetet startade 2014-05-20.

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Sirpa Ruuskanen Johansson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 87

Ingrid Lindbom, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 96

Anna Forsberg, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 98

Sasson Marcuson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 27

Granskningstid: 20 september – 25 oktober 2017



Göteborgs Stad

Planhandling

Datum: 2016-08-29, Samråd

Aktbeteckning: 2-5415

Diarienummer SBK: 0535/11

Ingrid Lindbom SBK

tel: 031-368 19 96

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 4855/14

Anna Forsberg FK

Tel: 031-368 10 98

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för studentbostäder vid Mölndalsvägen, Krokslätt 182:2 inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser och illustration

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- Luftkvalitetsutredning, Miljöförvaltningen Göteborgs Stad, 2015-05-06
- Komplettering till luftkvalitetsutredning Krokslätt 182:2, Miljöförvaltningen Göteborg Stad 2017:16
- Bullerutredning, Sweco, 2017-05-10
- Dagvattenutredning, Kretslopp och Vatten Göteborgs Stad, 2017-03-31
- PM Geoteknik och miljöteknik, Tellstedt i Göteborg AB, 2017-05-15

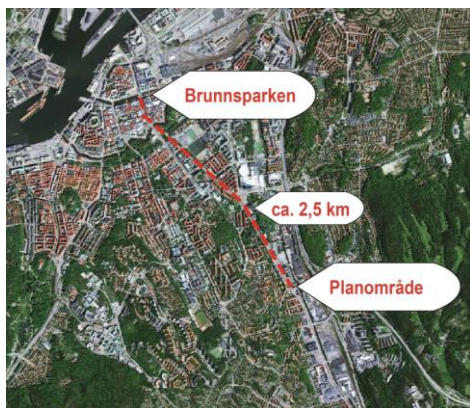
Innehåll

SAMMANFATTNING:	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	8
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	9
<i>Sociala aspekter</i>	9
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	11
<i>Teknik</i>	11
<i>Störningar</i>	12
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	13
<i>Bebyggelse</i>	13
<i>Trafik och parkering</i>	14
<i>Tillgänglighet och service</i>	15
<i>Räddningstjänst</i>	15
<i>Friytor</i>	15
<i>Sociala aspekter</i>	16
<i>Teknisk försörjning</i>	17
<i>Övriga åtgärder</i>	19
<i>Buller</i>	20
<i>Vibrationer</i>	21
<i>Fastighetsindelning</i>	24
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	24
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	24
<i>Avtal</i>	25
<i>Tidplan</i>	26
<i>Genomförandetid</i>	26
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	27
<i>Nollalternativet</i>	28
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	28
<i>Miljökonsekvenser</i>	29
EKONOMISKA KONSEKVENSER AV DETALJPLAN	32
<i>Fastighetsnämndens inkomster och utgifter</i>	32
<i>Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter</i>	32
<i>Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi</i>	32
<i>Ekonomiska konsekvenser för exploatören</i>	32
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	32

Sammanfattning:

Detaljplanen skapar möjlighet att uppföra ett nytt bostadshus med publika lokaler i bottenvåningen inom fastigheten Krokslätt 182:2 vid korsningen Mölndalsvägen / Framnäsgränd.

Planområdet ligger i Mölndalsåns dalgång, utefter Mölndalsvägen i korsningen med Framnäsgränd cirka en kilometer söder om Korsvägen och 2,5 kilometer från Brunnsparken. Inom området har det tidigare funnits en bensinstation, som sedan en tid är avvecklad. Planområdet är idag en grusad parkeringsplats.



Orienteringskarta och planområde

Planen bidrar till kommunens övergripande målsättning att komplettera och bygga staden inåt. I och med planförslaget kan antalet studentbostäder i centrala Göteborg, med tillgång till god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service och rekreationsområden, öka med cirka 100 stycken. Eftersom upplåtelseform inte är möjlig att reglera i detaljplan säkerställs detta istället med begränsning av lägenhetsstorlekar till 32 kvadratmeter per lägenhet.

Risk finns för att riktvärden för bullernivåer och luftkvalitet överskrids, men åtgärder i planen gör att tillräckligt bra kvalitet för människors hälsa och säkerhet ska kunna uppfyllas.

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet att uppföra ett nytt bostadshus med cirka 100 små bostäder och publika lokaler i bottenvåningen. Samtliga bostäder är i form av ett rum med pentry på maximalt 32 kvadratmeter.

Översiktsplanen för Göteborg anger området som centrala staden, förnyelseområde. Detaljplanen har tagits fram parallellt med det arbetet med Översiktsplan för Göteborg och Mölndal, fördjupad för Mölndalsåns dalgång. FÖP:en för Mölndalsåns dalgång har godkänts av byggnadsnämnden och ska nu antas av fullmäktige. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen som anger mötesplats för området.

Planens innebörd och genomförande

Den nya byggnaden på upp mot 12 våningar rymmer cirka 100 studentbostäder och möjlighet till restaurang och butik i bottenvåningen.

Fastigheten är idag en trafikpåverkad öppen plats. Platsen förstärks av att intilliggande hus är indraget från Mölndalsvägen i en bågform. En ny byggnad i detta exponerade läge betyder mycket för upplevelsen av gaturummet vid Mölndalsvägen. Befintlig bebyggelse längs Mölndalsvägen varierar i ålder, storlek och arkitektur.

Överväganden och konsekvenser

Efterfrågan på studentbostäder är stor. Kompletteringsbebyggelse, förtätning, är prioriterad innan ny mark tas i anspråk och bebyggelse bör koncentreras till områden med befintlig infrastruktur och goda förutsättningar för kollektivtrafik och annan service. En tätare stad blir mindre resurskrävande och därmed mer hållbar men innebär samtidigt höga krav på fri- och rekreationsytor samt att förtätning av detta slag innebär att befintlig bebyggelse påverkas.

En byggnad enligt förslaget skapar lägenheter i ett av stadens kollektivtrafikstråk där befintlig infrastruktur kan användas. Det vägs mot befintliga och nya bostäders boendekvalitet med hänsyn till buller och ljusförhållanden. Angränsande bostäder påverkas i och med den höga byggnaden. Det kompenseras till viss del i och med att området kompletteras med publik mötesplats. Att den nya byggnaden fångar upp delar av bullret för befintliga bostäder kan också ses som något positivt.

Vid planens förprovning gjordes bedömningen att om bostäderna upplåts som studentbostäder så utlöser inte detaljplanen behov av nya parkeringsplatser för bilar. Eftersom upplåtelseform inte är möjlig att reglera i detaljplan säkerställs detta istället med begränsning av lägenhetsstorlekar till 32 kvadratmeter per lägenhet.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är i överensstämmelse med gällande översiktsplan och följer intentionerna i fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång.

Planen tas fram enligt PBL (2010:900) och drivs med normalt planförfarande.

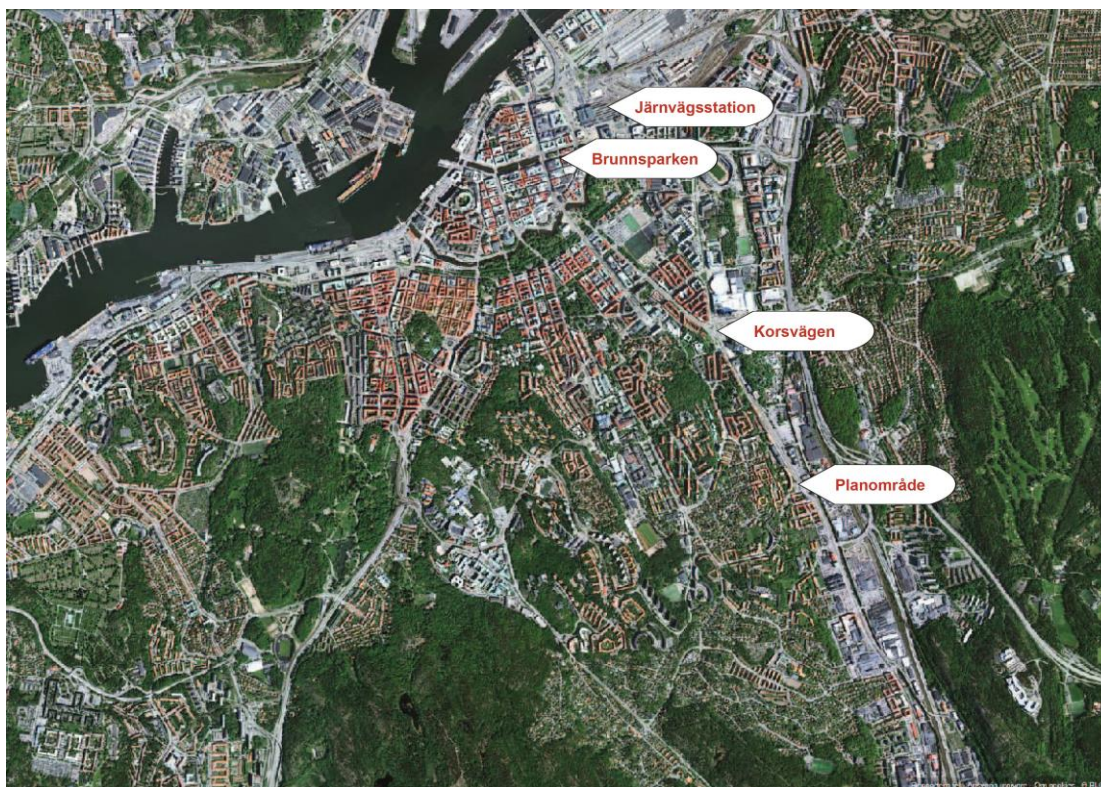
Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet att uppföra ett nytt bostadshus med cirka 100 bostäder och publika lokaler i bottenvåningen. Samtliga bostäder är i form av ett rum med pentry på maximalt 32 kvadratmeter.

Läge, areal och markägoförhållanden

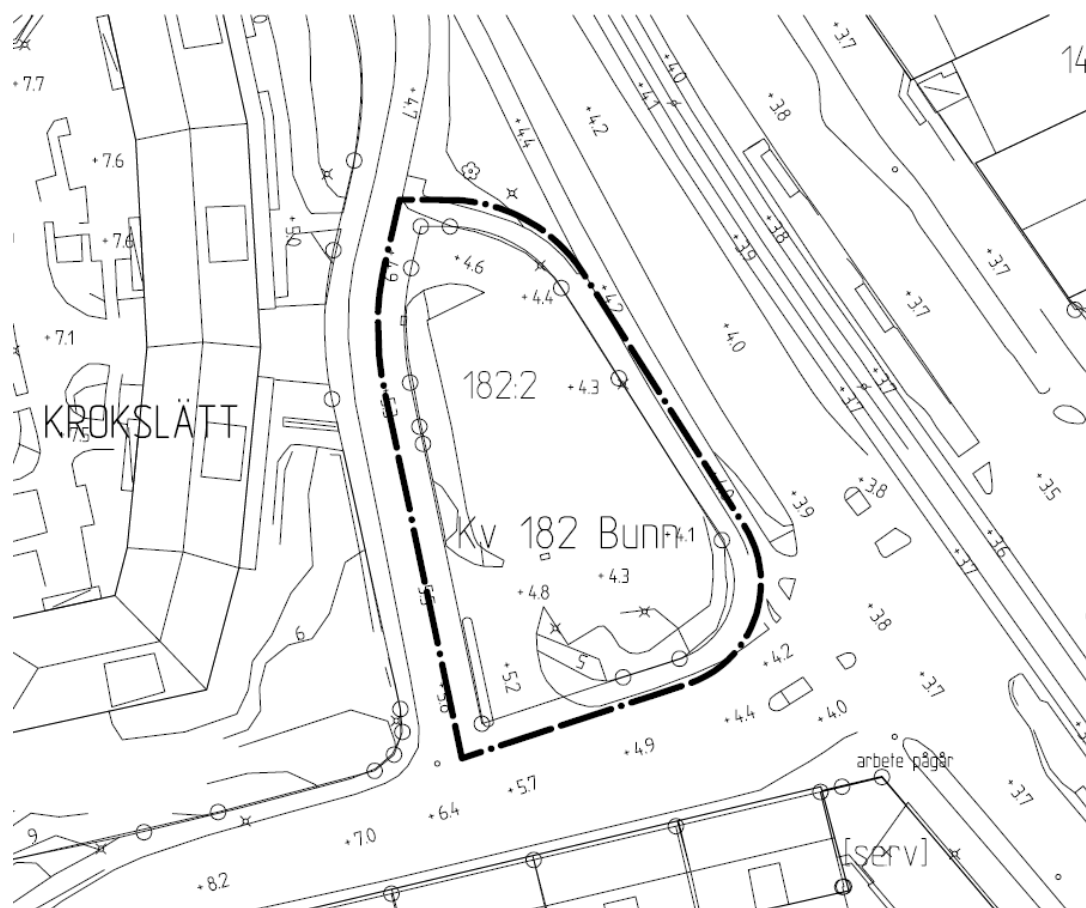
Planområdet ligger i Mölndalsåns dalgång, utefter Mölndalsvägen i korsningen med Framnäsgratan cirka 1 kilometer söder om Korsvägen och 2,5 kilometer från Brunnsparken.



Orienteringskarta

Planområdet utgörs endast av en fastighet som är cirka 1 300 kvm stor och är i privat ägo.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Planförhållanden

Översiktsplan för Göteborg anger *Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*. Förslaget bedöms överensstämma med Översiktsplanen. Byggnadsnämnden har antagit en fördjupning av översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång med intentionen att utveckla området till stadsmässig blandstad med ett större inslag av bostäder runt Mölndalsvägen/Göteborgsvägen.

Gällande detaljplan akt.nr 1480-II-3225 anger att fastigheten endast får användas för bensinstation. Genomförandetiden har gått ut. Planen ligger inom 100 meter från Mölndalsån men omfattas idag inte av strandskydd. Gällande plan antogs före 1975 varför någon prövning inte gjorts. Strandskyddet inträder vi ändring eller upphävande av detaljplan.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet är idag en grusad parkeringsplats utan några naturvärden.

Planområdet utgörs generellt av fyllnadsmaterial på lera som underlagras av friktionsmaterial på berg. Fyllnadsmaterial påträffas som ytlager i samtliga punkter. Fyllnadsmaterialet består av grus, sand, lera och mulljord. I söder finns mulljord under fyllnadsmaterialet med en mäktighet på ca 0,4 meter. Mulljorden kan vara rester av gammal markyta. Lera finns under fyllnadsmaterialet och mulljorden. Överst är leran en torrskorpelera. Torrskorpeleran finns ned till mellan ca 1,6 och 2,3 meter under markytan. Under torrskorpeleran blir leran lös och har en mäktighet mellan 11 och 16 meter. Lerans mäktighet är som störst i den sydöstra delen och som minst i den norra och sydvästra delen. Leran under torrskorpeleran är svagt gyttjig och

innehåller skal och vassrester ned till fem meter under markytan. Från fem till sju meter finns skal och musselrester i leran. På 10 meters djup finns sulfidflammar i leran.

Friktionsmaterial underlagrar leran i samtliga punkter utom en. Friktionsjordens mäktighet varierar mellan 0 och 4,5 meter, med störst mäktighet i den norra delen. Bergsstopp har erhållits med jord-bergssondering på mellan 11 och 17 m under markytan. Hinder finns i marken i områdets sydöstra del. Sannolikt är detta en betongplatta från tiden när området användes som bensinstation.

Inom området har det tidigare funnits en bensinstation, grundlagd 1972, med sju stycken nedgrävda cisterner samt en stationsbyggnad. Vid avetableringen av bensinstationsverksamheten har byggnaden och samtliga installationer som använts i drivmedelshanteringen rivits och bortforslats. Området sanerades av D-Miljö AB (DMAB) 2008 på uppdrag av Norsk Hydro Olje AB. Då grävdes cisterner och rörledningar bort samt förorenade massor schaktades och placerades på särskild deponi. Nytt, rent fyllnadsmaterial tillfördes därefter fastigheten.

Mölnålsån ligger inom 100 meter. Enligt antagandehandlingen för FÖP Mölnålsåns dalgång (2016) är rekommendationer för färdigt golvnivå +3,6 meter. Marknivå inom planområdet är i dagsläget mellan +4,1 och +5,2.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns inga kända fornlämningar. Planområdet är inte heller omnämnt i Göteborgs bevarandeprogram.

Planområdet är obebyggt sedan bensinstationen revs 2008. Omkringliggande bebyggelse varierar i ålder, storlek och arkitektur.

Väster om planområdet ligger ett flerbostadshus i åtta våningar, vilket är indraget från Mölnålsvägen i en bågeform. Byggnaden har en gul tegelfasad, vilket är det dominerade material- och kulörvalet i närområdet. Se bild på nästa sida.

Planområdet avgränsas i söder av Framnäsgratan. Söder om Framnäsgratan ligger flerbostadshus i tre våningar. Byggnader är landshövdingshus med karaktäristisk träpanel och stensockel. Hörnfastigheten Framnäsgratan/Mölnålsvägen har byggts senare och har tagit upp vissa karaktärsdrag från landshövdingshusen, bland annat en högre sockel och byggandens placering utmed gatan. Bygganden har dock ett annat formspråk och kulörintensitet.

På andra sidan Mölnålsvägen ligger kontors- och verksamhetsbyggnader i fem våningar med tegelfasad. Se bild på nästa sida.

Sociala aspekter

Planområdet används idag som parkeringsplats. I närområdet finns bostäder, affärer och verksamheter. Hela området längs Mölnålsvägen är under omvandling mot blandstad.



Platsen idag. Foto från korsningen Framnäsgatan/Mölnadalsvägen. Planområdet ses i förgrunden.



Platsen idag. Foto från Framnäsgatan i riktning österut.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Gång- och cykelväg finns på båda sidor om Mölndalsvägen. Närmaste kollektivtrafikhållplats är *Almedal* i direkt anslutning till planområdet. Härifrån avgår idag linjerna 2 och 4 med ungefärlig femminuterstrafik. Tillgängligheten är mycket god.

Området nås med bil från Mölndalsvägen och Framnäsgatan. Viss gatuparkering tillåts idag utmed Framnäsgatan. Gatuparkering utmed Mölndalsvägen tillåts inte.

Närmaste kommunala skola är Johannebergsskolan (F-6) och ligger cirka 1,9 km nordväst om planområdet. Flera stora mataffärer finns inom 500 meter och stadsdelsparken Stuxbergsparken ligger cirka 600 meter från fastigheten.



Orienteringskarta med planområde.

Teknik

Området är försörjt med el och tele.

Göteborgs Energi Nät AB har ett större ledningsstråk i södra delen av planområdet som utgör en viktigt sk transportled vilket ansluter till en fördelningsstation som ligger vid korsningen Framnäsgatan-Thorburnsgatan.

Fastigheten har servis för dagvatten, vatten och spillvatten.

Störningar

Buller

Planområdet ligger i ett trafikintensivt område nära Mölndalsvägen. Buller kommer även från Kungsbackaleden E6/E20 och järnvägen.

Luftmiljö

Miljöförvaltningens årliga beräkningar av kvävedioxidhalten från år 2013 visar att miljökvalitetsnormen för dygn riskerar att överskridas på platsen.

Farligt gods

Mölndalsvägen är ingen utpekad väg för farligt gods.

Markföroreningar

En markmiljöundersökning har genomförts av Tellstedt i Göteborg AB, daterad 2016-02-20. Eftersom markområdet planeras för studentbostäder gjordes bedömningen att undersökningsområdet ska värderas enligt känslig markanvändning (KM). Det vill säga mark avsedd för bostäder, dagis, odling, park- och grönområden.

Undersökningen visar att det inom fastigheten finns föroreningar vilka gravt överstiger känslig markanvändning. Föroreningssituationen är värst i punkter belägna i planområdets sydvästra del.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av en byggnad upp mot 12 våningar för bostäder med handel och service i bottenvåningen.

Planområdet utgörs till största del av kvartersmark för bostäder och centrum. Ett litet hörn planläggs som allmän platsmark för lokaltrafik för att säkerställa svängradie från Framnäs-gatan. Fastigheten är i privat ägo. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för framtida drift och underhåll av denna.

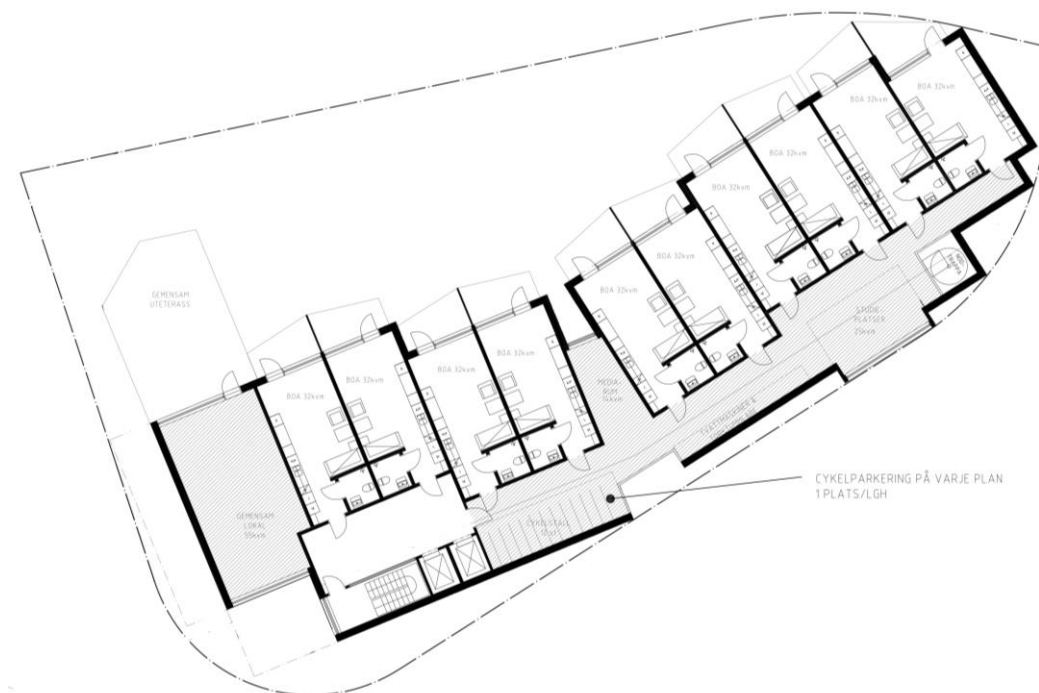
Bebyggelse

Planområdet har användningen bostäder med centrumändamål i bottenvåningen (BC).

Bottenvåningen ska ha en bjälklagshöjd som möjliggör för lokaler. Byggnaden får placeras i fastighetsgräns mot öster.

Lägenheterna begränsas till maximalt 32 kvadratmeter med pentry för att tydliggöra att bostäderna kommer att upplåtas som studentlägenheter även om upplåtelseform inte styrs i en detaljplan. Med föreslagen exploateringsgrad och tillåtna höjder bedöms cirka 100 lägenheter och 400 m² för publika lokaler kunna tillskapas.

Eftersom fastighetens östra sida är mycket bullerutsatt så förutsätts enkelsidiga lägenheter med balkong mot väster. Mot den östra sidan föreslås korridorer och gemensamma utrymmen. Entréer till bostäderna ska placeras mot väster.

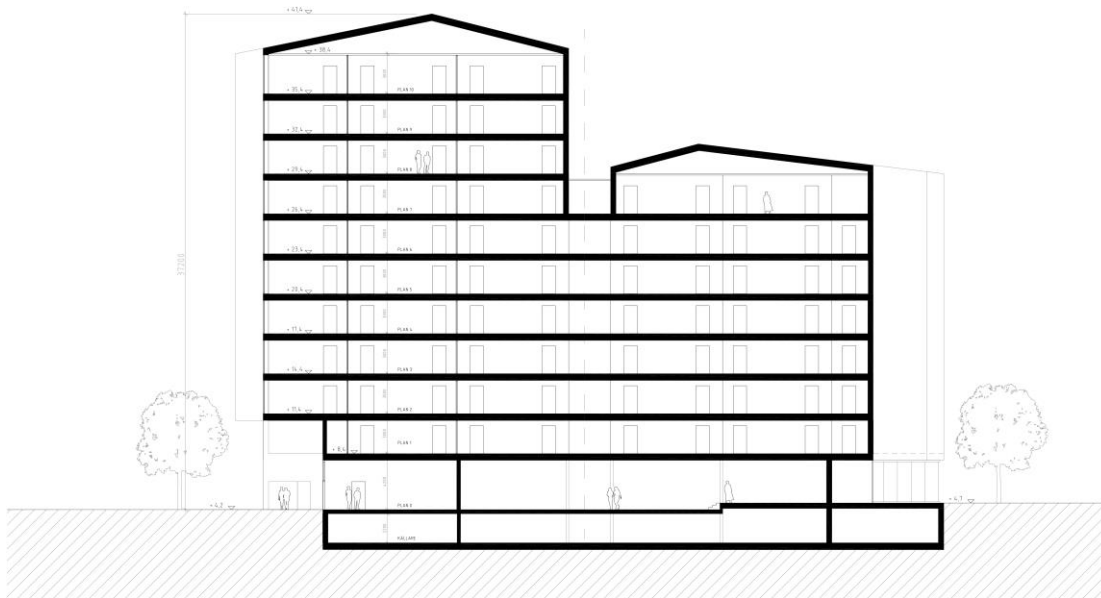


Planförslaget möjliggör enkelsidiga lägenheter. Illustration av Kanozi arkitekter.

Höjder och skala

Nockhöjden är +42 meter i hörnet närmast Framnäs-gatan och +32 meter i den norra delen. Det möjliggör en byggnad med två huskroppar på 12 respektive 8 våningar.

Syftet med bestämmelserna är att säkerställa en god miljö framför allt med avseende på stadsbild och proportioner i gaturummet. Fastigheten är idag en trafikpåverkad öppen plats. Genom förtätning på fastigheten skapas ett mer sammanhållet gaturum. Den nya bebyggelsen har ett exponerat läge, vilken ger den en stor betydelse för upplevelsen av gatan.



Sektionen är tagen i riktning utmed Mölndalsvägen. Illustration av Kanozi arkitekter.

Bevarande, rivning

Fastigheten är idag obebyggd.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

Planområdet nås via det befintliga gatunätet. En enkelriktad infart finns från Mölndalsvägen. Framnäs-gatan kompletteras med trottoar inom fastigheten.

Parkering / cykelparkering

Göteborgs Stads ”Vägledning parkeringstal vid detaljplaner och bygglov, 2011” ska ligga till grund för antalet parkeringsplatser för bil och cykel vid detaljplanläggning. Vägledningen för antal parkeringsplatser för bostäder i detaljplaneskedet är dock inte tillämplig för aktuellt planförslag, då den inte utgår från de speciella förutsättningar som gäller vid studentlägenheter.

Därför utgår planförslaget istället ifrån den vägledning som används i bygglovsskedet, vilken anger att parkeringsbehovet för studentlägenheter är 0,1 bilplatser per lägenhet. Samt 13 parkeringsplatser per 1000 kvm handel för besökande och sysselsatta. Föreslagen byggnad redovisar 100 lägenheter och 400 kvm för publika lokaler, vilket totalt innebär 15 stycken parkeringsplatser.

Motsvarande siffra i detaljplaneskedet skulle vara 23 stycken parkeringsplatser och det har inte bedömts möjligt att tillgodose detta inom fastigheten.

Enligt uträkningen ska 10 av de 15 parkeringsplatserna reserveras för boende och resterande för de publika lokalerna i bottenplan. Exploatören kan inte tillgodoräkna sig parkering på gatan för sitt p-tal. Enligt illustrationsförslaget finns det möjlighet att anlägga 11 parkeringsplatser på den västra delen av fastigheten. Det är möjligt att förlägga boendeparkering på annan plats under förutsättning att det finns ett långsiktigt avtal om parkering, minst 25 år, på max 400 m från planområdet. Hur parkeringsplatserna avses lösas ska kunna redovisas vid bygglovet.

Leveranser och viss parkering för verksamheterna i botten kan anordnas utmed Mölndalsvägen.

Som kompensation innehåller förslaget en väl tilltagen yta för cykelparkering inomhus. För cykel gäller 1,5 parkeringar inomhus och en parkering utomhus per lägenhet.

Om inte studentlägenheter byggs råder vanligt p-tal.

Motiv till avsteg från "Vägledning parkeringstal vid detaljplaner och bygglov, 2011"

Parkeringstalet för studentbostäder varierar i kommunen. Centralt i Göteborg finns studentboenden helt utan parkering, utanför centrum används ofta p-tal med cirka 0,1 parkeringsplatser per studentlägenhet. SGS studentbostäder har genomfört en utredning av behovet och nyttjande av de parkeringsplatser som finns för befintliga studentbostäder i staden. Inventeringen visar att det verkliga behovet är mindre än fem procent av antal studentbostäder. I centrala lägen är behovet näst intill obefintligt. Med hänsyn till områdets centrala läge och tillgång till god kollektivtrafik, har parkeringsbehovet för studentlägenheterna bedömts till 0,1 parkeringsplats per lägenhet.

Planförslagets låga parkeringstal, tillsammans med regleringen till mycket små lägenheter, gör att planen inte heller beräknas innebära någon betydande trafikökning i området.

Tillgänglighet och service

I och med den pågående omvandlingen av området utmed Mölndalsån ökar behovet av förskoleutbyggnad i närområdet. Aktuellt kvarter bedöms däremot inte lämpligt för en förskola, då kvarteret är litet och gården inte skulle räcka till ytmässigt som förskolegård. Planområdet ligger dessutom intill en starkt trafikerad gata/korsning.

Tillgängligheten till lokalerna i kvarterets bottenvåning ska säkerställas i bygglovsskedet.

Räddningstjänst

Insatstiden i området är under 10 minuter. Det inbegriper även höjdfordon med en vertikal räckvidd om 23 meter. Det finns förutsättningar för utryckningsfordon att i en akut situation kunna ställas upp på befintlig väg på så vis att avståndet mellan fordon och byggnadens entré inte överstiger 50 meter.

Brandvattenförsörjningen bedöms vara tillgodosedd enligt konventionellt system med brandposter i Mölndalsvägen och Framnäsgatan. Trycksatt stigarmedledning behöver utformas med fast servis då räddningstjänsten inte kan stå för vattenförsörjningen.

Friytor

I antagandehandlingen till Översiktsplan för Göteborg och Mölndal, fördjupad för Mölndalsåns dalgång anges att staden vill göra åns stränder tillgängliga för allmänheten. Mölndalsån har ett rikt fågel- och fiskliv med flera sällsynta och fridlysta arter.

Aktuellt kvarter planeras för studentbostäder och har en liten gård, varför friytor för lek sannolikt inte kommer att anordnas inom kvarteret. Stuxbergsparken ligger emellertid 600 meter från planområdet och där finns ytor för lek och rekreation.

Naturmiljö

Planområdet bedöms inte ha några naturvärden.

Upphävande av strandskydd

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd. Området har till största del varit planlagt genom stadsplaner och detaljplaner, varför strandskydd aldrig infördes vid tidigare översyn av skyddet. Enligt övergångsbestämmelser till miljöbalken så inträder strandskydd vid ändring och upphävande av detaljplan, generalplan, stadsplan och byggnadsplan. Då strandskyddet är ospecificerat är det generella skyddet om 100 meter åt båda håll från Mölndalsån som återinträder i samband med upprättandet av detaljplaner inom fastigheten.

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns särskilda skäl och om intresset för att ta i anspråk ett område på det sätt som avses med planen väger tyngre än skyddsintresset. Det strandskydd som inträder vid ersättandet av befintliga planer är tänkt att utgå i sin helhet.

Då strandskyddet är ett skydd av förbudskaraktär, krävs särskilda skäl för att upphäva skyddet genom planläggning. Planen får heller inte, oavsett om det finns särskilda skäl, upphäva strandskyddet om planen kan sägas strida mot strandskyddets syften, som består i att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Skälet till upphävande av strandskyddet är:

- Den aktuella marken är belägen på redan ianspråktagen mark.
- Den aktuella platsen är avskuren från stranden av bebyggelse och Mölndalsvägen och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv

På plankartan finns en administrativ bestämmelse om att strandskyddet upphävs inom planområdet. Strandskyddet är upphävt så länge som detaljplanen gäller. Ändras eller upphävs planen återgår strandskyddet till sin ursprungliga gräns.

Planen innebär inga ändringar för tillgängligheten kring Mölndalsån.

Med hänsyn till att området redan är ianspråktaget och därmed saknar betydelse för strandskyddets syfte samt överensstämmer med Översiktsplanen och inte heller omfattar några naturvärden eller andra områdesskydd bedöms strandskyddet kunna upphävas enligt förslag i detaljplan.

Sociala aspekter

Fastigheten är idag en trafikpåverkad öppen plats som förstärks av att intilliggande hus är indraget från Mölndalsvägen i en bågform. En ny byggnad i detta exponerade läge betyder mycket för upplevelsen av gatan.

I dagsläget råder det brist på bland annat studentbostäder i Göteborg. Mölndalsåns dalgång genomgår en omvandling från industrimiljö till blandstad och identiteten av området som helhet utgörs idag av kontorsliv och småindustri. Här saknas funktioner för ett bredare vardagsliv som kan bryta den något ensidiga karaktären.

Publika lokaler i bottenvåningen och fler bostäder i området ökar den generella trygghetsfaktorn, då det blir fler människor som rör sig i den offentliga miljön. Aktiva fasader med fönster, entréer mot gatan och verksamheter i bottenplan bidrar också till ökad trygghetsupplevelse och skapar fler naturliga mötesplatser.

Området har mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik och handel, men trots att tillgängligheten till staden och regionen är god behöver villkoren för gående och cyklister på lokal nivå förbättras.

Planområdet saknar idag grönska och offentliga platser för lek och möten. Stuxbergsparken finns cirka 600 meter från området. Stuxbergsparken är populär bland närboende och används bland annat för lek, vila och umgänge. Dessutom finns planer på att skapa ett nytt promenadstråk längs med Mölndalsån med lokala parker och tvärkopplingar över ån (FÖP Mölndalsåns dalgång, antagandehandling december 2016). Denna åtgärd skulle gynna planområdet.

Planens genomförande skulle således öka blandningen av funktioner och bostadstyper i området, samt skapa större underlag för service och kommande utbyggnad av rekreationsmöjligheter.

Teknisk försörjning

Dagvatten

I enlighet med Kretslopp och vattens riktlinjer ska fördröjningsvolymen motsvarande 10 mm nederbörd från de anslutna hårdgjorda ytorna inom planområdet fördröjas före avledning till ledningssystem eller recipient. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska också vara uppfyllt. Dagvattenutredningen (Kretslopp och vatten 2017-03-31) uppger att infiltrationsförhållandena på platsen är små, men om permeabla ytor görs sker infiltration i de ytliga jordlagren och kan därefter samlas upp med dräneringsledning. Då planområdet är begränsat och infiltrationsförhållandena små föreslås en kombination av åtgärder. Exempelvis kan gröna tak och genomsläppliga material vid parkeringarna användas. Grönytorna på innergården bör maximeras. Eventuellt i form av en så kallad *raingarden*, vilket är en nedsänkt växtbädd.

Dagvattenflödena ökar inte med aktuell utbyggnad vilket innebär att den befintliga dagvattenservisen räcker för beräknade flöden. Anslutning till allmänt dagvattennät bör ske utmed Mölndalsvägen. Förbindelsepunkten är inte bestämd, men lämplig punkt är någonstans utmed fastighetens norra sida, 0,5 meter från fastighetsgränsen. Om byggnaden placeras ända ut i fastighetsgräns mot Mölndalsvägen behöver dagvattenservisen byggas om. Fastighetsägaren får då bekosta en ny servis.

Då hela den allmänna dagvattenledningens kapacitet är utnyttjad är fördröjt och minimerat dagvattenflöde viktigt att åstadkomma.

Utredningen redovisar två alternativa sätt för omhändertagande av dagvatten: alternativ 1 möjliggör fördröjning genom gröna lösningar medan alternativ 2 kräver fördröjningsmagasin.

I *alternativ 1* eftersträvas permeabla markytor så långt som möjligt och taken föreslås utformas med växtbäddar. Dagvattenflödena minskar med detta alternativ vilket är positivt. Detta alternativ rekommenderas eftersom det innebär trög avledning med rening genom översilning.

Om samtliga ytor hårdgörs är dagvattenkraven svåra att uppnå. *Alternativ 2* innebär att en grön remsa läggs där takvattnet kan översilas innan det samlas ihop i en dräneringsledning. Parkeringen behöver förses med gräsarmering för att få någon typ av avskiljning och trögare

uppsamling av dagvatten. Om inte husen utformas med gröna tak krävs ett fördröjningsmagasin med en volym på 10-13 m³ för att uppfylla fördröjningskraven. Dagvatten från ytor och tak ska passera detta.

Med anledning av att dagvattenflödena inte förändras så bedöms inte heller markavvattningsföretag vid Mölndalsån påverkas.

Översvämningsskydd

Skyfall och höga vattennivåer har studerats i den dagvattenutredning som tagits fram av Kretslopp och Vatten.

Preliminära resultat av stadens skyfallsmodell indikerar att området avvattnas väl vid skyfall. Detta kan ändras beroende på höjdsättning och placering av byggnaden. Enligt stadens hydromodell som visar höga flöden i vattendragen och havet ligger planområdet relativt bra till. Beräknat högsta flöde tangerar dock planområdets sydöstra del. För att säkerställa att området inte översvämmas planerar staden för ”beräknat högsta flöde” som är +4,2 m. Planområdets lägsta punkt ligger på + 4,1 m.

För att undvika översvämning rekommenderar dagvattenutredningen att marknivån inom planområdet höjs så att det är i nivå med, eller högre än, omkringliggande gator. En justering av marknivån skyddar även fastigheten från vatten som kommer rinnande från Framnäsgatan. Plankartan har därför en planbestämmelse som anger att marken inom korsmark ska slutta mot allmän plats för att undvika att dagvatten från intilliggande gata rinner mot byggnaden i händelse av skyfall.

Källarvåning ska utföras med vattentät konstruktion under en nivå av + 4,2 meter, för att undvika inträngande av vatten, vilket anges med bestämmelse på plankartan

Vatten och avlopp

Anslutningspunkt till VA-ledning föreslås i Mölndalsvägen då dessa ledningar har god kapacitet. Färdigt golv ska vara minst 0,3 m över marknivån i förbindelsepunkt för att säkerställa självfall. Marknivån vid förbindelsepunkten för VA-ledningar är idag +4,3 m vilket innebär att färdigt golv ska vara på minst +4,6 m för att undvika pumpning av avloppsvatten om befintlig servis kommer att användas. I annat fall kan det bli högre. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivå +51 m (RH2000). I det fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och bekostas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anlutningen.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme.

El och tele

Detaljplanen måste ta hänsyn till det större ledningsstråket i södra delen av planområdet. För att säkerställa ledningarna lämnas på plankartan ett u-område och en planbestämmelse som reglerar att bottenvåningen blir indragen.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Övriga ledningar

Genom planområdets norra del går det ledningar som sedan lång tid tillbaka sannolikt är tagna ur drift och inte fyller någon funktion idag. Dessa bör utredas vidare vid ett genomförande av planen.

Avfall

Utrymmen för sortering av avfall planeras in i bebyggelsen. Miljörum ska lokaliseras så att de nås med god tillgänglighet för såväl de boende som vid hämtning av avfallet med sopbil.

Om lokalerna ska användas till restaurangverksamhet behöver denna ha en fettavskiljare som töms med slambil. Tömningsfordonet ska ha möjlighet att stanna på gatan om särskild plats för ändamålet saknas.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Tellstedt i Göteborg AB har utfört en geoteknisk utredning vid fastigheterna Krokslätt 182:2.

Enligt den geotekniska utredningen är släntstabiliteten i området tillfredsställande. Stabiliteten för planområdet bedöms vara tillfredsställande även efter att ett bakåtgripande skred har gått från Mölndalsån. Med stödpålning av byggnaderna på grund av den sättningssbenägna leran bedöms planområdet som byggbart. Vid stödpålning kommer ingen ytterligare belastning på leran från byggnaderna att uppkomma.

På grund av sättningsskänslig lera med olika mäktighet ska de nya byggnaderna grundläggas med spetsbärande pålar slagna till berg eller godkänt stopp i friktionsmaterial.

Påhängslaster ska beaktas vid dimensionering av pålgrundläggning. Permanent grundvattenavsänkning ska undvikas då stora sättningar annars kommer att uppkomma under en lång tidsperiod. Mellan pålgrundlagd byggnad och omgivande mark ska flexibla rörövergångar användas för att uppta sättningsskillnader. Länkplattor eller lättfyllning rekommenderas att användas vid entréer och in- och utfarter för att utjämna sättningsskillnader. Eventuell källarkonstruktion ska göras vattentät för att undvika permanent grundvattenavsänkning.

Om byggnaden ska uppföras med källare kommer schaktning med spont att behövas längsmed Mölndalsvägen och Framnäsgränd. Längsmed övriga sidor kan möjligtvis schakt med slänt användas beroende på schaktdjup och möjligheter att lägga ut slänten. Detta får utredas i senare skede. Vid dimensionering av spont ska det beaktas att leran är kvick och att höga vattentryck förekommer i friktionslagret under leran.

På grund av kvicklera rekommenderas att geoteknisk kategori 3 (GK 3) och säkerhetsklass 3 (SK 3) på geokonstruktioner med hänsyn till spårbinden infrastruktur och starkt trafikerad väg.

Markmiljö

Tellstedt i Göteborg AB har utfört en miljöteknisk utredning vid fastigheterna Krokslätt 182:2.

Inom området har det tidigare funnits en bensinstation, grundlagd 1972, med sju stycken nedgrävda cisterner samt en stationsbyggnad. Inom området utfördes en omfattande sanering 2008. Förorenade massor skiftades ut mot rena och cisterner togs bort. Provtagning utfördes kontinuerligt under arbetets gång. Föroreningshalterna som uppvisades skulle vid detta tillfälle räcka för mindre känslig markanvändning (MKM), då fastigheten skulle användas som parkeringsyta.

Miljöprovtagningen Tellstedt i Göteborg AB har utfört är en så kallad ”stickprovtagning”, där ett fåtal prover har tagits upp inom ett relativt stort område. Detta för att se om föroreningar påträffas inom området, då man sedan tidigare vet att fastigheten har inhytt en bensinstation, samt att den numera används som parkeringsyta.

Tellstedt bedömer att undersökningsområdet ska värderas enligt känslig markanvändning (KM), då markområdet planeras bebyggas med studentbostäder.

Inom fastigheten finns föroreningar vilka gravt överstiger KM. Föroreningssituationen är värst i punkter tagna från den södra delen av planområdet. Det har också uppmätts mycket höga halter av PAH:er även i grundvattnet.

Grundvattensituationen och föroreningarna i fyllnadsmassorna och i det ytliga grundvattnet innebär att schakten måste läns pumpas i samband med schaktning och att länsvattnet renas innan det släpps vidare. Sponten som behöver slås kommer i samband med schaktningen att fungera som en tät skärm åt öster och söder. För att verifiera att man klarar miljöförvaltningens riktvärden upprättas ett kontrollprogram. Med sponten som tätskärm och genom kontinuerlig länshållning av schakten under saneringsarbetet, säkerställs att ingen spridning av förorenat vatten sker mot Mölndalsån.

Enligt Göteborgs stads miljöförvaltning bedöms påträffade föroreningar och föroreningshalter inte vara så omfattande att det förhindrar planerad markanvändning och byggnation enligt föreslagen detaljplan. Inför byggnation ska kompletterande markmiljöprovtagning genomföras för att få en bättre bild av föroreningssituationen och avgränsa påträffad förorening. Förorenade massor måste schaktas ur för att bostäder ska tillåtas. Kompletterande undersökningar ska samrådas med miljöförvaltningen.

Buller

Göteborgs stad har tagit fram en vägledning för trafikbuller i planeringen, som ska användas för samtliga detaljplaner oavsett när de startat. Vägledningen har sin utgångspunkt i gällande riktvärden för buller i förordningen (SFS 2015:16) om trafikbuller vid bostadsbyggande men också stadens lokala miljömål om att göteborgarna ska ha tillgång till goda ljudmiljöer ute och inne samt beslut om att barnperspektivet ska genomsyra stadsplaneringen.

Enligt vägledningen kan små lägenheter med en yta på högst 35 kvadratmeter, byggas enklidiga mot gatan upp till 60 dBA. Detta riktvärde gäller i mest utsatta fasad. Om 60 dBA inte klaras gäller grundkravet på hälften av bostadsrummen mot sida med under 55 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå. Vidare gäller att en uteplats ska klara kraven på 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maxnivå. Om det finns tillgång till flera uteplatser ska åtminstone en klara kraven. Med uteplats avses en särskilt anordnad plats utomhus och den kan vara enskild för varje bostad eller gemensam.

Man bör även sträva efter att det ska finnas en tyst utemiljö i direkt anslutning till bostaden, oavsett den anordnade uteplatsens placering, exempelvis en gårdsmiljö. Detta kan anses upp-

fyllt om en betydande del av den utemiljön klarar 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA max-nivå.

Sweco har genomfört en bullerutredning. Denna redovisar buller från bilar från Kungsbackaleden (E6/E20), Mölndalsvägen och Framnäsgatan, buller från spårvagnar som trafikerar Mölndalsvägen samt buller från järnvägen. Tillkommande trafik inom planområdet bedöms av Trafikkontoret generera cirka 50 fordonsrörelser per dygn. Buller från denna trafik anses försumbar jämfört med resterande trafik i området.

Utredningen visar att planområdet utsätts för ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA för hela området förutom vid stora delar av innergården som bildas av byggnaden. Maximala ljudnivåer över 70 dBA förekommer i ytor nära Mölndalsvägen och Framnäsgatan. Hela innergården får maximala ljudnivåer under 70 dBA.

En gemensam uteplats kan placeras på gården och på terrassen. Beräkningarna visar att gården får ekvivalenta ljudnivåer upp till 54 dBA. För att gården ska fungera som uteplats för de boende behöver åtgärder utföras för att sänka den ekvivalenta ljudnivån, t ex genom en bullerskärm. Detsamma gäller terrassen. Om bullerskyddsskärmar placeras runt dessa ytor så kan kraven klaras.

Sammantaget anser stadsbyggnadskontoret att en förtätning i aktuellt läge är godtagbar då det går att åstadkomma en gemensam uteplats som klarar bullerkraven och en förtätning är i linje med stadens riktlinjer om att komplettera med bostäder i centrala lägen.

Vibrationer

I bullerutredningen har en bedömning av om planområdet är utsatt för vibrationer gjorts. Enligt denna innebär förekomsten av tunga transporter och den stora mängd spårvagnar som passerar området tillsammans med de geotekniska förutsättningarna att risken för höga vibrationsnivåer är stor. Om inte detta beaktas vid utformning av husen föreligger det risk för vibrationer över riktvärden i planerad bebyggelse. För att minska risken för höga nivåer föreslås grundläggning ner till fast mark.

Plankartan innehåller en bestämmelse som anger att riktvärdet 0,4 mm/s vägt RMS-värde inte får överskridas nattetid i sovrum.

Luft

För att undersöka hur luftkvaliteten är på platsen har beräkningar av kvävedioxid- och PM10-halten gjorts. Resultatet redovisas i Luftkvalitetsutredning (Miljöförvaltningen Göteborgs Stad 2015-05-06). Inför granskning har en kompletterande utredning med nya spridningsberäkningar för kvävedioxid tagits fram (Miljöförvaltningen Göteborg stad 2017:15) för att visa på effekten av befintliga och planerade byggnader och för att redovisa situationen vid ett ogynnsamt scenario.

Gällande PM10 visar utredningen:

- Miljökvalitetsnormerna (MKN) för PM10 klaras på platsen.
- Göteborgs nya lokala miljömål för PM10 inte uppnås i dagsläget.

Måläret för de nya lokala miljömålen är 2020 och miljöförvaltningen bedömer att det därför finns en chans att målet kan uppnås om den positiva trenden med sjunkande partikelhalter fortsätter i Göteborg. En förutsättning för det är att trafiken inte ökar på Mölndalsvägen och att teknikutvecklingen leder till lägre utsläpp från personbilar och tung trafik. Enligt trafikut-

redning (Sweco maj 2015) tillhörande arbetet med den fördjupade översiktplanen för Mölndalsåns dalgång, kommer biltrafiken längs Mölndalsvägen inte öka jämfört med dagens nivå.

Gällande kvävedioxidhalten visar den kompletterande utredningen att:

- samtliga normer och miljökvalitetsmålet uppnås, vid beräkningar med modellen som inte tar hänsyn till bebyggelsens höjd (SIMAIR-korsning)
- vid ett ogynnsamt scenario ligger halterna för dygn strax över MKN, vid beräkningar med modellen som tar hänsyn till bebyggelsens höjd (SIMAIR-väg)

Under förutsättning att byggnaden utformas så att entréer för boende, balkonger, ventilation o dyl placeras mot gården i väster och inte mot Mölndalsvägen bedöms situationen acceptabel då åtgärder därmed vidtagits för att undvika att de boende exponeras för de högsta halterna.

I planförslaget föreslås bebyggelsen placeras utmed gatan med enkelsidiga lägenheter med balkong mot väster. Mot den östra sidan föreslås korridorer och gemensamma utrymmen, vilket innebär att byggnaden kommer att ha en skärmande effekt för kvarterets utemiljöer väster om byggnaderna. Planbestämmelser om placering av entréer och tilluftsintag mot väster finns på plankartan.

Kompensationsåtgärd

Planen innebär inte att några natur- eller rekreationsvärden tas i anspråk. Kompensationsåtgärder är inte aktuellt.

Solstudie

Genomförd solstudie (Kanozi 2013-06-24) visar att den lägenhet som påverkas mest av förslaget ligger i bottenvåningen i bostadshuset bakom planområdet (se orange markering på bilden nedan). Lägenheten får direkt solljus mellan 10:00 – 11:50 och 13:00 – 17:10, vilket innebär cirka 6 timmar.

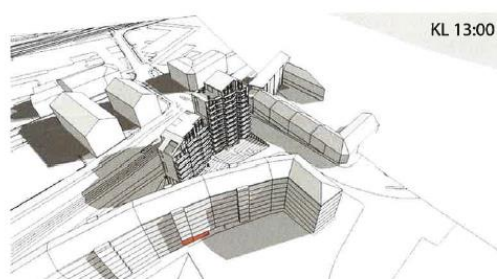
Boverket rekommenderar att bostäder ska ha minst 5 timmar sol per dag mellan 9 och 17. Påverkan bedöms vara marginell.

FÖRUTSÄTTNINGAR TILL SOLSTUDIEN

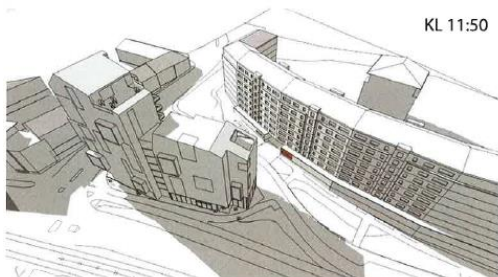
DATUM: 21.MARS
LATITUDE: 57.687525N
LONGITUDE: 11.997065E



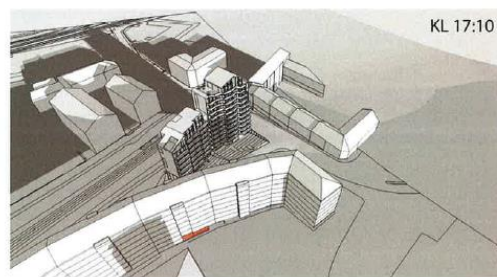
KL 10:00



KL 13:00



KL 11:50



KL 17:10

Solstudien som genomförts visar att den mest utsatta lägenheten i befintligt bostadskvarter får en påverkan som bedöms vara acceptabel.

Fastighetsindelning

Inom planområdet finns en tomtindelning som ska upphävas.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

En ny park planeras mellan Mölndalsån och ny detaljplan för Almedals fabriker. Exploatören kan komma att bekosta del av utbyggnaden av denna park.

Korsningen Mölndalsvägen/Framnäsgatan i direkt anslutning till planområdet i sydväst behöver vidta trafiksäkerhetshöjande åtgärder i och med genomförande av detaljplanen. Exploatören finansierar denna ombyggnad.

Leveranser och viss parkering för verksamheterna i bottenplan får anordnas utmed Mölndalsvägen, öster om detaljplanen. Exploatören ska stå för kostnaderna för att ordna dessa parkeringsplatser inom allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Del av exploatörens fastighet Krokslätt 182:2, utgörande allmän plats lokalgata, ska föras till kommunens fastighet Krokslätt 708:511. Detta regleras i det exploateringsavtal som ska tecknas mellan exploatören och kommunen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Genom fastighetsreglering ska mark utgörande allmän plats lokalgata föras från Krokslätt 182:2 till kommunens fastighet Krokslätt 708:511.

Ledningsrätt

Inom u-området i planen ska marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar med tillbehör. Ledningsinnehavare äger rätt och ansvarar själv för att säkerställa nya och befintliga ledningar för el och tele genom bildandet av ledningsrätt för allmänna ledningar belägna inom u-området.

Markavvattningsföretag

Planområdet gränsar till befintligt markavvattningsföretag Mölndalsån VF1955. Genomförandet av detaljplanen anses inte beröra markavvattningsföretaget.

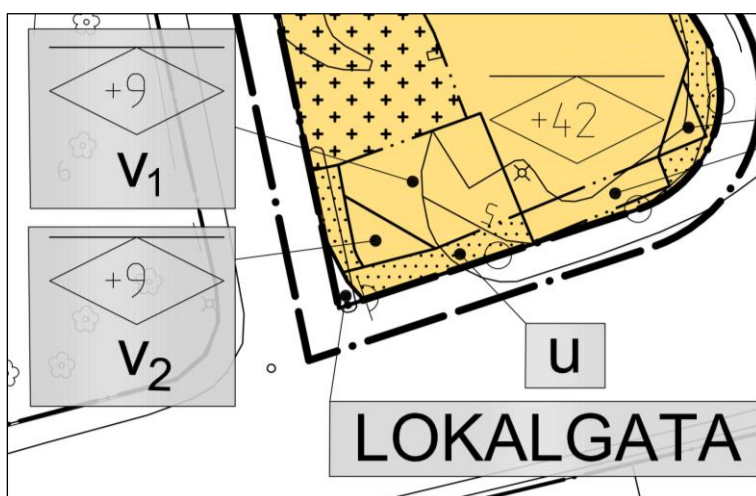
Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeavtalet.

Kommunen ansöker om fastighetsreglering av allmän plats till sin fastighet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Krokslätt 182:2		5 kvm	Lokalgata
Krokslätt 708:511	5 kvm		Lokalgata



Detalj från plankartan som visar vilken del av den privatägda fastigheten som i detaljplanen är utlagd som lokalgata och därmed ska fastighetsregleras till kommunägd fastighet.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planens. Genom exploateringsavtalet regleras bl a utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Överenskommelse om fastighetsbildning ska upprättas mellan kommunen och exploatören. I denna regleras bland annat att allmän plats överförs till kommunägd fastighet utan ersättning.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Övriga avtal

Om exploatören avser att ordna de parkeringsplatser som krävs för bygglov på annan plats än inom den egna fastigheten, exempelvis på en privat eller kommunal parkeringsanläggning utanför planområdet, ska parkeringsavtal upprättas för att lösa detta.

Tidplan

Samråd: 3:e kvartalet 2016

Granskning: 3:e kvartalet 2017

Antagande: 1:a kvartalet 2018

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2018

Färdigställande: 3 kvartalet 2019

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft

Överväganden och konsekvenser

Idag råder det stor brist på bostäder i staden och en omvandling av stråket längs Mölndalsåns dalgång pågår för att skapa stadsmiljö med blandade funktioner såsom bostäder, kontor och handel. Aktuellt planområde är den del av denna omvandling och utveckling mot en mer stadsmässig miljö. Planen bidrar till kommunens övergripande målsättning att komplettera och bygga staden inåt. Strategin för utbyggnadsplanering (BN 2014) tydliggör prioriterade utbyggnadsområden. Mölndals dalgång pekas ut som ”utvidgad innerstad”. Här inkluderas områden som till innehåll, struktur och utformning påminner om innerstaden. Befolkningstätheten är hög, och tillgången till bland annat kontor, butiker och restauranger är god. Förtätning här anses därigenom vara lämplig, då en tätare stad blir mindre resurskrävande och därmed mer hållbar. En förtätning av detta slag innebär dock samtidigt högre krav på fri- och rekreationsytor, samt befintliga byggander.

Planområdet är mycket bullerutsatt. Stadsbyggnadskontoret anser dock att det är motiverat att bygga bostäder i området med tanke på det centrala läget och att det är möjligt att åstadkomma en god inomhusmiljö eftersom bostäderna föreslås bli ensidiga mot väster. Aktuellt planförslag ger möjlighet att placera byggnaderna utmed gatan, vilket innebär att huskropparna ljuddämpar utemiljön i kvarterets västra delar. En gemensam uteplats som klarar bullerkraven är därmed möjlig att iordningställa.

Fastighetens lokalisering i staden ger goda förutsättningar för att uppnå en attraktiv bostadsmiljö med mycket god tillgång till kollektivtrafik, handel och service samt nära till såväl Göteborgs och Mölndals centrum, med bra cykelbaneförbindelser.

Bebyggelse på redan ianspråktagen mark i anslutning till kollektivtrafik ger en bättre luftsituation för staden som helhet, än om utbyggnad sker i ett mindre centralt läge med sämre tillgång till kollektivtrafik. Luftmiljön längs dalgången är dock inte god i dagsläget, men genom de åtgärder som detaljplanen reglerar, med lokalisering av tilluftsintag åt väster, så kan en god boendemiljö ändå skapas.

Vid planens förprovning gjordes bedömningen att om bostäderna upplåts som studentbostäder så utlöser inte detaljplanen behov av nya parkeringsplatser för bilar. Eftersom upplåtelseform inte är möjlig att reglera i detaljplan säkerställs detta istället med begränsning av lägenhetsstorlekar till 32 kvadratmeter per lägenhet. Det låga antalet parkeringsplatser gör att stadsbyggnadskontoret bedömer att riksintressena för kommunikation, E6/E20 samt västkustbanan, som ligger i planområdets närhet, inte kommer att påverkas av planförslaget.

Ovanstående resonemang kring fastighetens goda läge i staden samt rådande bostadsbrist vägs mot befintliga och nya bostäders boendekvalitet med hänsyn till buller och ljusförhållanden. Angränsande bostäder påverkas i och med den höga byggnaden. Det kompenseras till viss del i och med att området kompletteras med publik mötesplats. Att den nya byggnaden fångar upp delar av bullret för befintliga bostäder kan också ses som något positivt.

Sammanfattningsvis gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att blandad bebyggelse med övervägande del små bostäder är lämplig markanvändning för platsen och i förhållande till stadens behov.

Nollalternativet

Om planen inte upprättas och genomförs kommer området att fortsatt vara planlagt för bensinstation. De intentioner som staden har om att tillföra fler bostäder till Mölndalsåns dalgång blir svårare att uppnå. Tillskottet till stadens behov av studentlägenheter uteblir och där god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service och tillgång till rekreationsområden i staden finns utnyttjas inte.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Planerad utveckling utmed Mölndalsvägen är en del av en större omvandling av Mölndalsåns dalgång. Tillsammans med andra närliggande projekt kan aktuellt planförslag bidra till ökade stadskvaliteter och en mer sammanhållen stadsdel. Tillskottet av bostäder är positivt för stadens bostadsförsörjning, och närheten till kollektivtrafik och service skapar förutsättningar för en god boendemiljö. Goda kollektivtrafikförbindelser är positivt både ur jämställdhetssynpunkt, hållbarhetssynpunkt och för integrationen. Detaljplanen reglerar bostadsstorlekarna till max 32 kvadratmeter per bostad, vilket ger goda förutsättningar för att övervägande andel av bostäderna vigs åt unga och studenter.

Tillkommande bebyggelse kommer kunna fylla igen det hålrum i stadsbilden som fastigheten idag utgör. Tack vare den stora andel bostäder, tillsammans med verksamheter i bottenplan, ges goda förutsättningar för ett livligare och mer aktivt gaturum. Miljön utmed Mölndalsvägen får därmed fler människor i rörelse över dygnet och kommer därför upplevas mer intressant och trygg.

Samspel

Aktuell plats har inga grönytor och stora delar av fastigheten kommer att bebyggas, varför behovet av grönytor och mötesplatser kan förväntas bli stort i närmiljön. Den planerade utvecklingen av Mölndalsåns grönstruktur, med ett nytt promenadstråk och flera nya lokala parker, ses som mycket viktig för planförslaget tillgång till lokala rekreationsmöjligheter och gröna mötesplatser. Planen reglerar lägenhetsstorleken till max 32 kvadratmeter, varför det inte ses som särskilt troligt att barn kommer att bo i det framtida kvarteret. Behovet av lekmöjligheter inom kvarteret ses därför som små.

Planförslaget möjliggör en privat vistelseyta i väst, där byggnaderna agerar bullerskydd gentemot Mölndalsvägen. Enligt illustrationsförslaget kommer ytan inte vara särskilt stor, men bedömningen har gjorts att platsen är tillräcklig med tanke på att ytan har kvaliteter såsom västerläge samt är vind- och bullerskydd. Inga offentliga platser för lek eller vistelse inom planområdet möjliggörs i förslaget, vilket till viss del kan begränsa förutsättningarna för kontakter utanför den egna fastigheten.

Vardagsliv

Det råder idag brist på studentbostäder i Göteborg. Planförslaget möjliggör bostäder cirka 8 minuter med cykel från Chalmers och Göteborgs Universitet. Bostadsbebyggelse nära kollektivtrafik, service och utbildningsmöjligheter innebär möjlighet till ett enklare och mer flexibelt vardagsliv. Tryggheten förväntas öka tack vare fler aktiva fasader, mer människor i omlopp och en blandning av bostäder och verksamheter som bidrar till liv under större delen av dygnet.

Planförslaget styr att det ska finnas lokaler för verksamheter i bottenvåningen, vilket ökar möjligheten för etablering av service i närheten av bostäderna. Med tillkommande bostäder, inom och runt omkring planområdet, ökar också underlaget för olika typer av kommersiella- och servicerelaterade verksamheter.

Vid en utveckling av området ökar markpriserna vilket medför att det blir dyrare att bygga, sannolikt med högre hyror som följd. Det riskerar att leda till dyrare lokaler jämfört med dagens läge. Detta kan missgynna vissa typer av verksamheter och deras anställda.

Identitet

Planförslaget innebär att aktuell fastighet omvandlas från parkeringsyta till bostäder samt verksamheter i bottenplan. Genom att planområdet omvandlas till blandstad förändras områdets identitet. Betoningen på boende och vardagsliv ökar och fler personer kommer sannolikt att få en starkare relation till platsen genom att de bor och vistas där. Planområdets västra del får antagligen en mer privat karaktär med en utemiljö mellan befintlig och tillkommande bebyggelse. Fasaderna mot Mölndalsvägen kommer emellertid att öppna upp för ett mer aktivt gaturum i och med verksamheterna i bottenplan.

Hela Mölndals dalgång genomgår en omvandling, där miljön bland annat ska tar sig uttryck genom att bottenvåningarna öppnas upp för verksamheter. Beskrivet angreppssätt gäller även för aktuellt planförslag. Den föreslagna bebyggelsen bygger således vidare på områdets befintliga struktur och identitet.

Hälsa och säkerhet

Den intensiva trafikmiljön ger upphov till buller vilket kan ge negativa konsekvenser för hälsan. Byggnadernas placering enligt illustrationsförslag innebär att planerad bebyggelse utgör vind- och bullerskydd, ger skydd mot trafikmiljön i öst och förbättrar luftkvaliteten. Reducerande bullernivåer gynnar framtida och befintliga boende i kvarteret Vänern. Ett genomförande av detaljplanen skulle således bidra till bättre förhållanden lokalt för människors hälsa och säkerhet.

För befintliga bostäder i kvarteret Vänern innebär genomförd detaljplan minskat solljus under delar av året jämfört med idag, se solstudie. Påverkan bedöms dock som acceptabel i en central del av staden som denna.

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintliga gång- och cykelvägar. Planerad infart från Mölndalsvägen står till viss del i konflikt med gång- och cykeltrafiken, då infarten korsar ett frekvent stråk.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte med-

föra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2015-11-20. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljö kvalitetsnormer

Planområdet avleds till vattenförekomst ”Källaredsbäckens inflöde till Liseberg” som enligt Vattenmyndigheten har Mölndalsån måttlig ekologisk status. Detta beror på viss övergödning, påverkan av vissa miljögifter, och det finns främmande arter i biotopen. Den kemiska statusen är god då kvicksilverhalten är undantagen, annars klassas den som ej god (VISS, 2017). Mölndalsån klassas som en känslig recipient.

Dagvattenutredningen visar att de flesta föroreningar minskar med den nya markanvändningen. Rening av dagvatten är dock viktigt. Simulering visar att alla föroreningar utom en ligger under miljöförvaltningens gränsvärde. Undantaget är TBT, som främst är förknippat med båtbottnfärg, men att detta ämne skulle överskridas med föreslagen markanvändning bedöms

inte vara troligt. Därmed är bedömningen att möjligheterna att nå god status i vattenförekomsten inte påverkas negativt vid en exploatering.

Miljömål

En avstämning har gjorts mot Göteborgs lokala miljömål. Ett flertal av stadens miljömål bedöms inte påverkas av planen och kommenteras därför inte.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att människor kommer att bo i miljöer med höga bullernivåer och halter av luftföroreningar som överskrider miljömålen. Detta innebär på kort sikt att miljömålen kommer att bli svårare att nå. Samtidigt har exploatering i centrala lägen andra och mer positiva effekter på andra miljömål.

För staden som helhet är en förtätning i kollektivtrafiknära läge att betrakta som positivt eftersom spårvagnen blir ett starkt alternativ till bilen. Avståndet till närliggande buss- och spårvagnshållplatser är mycket kort och närheten till bra cykelstråk längs Mölndalsvägen är positivt för att stärka dessa transportalternativ. Då det handlar om studentbostäder och verksamheterna är begränsade till bottenvåningen förväntas en marginell trafikökning. I ett större perspektiv bedöms planförslaget därmed få en positiv inverkan på miljömålet begränsad klimatpåverkan och endast en marginell påverkan på miljömålet frisk luft.

Gällande målet god bebyggd miljö tillför planen nya bostäder i ett attraktivt läge. Planen innebär att en tillräckligt god boendemiljö kan åstadkommas. Uppförande av nya, moderna bostäder innebär goda förutsättningar för inomhusmiljö och hållbara system för t ex avfall och energi. Viss förbättring kan även ske för närliggande hushåll då området kompletteras med fler boende i området och mer lokaler för service.

Levande sjöar och vattendrag samt grundvatten av god kvalitet är miljömål som planen i viss mån bedöms påverka positivt. För att kunna uppföra bostäder måste marken saneras ytterligare vilket innebär att kvarvarande markföroreningar omhändertas. Dock krävs att arbeten i marken genomförs på ett korrekt sätt så att vattenmiljön i ån och grundvattnet inte påverkas. Dagvattenflödena ökar inte med aktuell utbyggnad. Dagvattenutredningen redovisar lösningar som säkerställer att vattenflödena tas omhand så att omgivande områden inte påverkas negativt och beräkningar visar att de flesta föroreningar minskar med den nya markanvändningen.

Naturmiljö

Bebyggelsen tar ingen naturmiljö i anspråk så planens genomförande bedöms inte innebära någon påverkan på befintliga naturvärden. Om taken utformas som gröna tak är det positivt för såväl dagvattenhanteringen som för biodiversiteten i staden.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga kulturmiljövärden. Föreslagen bebyggelse kommer att påverka upplevelsen av Mölndalsvägen då befintlig skala förändras vilket inverkar på det omgivande stadslandskapet. Förslaget ligger i linje med FÖP för Mölndalsåns dalgång och stämmer överens med pågående projekt i närområdet.

Påverkan på luft

Den marginella trafikökningen som ett genomförande av detaljplanen ger upphov till bedöms inte ha någon betydande påverkan på luften i området. Bebyggelse på redan ianspråktagen mark i anslutning till kollektivtrafik medför en bättre luftsituation för staden som helhet än om motsvarande utbyggnad sker i ett mindre centralt läge med sämre tillgång till kollektivtra-

fik. Den nya bebyggelsen innebär att Mölndalsvägen blir något mer slutet än tidigare, men eftersom byggnaden ligger vid en korsning finns det möjligheter för luftomblandning. Vidare har byggnaden en avskärmande effekt mot befintlig bebyggelse vilket minskar inblandningen av trafikavgaser i luften på lokalgatan Mölndalsvägen. Tilluftsintag och entréer till de nya bostäderna placeras mot väster vilket medför att människor som vistas i planområdet i mycket begränsad utsträckning utsätts för höga halter av luftföroreningar.

Påverkan på vatten

Dagvatten ska fördröjas på kvartersmark före avledning till allmän dagvattenledning. Hanteringen av dagvatten bedöms därmed förbättras. Beräkningar utförda av Kretslopp och Vatten visar att förutsättningarna för att Mölndalsån ska uppnå miljö kvalitetsnormerna 2021 kommer att förbättras eftersom de flesta föroreningar minskar med den nya markanvändningen.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inga inkomster eller utgifter till följd av detaljplanen.

Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av ledningsnätet.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för skötsel och underhåll av allmän plats lokalgata.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för förrättningskostnader, utförande av allmän plats, bygglov, ny servis för dagvatten, eventuell flytt av ledningar samt anslutningsavgifter för el, tele, VA mm.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med ÖP.

För Stadsbyggnadskontoret

Fredric Norrå
Planchef

Sirpa Ruuskanen
Johansson
Konsultsamordnare

Ingrid Lindbom
Planarkitekt,
Radar Arkitektur &
planering AB

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Anna Forsberg
Exploateringsingenjör