Detaljplan för
Bostäder och verksamheter
norr om Lana

Samrådshandling
augusti 2015

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

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:

Carolina Högvall, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 11
Henrik Andersson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 12 37
Lars Andersson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 81

Samrådstid: 19 augusti – 29 september 2015

Göteborgs Stad

Planhandling

Samråd
Datum: 2015-06-17
Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0312/13
Handläggare SBK
Carolina Högvall
tel: 031-368 18 11
carolina.hogvall@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 2650/15
Handläggare FK
Henrik Andersson
Tel: 031-368 12 37
henrik.andersson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och verksamheter norr om Lana inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enlig PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta (preliminär)

Utredningar:

- Kvalitetsprogram, Norconsult AB, 2015-05-27
- Social konsekvensanalys/ Barnkonsekvensanalys, Norconsult AB, 2015-05-27
- PM/ Geoteknik, Tellstedt i Göteborg AB, 2015-01-28
- PM/ Vibrationer, Tellstedt i Göteborg AB, 2015-05-06
- Markteknisk undersökningsrapport/ Geoteknik, Tellstedt i Göteborg AB, 2014-12-15
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning av Krokslätt 34:4, Structor Miljö Göteborg AB för Tellstedt AB, 2014-12-19
- Bullerutredning väg- och spårtrafik, Sweco Environment AB, 2015-05-21
- Bostäder och trafikbuller utmed Mölndalsvägen/Ebbe Lieberathsgatan, Stadsbyggnadskontoret, juni 2015
- Översiktlig utredning för dagvatten, Kretslopp och vatten, 2015-03-27
- Redovisning av befintlig byggnad på fastigheten 34:11 i översvämningshänseende +3,70 m, Stig Hedlund fastigheter, 2014-12-10

Innehåll

SAMMANFATTNING 5
Planens syfte och förutsättningar *5*
Planens innebörd och genomförande *6*
Överväganden och konsekvenser *6*
Överensstämmelse med översiktsplanen *6*
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 7
Syfte *7*
Läge, areal och markägoförhållanden *7*
Planförhållanden *8*
Mark, vegetation och fauna *8*
Fornlämningar och befintlig bebyggelse *9*
Sociala aspekter *11*
Trafik och parkering, tillgänglighet och service *11*
Teknik *12*
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 12
Bebyggelse *12*
Trafik *16*
Tillgänglighet och service *17*
Friytor *18*
Teknisk försörjning *18*
Övriga åtgärder *20*
Fastighetsindelning *23*
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning *23*
Fastighetsrättsliga frågor *24*
Avtal *25*
Tidplan *25*
Genomförandetid *25*
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 25
Nollalternativet *26*
Sociala konsekvenser och barnperspektiv *26*
Miljökonsekvenser *28*
Ekonomiska konsekvenser av detaljplan *31*
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN 32

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att pröva ny stadsmässig bebyggelse norr om Lana, som ett led i omvandlingen av Mölndalsåns dalgång till blandstad. Detaljplanen föreslår totalt ca 200 nya lägenheter och ca 13 000 kvm kontor och verksamheter varav ca 9 000 kvm utgör ytor inom befintliga byggnader. Lokaler för verksamheter ska förutom mot Mölndalsvägen även tillskapas mot Ebbe Lieberathsgatan. Befintligt kontorshus mot Mölndalsvägen blir möjligt att bygga på med tre våningar för att användas för centrumverksamhet, såsom kontor, service, butiker, restaurang etc. Även bostadsändamål möjliggörs i denna del. Parkering för de boende och verksamma i kvarteret möjliggörs i garage under mark.

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

Planområdet ligger mellan Mölndalsvägen och Ebbe Lieberathsgatan, strax norr om kommungränsen mot Mölndals Stad och cirka 3,5 kilometer sydost om Göteborgs centrum. Idag ligger ett kontorshus på fastigheten samt en asfalterad parkeringsyta och en lagerlokal som avses rivas.

Tv. Snedbild från öster med planområdet markerat. Th. Befintligt kontorshus mot Mölndalsvägen

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör påbyggnad av befintlig kontorsbyggnad mot Mölndalsvägen och uppförande av ett nytt bostadskvarter på området mot Ebbe Lieberathsgatan.

Bostadsdelen byggs upp i en kvartersstruktur där bottenplan delvis innehåller handel och kontor. Gårdsmiljön med vistelseytor, cykelparkering och dagvattenmagasin skyddas mot buller och vind av de omgivande byggnaderna. Under det nya bostadskvarteret kan parkeringsgarage byggas. Befintlig byggnad mot Mölndalsvägen kommer även fortsatt i huvudsak innehålla lokaler för kontor och i planförslaget möjliggörs en bredare användning och påbyggnad i form av centrumverksamhet eller bostäder. En utbyggnad möjliggörs i bottenvåningen mot Mölndalsvägen samt söderut för att ordna entréfunktionen och serveringsyta för restaurangen exempelvis.

Perspektivbild från söder över föreslagen bebyggelse och en påbyggnad av befintligt hus med tre våningar. Illustration av Kjellgren Kaminsky Architecture

Överväganden och konsekvenser

Det råder stor brist på bostäder i staden och en omvandling av stråket längs Mölndalsåns dalgång pågår för att skapa en blandad bebyggelse i området. Planen bidrar till kommunens övergripande målsättning att komplettera och bygga staden inåt. Antalet bostäder i centrala Göteborg, med god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service och tillgång till rekreationsområden, kan öka med ca 150-240 lägenheter, beroende på storlek.

Risk finns för att riktvärden för bullernivåer och luftkvalitet kan överskridas, men åtgärder vid byggnationen gör att tillräckligt bra kvalitet för människors hälsa och säkerhet uppfylls. Sammantaget bedöms att blandad bebyggelse med ett stort inslag av bostäder är bästa markanvändning på platsen och i förhållande till stadens behov.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget stämmer med såväl gällande översiktplan som med intentionerna i pågående arbete med fördjupad översiktplan för Mölndalsåns dalgång.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva ny stadsmässig bebyggelse norr om Lana, som ett led i omvandlingen av Mölndalsåns dalgång till blandstad. Detaljplanen föreslår totalt ca 200 nya lägenheter och ca 13 000 kvm kontor och verksamheter varav ca 9 000 kvm utgör ytor inom befintliga byggnader. Lokaler för verksamheter ska förutom mot Mölndalsvägen även tillskapas mot Ebbe Lieberathsgatan. Befintligt kontorshus mot Mölndalsvägen blir möjligt att bygga på med tre våningar för att användas för centrumverksamhet, såsom kontor, service, butiker, restaurang etc. Även bostadsändamål möjliggörs i denna del. Parkering för de boende och verksamma i kvarteret möjliggörs i garage under mark.

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

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget mellan Mölndalsvägen och Ebbe Lieberathsgatan, cirka 3,5 kilometer sydost om Göteborgs centrum. Strax söder om området finns kommungränsen mot Mölndals Stad.

Orienteringskarta med planområdet markerat

Planområdet omfattar strax under en hektar och består av fastigheterna Krokslätt 34:4 och 34:11 vilka ägs av Stig Hedlund och förvaltas av Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB, samt delar av Krokslätt 708:511 och 34:12, vilka är kommunägda. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Utanför planområdet arrenderar Stig Hedlund ett område av intilliggande fastighet Krokslätt 34:12 för parkeringsändamål.

Grundkarta med planområdet markerat. Linje tre meter utanför faktisk plangräns.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs Stad anger förändrad användning, bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Blandning av bostäder, mindre grönytor och icke störande verksamheter såsom arbetsplatser, service, handel är önskvärd.

Arbete pågår med en fördjupning av översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång (*Översiktsplan för Göteborg och Mölndal – fördjupad för Mölndalsåns dalgång)* vars målsättningar är stadsmässig bebyggelsestruktur, attraktiv promenad- och cykelmiljö, god kollektivtrafik och blandade funktioner. Aktuellt område anges som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. I huvudsak bostäder, arbetsplatser, service, mindre grönytor mm. Bebyggelsens höjd föreslås bli mellan 6-8 våningar inom aktuellt område.

För området gäller stadsplanen för del av stadsdelen Krokslätt i Göteborg från april 1944, aktnummer 2542. Planen anger ”*J – industriellt ändamål, dock får bostäder inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar detta erforderligt för bevakning*”. För området gäller fastighetsplanerna 1480K-III-4294 och 1480K-III-7209.

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet är relativt plant men sluttar svagt från väster till öster ned mot Mölndalsvägen. Marknivån varierar mellan ca +5,8 och +3,1. Mölndalsån rinner ca 50 meter öster om området i nord-sydlig riktning. Mölndalsåns dalgång är smal med omgivande höjdpartier. Flera av dessa utgör naturområden med stora värden, men är svårtillgängliga nerifrån dalgången. Det finns ingen värdefull natur inom planområdet.

Området idag. Snedbild från öster med planområdet markerat.

Platsen idag, vy från söder på Ebbe Lieberathsgatan. Foto av David Hansson.

Fornlämningar och befintlig bebyggelse

Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns inga kända fornlämningar.

Befintlig kontorsbyggnad som ligger mot Mölndalsvägen uppfördes i skiftet 1950-/60-talet. Lagerhallen i planområdes mitt byggdes på 1970-talet och kompletterades på 90-talet så att de två byggnaderna inom fastigheten kopplades samman.

Befintligt kontorhus mot Mölndalsvägen har en fasad i fem våningar med en sjätte indragen takvåning. Byggnaden trappar ner inåt kvarteret samt söderut där antalet våningar är tre respektive två. Fasaden åt gatan är uppdelad i tre partier, där den mittersta har en tydlig modernistisk prägel. Karaktäristiskt är de vertikala aluminiumpartierna som löper från våning ett och uppåt. Där består bröstningen av grönt glas som kontrasterar mot den i övrigt röda tegelfasaden. Sockeln mot Mölndalsvägen är klädd med stenplattor av grå granit. Den mellanhöga byggnaden åt söder och öster har fasadskivor i ljus marmor. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att det finns kulturhistoriska kvalitéer i befintlig byggnad som behöver hanteras i samband med föreslagna förändringar. En kulturmiljöutredning ska därför tas fram till granskningsskedet för att fastställa hur påbyggnaden ska anpassas till befintlig byggnad. I samband med detta kan även kompletterande bestämmelser för att säkra kvalitéer i befintlig byggnad komma att tas fram.

Övrig bebyggelse inom planområdet består av lägre verksamhetslokaler som för närvarande står tomma. I övrigt utgörs planområdet av markparkering.

Platsen idag. Vy över befintligt kontorshus på Mölndalsvägen, sett mot norr

Platsen idag. Vy över befintlig lagerbyggnad och parkering mot Ebbe Lieberathsgatan, sett mot öster.

Sociala aspekter

Planområdet ligger i Mölndalsåns dalgång som genomgår en omvandling från industrimiljö till stadsmiljö. Planområdet tillhör en av de tomter i närområdet som fortfarande har en utpräglad industrikaraktär. På tomten finns idag kontor, verksamhetslokaler och parkeringsplatser, men inga bostäder.

Området har mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik och handel. Trots att tillgängligheten till staden och regionen är god behöver villkoren för gående och cyklister på lokal nivå förbättras. Längs med Ebbe Lieberathsgatan och Mölndalsvägen finns stora brister i trafiksituationen, särskilt för barn och unga som går i skola i området. Passagen genom planområdet som kopplar samman hållplatsen Lana med Ebbe Lieberathsgatan behöver bli tryggare och säkrare.

I planområdet och dess direkta närhet saknas grönska och platser för lek och vila. Närmaste grönområde är Ormgatans sluttningar, endast 50 meter bort, som till viss del används för lek men som i övrigt saknar kvaliteter för en bredare användning. Vad som anges i Grönstrategin för Göteborg om att alla bostäder bör ha tillgång till en bostadsnära park inom 300 meter uppfylls således inte i området. I det utvidgade området är tillgången på parker och friluftsområden bättre, exempelvis Stuxbergsparken, Safjället och Delsjöområdet. Dessutom har en grönstrukturplan för Mölndalsåns dalgång tagits fram inom ramen för arbetet med den fördjupade översiktsplanen. Enligt planen föreslås ett nytt attraktivt, händelserikt och sammanhängande promenadstråk på östra sidan längs med Mölndalsån. Längs med stråket, som sträcker sig hela vägen från Liseberg i Göteborg till Mölndals innerstad, skapas lokala parker och tvärkopplingar över ån. Detta kommer i allra högsta grad att gynna planområdet.

Planområdet ligger inom primärområdet Krokslätt där andelen barn är något lägre än i Göteborg i stort. För dagens behov räcker befintliga förskolor, men med den omfattande utbyggnad av bostäder som planeras i och omkring planområdet kommer fler att krävas.

Vad gäller områdets identitet ligger betoningen idag på kontorsliv och småindustri. Här saknas funktioner för ett bredare vardagsliv som kan bryta den ensidiga karaktären och bidra till blandstad. Verksamhetslivet och skolorna ger ett visst flöde av människor och en generell trygghetsfaktor men bristen på bostäder och service innebär att området kan upplevas otryggt på kvällar och nätter.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Ebbe Lieberathsgatan, en gata som trafikeras av cirka 2 610 fordon per dygn (uppmätt 2010). Mölndalsvägen är en vältrafikerad gata med ca 12 200 fordon per dygn (uppmätt 2013). Planområdet ligger utanför zonen för trängselskatt.

Gång- och cykelväg finns på båda sidor om Mölndalsvägen. Tillgängligheten med kollektivtrafik är mycket god. Närmaste hållplats är spårvagnshållplatsen Lana, belägen utmed Mölndalsvägen ungefär 50 meter från planområdet. Härifrån avgår idag två spårvagnslinjer med femminuterstrafik samt två busslinjer.

Längs med Ebbe Lieberathsgatan finns två friskolor för årskurs 4-6 respektive 6-9. Lågstadieskola saknas i stadsdelen. Närmsta kommunala skola är Johannebergsskolan (F-6), ungefär 2 kilometer från planområdet. Närmsta förskola ligger cirka 1 km från planområdet.

Utbudet av dagligvaruhandel och även restauranger är stort i närområdet. En av dessa restauranger ligger inom planområdet, i bottenvåningen på kontorshuset mot Mölndalsvägen. Två stora mataffärer finns inom 500 meters radie.

Teknik

Ledningar för VA, dagvatten, el, tele och fjärrvärme finns utbyggt i omkringliggande gator. Befintliga kombinerade avloppsledningar finns utbyggda i området. Dagvatten från fastigheten Krokslätt 34:11 avleds via kombinerat ledningsnät i Mölndalsvägen till GRYAAB. Vid kraftig nederbörd bräddas avloppsvatten till Mölndalsås. Dagvatten från fastigheten Krokslätt 34:4 rinner via rännstensbrunnar till befintligt dagvattenledningsnät i Mölndalsvägen.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör påbyggnad av befintlig kontorsbyggnad mot Mölndalsvägen och uppförande av ett nytt bostadskvarter på området mot Ebbe Lieberathsgatan.

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

Bebyggelse

Illustrationskarta som visar ett exempel på hur området kan bebyggas.

Användning och innehåll

Byggnationen inom planområdet består av två delar; dels en påbyggnad och tillbyggnad av det befintliga kontorshuset längs Mölndalsvägen, dels en nybyggnation av ca 200 lägenheter på området mot väster. Bostadsdelen byggs upp i en kvartersstruktur där bottenplan delvis innehåller handel och kontor. Stor vikt har lagts vid att utforma byggnaderna så att de ansluter till den omgivande bebyggelsen och samtidigt ges ett varierat uttryck. Detta uppnås genom att en variation av olika material inspirerande från omgivande byggnader och med vertikala betoningar. Gårdsmiljön skyddas mot buller och vind av de omgivande byggnaderna. Här finns komplementbyggnader med gröna tak, dagvattenmagasin utformade som grönskande ytor samt vistelseytor och närlekplats.

Detaljplanen möjliggör en varierad användning inom planområdet. Befintlig byggnad mot Mölndalsvägen kommer även fortsatt i huvudsak innehålla lokaler för kontor och har bestämmelsen **B C (P)** för att möjliggöra en bredare användning och påbyggnad i form av centrumändamål eller bostäder. Byggnaden har redan idag ett underliggande garage, vilket i planförslaget möjliggörs att stycka av för ett annat ägarskap. En utbyggnad möjliggörs i bottenvåningen mot Mölndalsvägen samt söderut för att ordna entréfunktionen och serveringsyta för restaurangen exempelvis.

Perspektivbild från söder över föreslagen bebyggelse och en påbyggnad av befintligt hus med tre våningar. Illustration av Kjellgren Kaminsky Architecture

Fasad över föreslagen bebyggelse mot Mölndalsvägen, version påbyggnad med kontorsbyggnad i tre plan. Sett från söder. Mölndalsvägen till höger i bild. Ritning av Kjellgren Kaminsky Architecture

Det nya kvarteret i planområdets västra del har användningen **B C_1 (P)** och kommer i huvudsak att bestå av bostäder. Bottenvåningarna ska ha en bjälklagshöjd som möjliggör för lokaler och krav på att lokal för handel finns i en del av kvarteret, mot Ebbe Lieberathsgatan. Även här kan parkeringsgarage med annat ägandeskap finnas i källarvåning.

En tre meter djup förgårdsmark ska finnas mot gatan i väster för att tillföra kvalitéer åt gaturummet. Denna får inte stängslas in för att bli en uteplats åt någon enskild utan ska upplevas som en del av det allmänna. Här kan entréerna få ta plats med mindre cykelparkeringar, sittplatser och grönska. Utanför handelslokaler kan det bli aktuellt med uteservering eller utrymme för butiker att använda. I delar av förgårdsmarken kan delar av byggnaden få byggas ut 1,5 meter för att skapa en förändring i fasadens djup och en varierad upplevelse när man går längs gatan.

Under det nya bostadskvarteret kan parkeringsgarage byggas. En infart till garaget placeras lämpligen från kvartersgatan i söder. Utöver parkering kan förråd och andra biytor för bostäderna få finnas i källarvåningen. Det är av stor vikt att parkeringen inte kommer fram i fasad mot lokalgatan i väster och mot kvartersgatan i söder, för att undvika ”döda” avsnitt. Del av denna fasad kan dock komma att utgöra garageinfart samt sluten fasad i den mån nivåskillnader behöver tas upp.

Fasad över föreslagen bebyggelse mot kvartersgatan i söder. Snitt genom kvartersgatan med infart till garage och gård. Ritning av Kjellgren Kaminsky Architecture

Perspektivbild som visar ett exempel på hur passagen mellan befintliga kontorshus och föreslaget bostadskvarter kan utformas. Det är av stor vikt att fasaden innehåller fönster och inte utgör fasad till garage för att skapa en tryggare miljö. Illustration av Kjellgren Kaminsky Architecture

Höjder och skala

Byggnaden mot Mölndalsvägen anpassas till övrig antagen planering och pågående arbeten i stråket i Mölndalsåns dalgång. Här blir 8 våningar möjliga vilket även är i linje med det pågående arbetet med FÖP Mölndalsåns dalgång. I väster möjliggörs 6 våningar som en anpassning till befintlig och planerad bebyggelse mot Ebbe Lieberathsgatan. En gavel i byggnadsdelen längs i söder tillåts komma upp ytterligare en våning för att skapa en variation och dynamik mot gatan.

Även förgårdarna mot gatan är en vidareutveckling på det planerade kvarteret strax norrut, detaljplan vid Falkenbergsgatan. Delar av förgårdsmarken kan bebyggas med lägre utstickande byggnadsdelar på del av ytan för att skapa en variation i fasaden och ett mer dynamiskt gaturum. Ovanför förgårdsmarken får grunda och nätta balkonger sticka ut.

Fasad över föreslagen bebyggelse mot Ebbe Lieberathsgatan i väster. Ritning av Kjellgren Kaminsky Architecture

Sektion genom planområdet med Ebbe Lieberathsgatan till vänster och befintlig kontorsbyggnad och Mölndalsvägen till höger. Ritning av Kjellgren Kaminsky Architecture

Rivning

Vid planens genomförande kommer lagerbyggnaden inom Krokslätt 34:4 att rivas. Byggnaden har bedömts sakna kulturhistoriskt värde.

Befintlig lagerbyggnad som föreslås rivas. Foto av David Hansson.

Trafik

Planområdet kan angöras med bil via Ebbe Lieberathsgatan in på en privat kvartersgata. Via kvartersgatan kan garage, gård och ytterligare entréer nås. Gatan utgör även genomfart för sopbil vid avfallshämtning.

Upprustning kommer att ske av såväl Mölndalsvägen och Ebbe Lieberathsgatan i anslutning till planområdet, vilket delvis finansieras av exploateringen.

En succesiv omvandling kommer att ske av hela Ebbe Lieberathsgatan, där mer utrymme skapas för fotgängare, hastighetsdämpande åtgärder genomförs och en zon med kantstensparkering och träd ordnas. Inom planområdet, utanför den föreslagna bebyggelsen kommer körfältet smalnas av, längsgående parkering införas och träd planteras. Trottoaren ökas från dagens 1,6 till 2,0 meters bredd.

Även Mölndalsvägen föreslås få ett mer stadslikt gaturum på dess västra sida med träd och en parkeringsficka. Tanken är att på sikt omdana gatan hela vägen mellan Varbergsgatan och vändslingan vid Lana, men det är en finansieringsfråga om hela sträckan kan åtgärdas i samband med denna detaljplan.

En allmän gångväg möjliggörs mellan Ebbe Lieberhartsgatan och Mölndalsvägen för att möjliggöra passage för gående till bland annat hållplatsen.

Parkering/cykelparkering

Parkering för de boende, verksamma och besökare till de befintliga och föreslagna byggnaderna ska ordnas på kvartersmarken inom planområdet i form av parkeringsgarage under mark.

I detta område gäller följande parkeringstal per 1 000 kvm:

Flerbostadshus

Boende respektive besökande: 6 respektive 0,6 parkeringsplatser

Centrumverksamhet

Sysselsatta respektive besökande: 5 respektive 0,5 parkeringsplatser

Den faktiska fördelningen inom planområdet är inte styrt utan det finns en flexibilitet i och med det planen föreslår. Ett tänkbart scenario är dock följande:

Bostäder ca 14 500 kvm

Centrumverksamhet ca 13 000 kvm

Totalt antal parkeringsplatser: ca 167 platser.

Det kan inte förutsättas att parkering inom planområdet kan samnyttjas mellan boende och verksamma, men möjligheten kan studeras vidare i samband med bygglov och genomförande.

Cykelparkering för de som bor, arbetar inom eller besöker planområdet ska anordnas inom kvartersmark, dvs inom de aktuella fastigheterna. Platserna behöver finnas både i anslutning till entréerna för besökare och i cykelförråd för de boende och de som arbetar här. På gården kan cykelställ med tak med fördel finnas och även loftgångar kan utgöra cykelparkering. I planeringsstadiet bedöms behov av ca 720 cykelplatser finnas.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten med kollektivtrafik ökar genom att en allmän gångväg införs i planområdets södra del för att bekräfta möjligheten att ta sig mellan Ebbe Lieberathsgatan och hållplats Lana vid Mölndalsvägen. Plankartan reglerar gångvägens koppling ut mot Mölndalsvägen som LOKALGATA, vilket säkerställer att man kan ta sig fram på allmän plats mellan den föreslagna gångvägen och trottoaren längs Mölndalsvägen. Dagens användning i form av parkering på ytan mot Mölndalsvägen är möjlig att fortsätta.

Tillgänglighet till kommersiell service ökar något genom att lokaler för verksamheter möjliggörs och tillskapas mot Ebbe Lieberathsgatan. Kommunal service kan tillkomma i och med möjligheten att inrymma trygghetsbostäder och så kallat boende med särskild service, BmSS.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs i och med att marken endast sluttar svagt och det finns möjlighet att nå alla bostadsentréer med enkelhet. Handikapparkering kan anordnas i garage så man kan ta sig upp till gård och loftgångsentréer via hissar.

Friytor

Friytor för de boende i de föreslagna bostäderna anordnas på gården inne i kvarteret samt på balkonger och loftgångar. Det är viktigt att en bra lekmiljö för mindre barn finns på gården då de till skillnad från de större barnen inte kan ta sig iväg till de närliggande lekplatserna och skogsområdena. Några friytor i form av park eller lekplats inom allmän plats ingår inte i planområdet.

Illustration över föreslagen bostadsgård sett mot söder. Kjellgren Kaminsky Architecture

Naturmiljö

Planområdet innefattar ingen naturmark och tar inte heller någon naturmark i anspråk.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En översiktlig dagvattenutredning har genomförts av Kretslopp och vatten och finns bilagd planhandlingarna. Denna beskriver att möjligheten till infiltration inom området är ringa eftersom marken i huvudsak består av fyllnadsmaterial och lera och med en grundvattennivå som ligger nära befintlig markyta.

För att fördröja avrinning av regn från planerade byggnaders tak- och asfaltsytor föreslås anläggning av fördröjningsmagasin på kvartersmark. Totalt kommer planområdet uppskattningsvis att bestå av cirka 8700 m^2 hårdgjorda ytor. Denna yta innebär att ett fördröjningsmagasin om ca 90 m^3 effektiv volym måste anläggas för att uppfylla Kretslopp och Vattens krav på fördröjning av dagvatten. Fördröjningsmagasin kan förslagsvis utformas med täta växtbäddar och gröna tak. Det är även möjligt att använda sig av täta magasin med dagvattenkasetter eller rörmagasin.

Översvämningsskydd

Med tanke på risken för översvämningar från Mölndalsån ska nivåer på färdigt golv och öppningar i byggnader ligga på minst 3,7 meter över stadens nollplan, om inte annat översvämningsskydd kan anordnas till denna höjd, i enlighet med Vattenplan för Göteborg. Höjden är en bedömning gjord utifrån högsta uppmätta högvatten i olika punkter längs Mölndalsån samt det förtappningssystem som är i drift för att reglera vattennivåerna i Mölndalsån. På sikt finns planer på slussar eller liknande för att minimera havsnivåns påverkan på vattennivån i Mölndalsån. Plankartans rekommenderade höjd kan komma att förändras över tid när mätverktygen utvecklas och underlaget för bedömningen blir bättre. Slutlig bedömning görs i bygglovsskedet.

Ebbe Lieberathsgatan ligger på nivåer kring +5,6 utanför planområdet. Bjälklagshöjden på föreslagna bostäder kommer att ligga på en god nivå med avseende till översvämningsrisken. Tillgängligheten till och från bostäderna vid en översvämning kan ske från Ebbe Lieberathsgatan som alltså ligger på en nivå över den höjd som riskerar att svämmas över.

Mölndalsvägen ligger på en nivå kring +2,9 till +3,0 utefter planområdet. Befintlig bottenvåning ligger på nivån +4,5 meter. Befintlig källarvåning ligger på +1,45 meter. Biluppställning, ställverk för elförsörjning, tekniska anläggningar, hiss, skyddsrum etc i källaren kommer att översvämmas vid höga vattennivåer. Utrymning kan ske mot Ebbe Lieberathsgatan via bottenvåningen och den nya kvartersgatan i söder. Stråket mellan det nya kvarteret och befintlig byggnad klarar utrymningskraven, då detta har en höjd på +3,8 meter.

Principsektion genom området med höjdangivelser.

Enligt en skyfallsmodellering kan ytvattennivån inom planområdet stiga upp över 1 meter över befintlig marknivå vid så kallat 100 års regn. Detta innebär att det finns risk för översvämningar vid skyfall. För att minska översvämningsrisken rekommenderas att byggnaderna utformas med vattentäta konstruktioner och att möjliggöra att ytvatten ska kunna rinna ut till kringliggande gator vid kraftigt regn.

Vatten och avlopp

Anslutningspunkter för dricksvatten finns såväl i Mölndalsvägen som i Ebbe Lieberathsgatan. Större ledningar för spillvatten finns i Mölndalsvägen och Ebbe Lieberathsgatan. Spillvatten kan ledas till Mölndalsvägen för att undvika pumpning. Ledningen i Mölndalsvägen ligger i körbanan närmast Mölndalsån och är av dimension 1380 mm. Ledningen i Ebbe Lieberathsgatan är av dimension 600 mm. För att självfall till allmän ledning ska tillåtas måste färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende vatten- och avloppsanslutningen.

Värme

Vilken uppvärmningsform som ska användas regleras inte i detaljplan, men i första hand bör förnyelsebara källor användas.

Fjärrvärme finns utbyggt i Ebbe Lieberathsgatan. Det finns även en ledning inom planområdet, vilken ansluter till befintligt kontorshus.

El och tele

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.

Avfall

Miljörum ska lokaliseras så att de nås med god tillgänglighet för såväl de boende som vid hämtning av avfallet med sopbil. Kvartersgatan i söder hålls tillgänglig för att köra förbi med sopbil, från Ebbe Lieberathsgatan och ut till Mölndalsvägen.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning har genomförts av Tellstedt i Göteborg AB och finns bifogad planhandlingarna. Marken i området utgörs till mesta del av fyllnadsmaterial i form av sand, grus, lera, stenar och tegelrester, på gyttjig lera och lera som överlagrar friktionsmaterial på berg. Även grusig och sandig mulljord har hittats. Lerans mäktighet varierar mellan ca 10 meter i detaljplaneområdets sydvästra del med ökande mäktighet mot norr och öster. Mäktigast är leran i det sydöstra hörnet med ca 30 meters mäktighet.

Stabilitet

Stabiliteten är tillfredställande för glidytor upp till planområdet. Ett sekundärt skred bedöms inte nå upp till detaljplaneområdet. För glidytor som slår upp i Mölndalsvägen är stabiliteten inte tillfredställande. Planområdet ska med hänsyn till stabiliteten inte belastas med mer än 40 kPa med hänsyn till stabiliteten ner mot Mölndalsån. En bestämmelse om detta finns i plankartan.

Grundläggning
Innan grundläggningsarbeten påbörjas, är det viktigt att mulljord, fyllnadsmaterial och annat sämre material, vilket är otjänligt för grundläggningen, först schaktas bort.

På grund av ojämna jorddjup kommer byggnaderna att behöva grundläggas på fribärande betongplatta på spetsburna pålar slagna till godkänt stopp i friktionsmaterial eller berg. För att intyga pålarnas geotekniska bärförmåga kan så kallad stötvågsmätning utföras. Påhängslaster ska beaktas vid dimensioneringen av pålarna. Risk för sluntberg finns inom området.

Permanenet grundvattenavsänkning ska undvikas då jorden är normalkonsoliderad till lätt överkonsoliderad, vilket annars kommer att leda till större sättningar som utbildas under lång tid.

Blocknedfall

Någon risk för blocknedfall finns inte inom planområdet.

Vibrationer

Drygt 250 meter öster om detaljplaneområdet finns Västkustbanan. Mellan detaljplaneområdet och Västkustbanan finns Wezäta-huset som är grundlagt på spetsbärande stödpålar, Mölndalsån med kohesionspålade betongkajer, Mölndalsvägen samt den stödpålade fastigheten Krokslätt 34:11.

Tack vare det stora avståndet och de mellanliggande stödpålade byggnaderna, är vibrationerna från planerad byggverksamhet på Västkustbanan försumbar.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts och finns bifogad planhandlingarna. Undersökningen baseras på provtagningar och en inventering av tidigare verksamheter i syfte att bedöma vilka potentiella markföroreningar som kan finnas inom aktuellt område. Det förekommer markföroreningar inom området som kan innebära risker och merkostnader i samband med ett genomförande av planförslaget.

Det kan inte uteslutas att det finns punktkällor med höga föroreningshalter inom området, inte minst med tanke på att platsen utgjort en bilskrot tidigare.

Förutsatt att samtliga förorenade fyllnadsmassor (massor över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning KM) inom fastigheten schaktas ur och omhändertas på godkänd mottagningsanläggning är saneringsbehovet utöver det tekniska schaktet sannolikt ringa. När den slutliga utformningen av området är bestämd så kan en bedömning göras om det behövs särskilt saneringsschakt.

Om något ändras vad gäller byggnationen och fyllnadsmassor avses lämnas kvar inom fastigheten är det viktigt att säkerställa att dessa massor uppfyller miljökraven för bostäder. Sannolikt krävs ytterligare markmiljöundersökningar för att klargöra miljökvaliteten på massorna. Detta gäller särskilt i de områden som ska användas för allmänna ytor, lekområden etc. En ny bedömning om saneringsbehov kan då också behöva utföras av miljöförvaltningen.

Då undersökningen visar att massorna är föroreningspåverkade innebär det att kommande markarbeten inom fastigheten är anmälningspliktiga. Anmälan om efterbehandling ska i god tid inlämnas till miljöförvaltningen, före markarbeten påbörjas.

De påträffade föroreningarna i den översiktliga markmiljöundersökningen bedöms inte vara så allvarliga att de omöjliggör den planerade detaljplanen.

Luft och buller

Luftmiljö

Någon luftkvalitetsutredning har inte utförts för aktuellt ärende, men slutsatser har dragits utifrån aktuell planering och prövning i intilliggande kvarter med liknande förutsättningar.

Halten kväveoxider och marknära ozon i utomhusluften nära planområdet riskerar i perioder att vara högre än vad miljökvalitetsnormen tillåter. Halten av partiklar ligger under gällande och kommande miljökvalitetsnorm. Det största bidraget av kväveoxider till omgivningsluften kommer från fordonstrafiken och då främst från E6/E20, som finns drygt 200 meter från planområdet. Halten föroreningar bedöms halveras på ett avstånd om 75-100 meter från källan. Byggnader har även en skärmande effekt.

På de kringbyggda gårdarna bedöms nivåerna av föroreningar i luften ha sjunkit, jämfört med intill källan, till nivåer som inte innebär några hälsorisker för människor. Genom placering av luftintag i riktning bort från E6/E20 bedöms även en god inomhusmiljö klaras för boende. Det finns tekniker för avskiljning av ozon i intagsluften. För kväveoxider finns idag ingen kommersiellt tillgänglig teknik för avskiljning ur intagsluft.

Ett krav i detaljplanen blir alltså att luftintag i byggnader mot Mölndalsvägen riktas mot väster.

Buller

En bullerutredning för området har gjorts och finns bilagd planhandlingarna.

I utredningen har ett framtida trafikscenario för år 2030 legat till grund för beräkning av ljudnivåer i form av dygnsekvivalent och maximal ljudnivå och jämförts mot infrastrukturinriktning för framtida transporter 1996/97:53. Beräkningarna visar att huvudregeln enligt infrastrukturpropositionen för trafikbuller inte uppnås. För att möjligöra bostadsbyggande trots höga ljudnivåer från infrastruktur är avsteg från huvudregeln enligt Boverkets vägledning en förutsättning där en tyst eller åtminstone ljuddämpad sida kan möjliggöras.

Detaljplanen möjliggör en sluten innergård med hjälp av glaspartier som ger goda förutsättningar för att uppnå ljuddämpad sida. I nuvarande planillustration lämnas ett släpp mellan byggnaderna i bostadsgårdens nordöstra hörn. För att uppnå ljuddämpad sida för så stor andel bostäder som möjligt byggs släppet igen. Dock kan ett släpp vid de lägre våningsplanen lämnas för tillgång till innergården med fordon.

I beräkningen förutsätts att fasaderna mot innergården tekniskt utförs med en större mängd grova strukturer som balkonger och loftgångar, och att innergårdens markbeläggning tillåter mjuk mark till minst 50 % av gårdsytan. Med dessa byggnadstekniska åtgärdslösningar så bedöms Boverkets avsteg från huvudregeln möjlig att uppnå. Dock kan ljudnivåer upp till 55 dB (A) förekomma mot innergården för de högsta våningsplanen vid några byggnader.

Exempel på planlösning inom kvarteret där tyst sida kan anordnas.
Ritning av Kjellgren Kaminsky Architecture

Stadsbyggnadskontoret har gjort en sammanfattning av de avvägningar och ställningstagande som gjorts gällande trafikbuller i området och varför byggnation av bostäder ändå ska möjliggöras. Detta PM finns bilagt detaljplanen.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs Stad ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En bedömning har gjorts att det i detta planarbete inte är aktuellt med kompensationsåtgärder, då marken inom planområdet inte hyser några natur- eller rekreationsvärden.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning 1480K-III-4294 upphör att gälla i sin helhet.

Fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning 1480K-III-7209 upphör att gälla för den del som är inom planområdet.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Planen innebär att exploatörens mark som går längs med planområdets södra del övergår till allmän plats. Markområdet skall överföras till lämplig kommunal fastighet.

Markområdet inom kommunens fastighet Krokslätt 34:12 kommer överföras till lämplig kommunal fastighet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov skall erforderlig fastighetsreglering vara genomförd.

Tredimensionell fastighetsbildning

Detaljplanen medger bildande av tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen. Vid bildande av tredimensionella fastigheter behöver rättigheter säkerställas genom t.ex. inrättande av gemensamhetsanläggningar eller bildande av servitut.

Parkeringsplatser för bilar föreslås ordnas i garage under kvarteren. Tredimensionell fastighetsbildning kan ske för hela eller delar av detta.

I södra delen av kvarteret möjliggörs överbyggnad över allmän platsmark inom detaljplanen. Tredimensionellt fastighetsutrymme kan bildas för den allmänna platsmarken.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för väg kan bildas inom området märkt med **g**. Ingående fastigheter i gemensamhetsanläggningen kan vara Krokslätt 34:4 och 34:11. Fördelning av andelstal för drift och underhåll kommer att ske vid anläggningsförrättning.

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för anläggningar under mark. En eller flera gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas för parkering samt tekniska installationer såsom VA, värme mm som blir gemensamma för flera fastigheter.

Servitut

Vid bildande av tredimensionella fastigheter kan rättigheter för tillträde, tekniska installationer mm behöva säkerställas genom bildande av servitut.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och exploatören bekostar lantmäteriförrättning av allmän platsmark.

Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar inom sin kvartersmark.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Avstår mark	Markanvändning
Krokslätt 34:11	222 kvm	Gångväg och lokalgata
Krokslätt 34:12	195 kvm	Lokalgata

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintligt arrendeavtal mellan kommunen och exploatören inom Krokslätt 34:12 kommer att omförhandlas gällande förändring av område.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförande av planen. Avtalen skall reglera fastighetsbildning, ombyggnad av lokalgator m.m.

Tidplan

Samråd: Tredje kvartalet 2015

Granskning: Fjärde kvartalet 2015

Antagande: Andra kvartalet 2016

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: Fjärde kvartalet 2016

Färdigställande: Andra kvartalet 2018

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

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Det råder stor brist på bostäder i staden och en omvandling av stråket längs Mölndalsåns dalgång pågår för att skapa en blandad bebyggelse i området som helhet. Aktuellt planområde är den del av denna omvandling och utveckling mot en mer stadsmässig miljö.

Stadsbyggnadskontoret anser att bullersituationen är acceptabel med tanke på det centrala läget eftersom det är möjligt att åstadkomma en god inomhusmiljö och en ljuddämpad gårdsmiljö. Även i övrigt kan en attraktiv bostadsmiljö uppnås med mycket god tillgång till kollektivtrafik, handel och service samt nära till såväl Göteborgs och Mölndals centrum, med bra spårvagns- och cykelbaneförbindelser. För del av bebyggelsen kommer avsteg från riktvärden att tillämpas. Luftmiljön längs dalgången är inte god men genom de åtgärder som detaljplanen reglerar så kan en god boendemiljö skapas.

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.

Riksintressena för kommunikation, E6/E20 samt västkustbanan, som ligger i planområdets närhet, påverkas inte av planförslaget.

Sammantaget anser kontoret att blandad bebyggelse med ett stort inslag av bostäder är bästa markanvändning på platsen och i förhållande till stadens behov.

Nollalternativet

Utan ny detaljplan tillåts endast industriell verksamhet i låg bebyggelse på platsen vilket hindrar en positiv utveckling av området i enlighet med övergripande målsättningen att komplettera och bygga staden inåt. Möjligheten att öka antalet bostäder i centrala Göteborg, där god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service och tillgång till rekreationsområden i staden finns utnyttjas inte.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Planerad utveckling vid Lana är en del av en större omvandling av Mölndalsåns dalgång. Tillsammans med andra närliggande projekt kan aktuell detaljplan bidra till ökade stadskvaliteter och en mer sammanhållen stadsdel. Tillskottet på ca 240 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 och för integrationen. Detaljplanen är flexibel vad gäller lägenhetsstorlekar och upplåtelseform vilket ger möjlighet för en blandad befolkning.

Fastän det huvudsakliga gångflödena i nord-sydlig riktning kommer gå via Ebbe Lieberathsgatan och Mölndalsvägen hade det gett en större flexibilitet för fotgängare om det även var möjligt att gena internt i området. Planförslaget lämnar en öppning i bebyggelsen mot norr så att detta informella stråk för fotgängare kan skapas, men för att det ska vara öppet krävs en överenskommelse och enighet mellan fastighetsägarna. Denna fråga behöver bevakas vid utveckling av den norr om liggande fastigheten.

Samspel

Med tillkommande bostäder ökar behovet av samspelsytor och mötesplatser i närmiljön. En skyddad bostadsgård planeras i mitten av kvarteret vilket möjliggör för lek, möten och vila i anslutning till bostaden. Bristen på en mötesplats eller bostadsnära park i anslutning till området kan få negativa konsekvenser för invånarna i planområdet, särskilt för barnen. För att tillgodose deras behov är det viktigt att en park eller tillkommer i anslutning till området. Kommunen ser över möjligheten att genom delfinansiering av fastighetsägarna etablera en mindre park norr om området, på Nordgårdsplatsen. Vidare kan den planerade utvecklingen av Mölndalsåns grönstruktur, med ett nytt promenadstråk och flera nya lokala parker, förbättra den lokala tillgången till lekrum och gröna mötesplatser.

Vardagsliv

Genom att ge rum för nya bostäder och fler arbetsplatser bidrar detaljplanen till ett mer aktivt 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 olika delar av dygnet. Viss risk finns att gränden mellan kontorsbyggnaden och bostadskvarteret kan upplevas som otrygg på kvällar och nätter, särskilt om fasaderna inte aktiveras.

Genom att detaljplanen möjliggör och delvis styr att det ska finnas lokaler i bottenvåningen ökar möjligheten för etablering av service i närheten av bostäderna. Med tillkommande bostäder, inom och runt omkring planområdet, förväntas antalet barnfamiljer öka vilket i sin tur medför att behovet av förskoleplatser växer. Detaljplanen ger inte utrymme för ny förskoleverksamhet inom planområdet varför detta måste lösas i närliggande kvarter, för att undvika att barnfamiljer drabbas negativt.

Identitet

Genom att planområdet omvandlas från industrimiljö till blandstad förändras områdets identitet. Betoningen på boende och vardagsliv ökar och fler personer kommer sannolikt att få en starkare relation till platsen av att bo och vistas där. Med hjälp av material och uttryck i den nya bebyggelsen bygger man vidare på den befintliga identiteten. Utöver det görs ett antal förändringar som bidrar till områdets attraktivitet. Exempelvis kommer Ebbe Lieberathsgatan byggas om för att få en mer stadsmässig karaktär, fasaderna aktiveras och området får en mer välkomnande entré från Mölndalsvägen. En nackdel med utvecklingen kan vara att det leder till dyrare lokaler jämfört med idag vilket försvårar för småföretag och mindre verksamheter.

Hälsa och säkerhet

Genomförandet av detaljplanen bidrar till bättre förhållanden lokalt för människors hälsa och säkerhet. Bland annat skapas en säker passage mellan Ebbe Lieberathsgatan och Mölndalsvägen. Den skyddade bostadsgården bidrar till en trygg och fri lekmiljö som kontrast till omgivande trafikmiljöer, samtidigt som planen ger ett ökat inslag av grönska såväl på den privata gården som i förgårdsmark och i gaturummet. Parallellt med detaljplanen planeras också en ombyggnad av Ebbe Lieberathsgatan till stadsgata med längsgående parkeringsplatser och mer grönskande inslag, vilket genom en visuell avsmalning kan leda till ökad säkerhet. Därtill kommer det att behövas mer heltäckande åtgärder utanför planområdet för att stärka kopplingarna lokalt.

Den intensiva trafikmiljön ger upphov till buller vilket kan ge negativa konsekvenser för hälsan. Kontorsbyggnaden utmed Mölndalsvägen fungerar till viss del som bullerskydd för bakomliggande bostäder och utemiljöer, men nivåerna i området är ändå höga. Byggnadstekniska åtgärder kan bidra till att få ner bullernivåerna till en acceptabel nivå.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret 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 medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg och med intentionerna i pågående arbete med fördjupad översiktplan för Mölndalsåns dalgång.

Behovsbedömning

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

Detaljplanen prövar ny bebyggelse i form av bostäder, verksamheter och service inom befintlig stadsstruktur. Omgivningen innehåller blandad bebyggelse i relativ tät struktur där en omvandling i området i stort pågår och studeras parallellt i den fördjupade översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång. Platsen bedöms inte vara särskilt känslig för förändringar, dock är närheten till Mölndalsån en risk vad gäller översvämningar. Även luftföroreningshalterna och bullernivåerna i området är höga.

Bebyggelsens grundläggningsnivå anpassas med hänsyn till översvämningsrisken för att klara en framtida översvämning. Byggnadernas placering, möjligheten att avskärma samt andra åtgärder kan genomföras för att klara såväl bullernivåer och luftföroreningar och åstadkomma en god boendemiljö i detta kollektivtrafiknära område.

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 miljökvalitetsnormer 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 Stad 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 12 december 2014. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

För staden som helhet är en förtätning i kollektivtrafiknära läge positivt, eftersom spårvagnen blir ett starkt alternativ till bilen. Avståndet till hållplatsen är kort och närheten till bra cykelstråk längs Mölndalsvägen är positivt för att stärka dessa transportalternativ och på så sätt begränsa klimatpåverkan.

Odlingslandskap eller våtmarker påverkas inte av planförslaget. Byggnationen förutsätts bli giftfri. Boendemiljön i närområdet är god och kommer att förbli god med föreslagen byggnation. Viss förbättring kan ske för närliggande hushåll då området kompletteras med fler boende i området och mer lokaler för service.

Den planerade exploateringen innebär ingen förändrad andel hårdgjorda ytor, eftersom ormrådet redan är bebyggt och hårdgjort i och med asfalterade parkeringar. En utredning som berör dagvattenhanteringen har tagits fram och redovisar lösningar som säkerställer att vattenflödena tas omhand så att omgivande områden inte påverkas negativt. Grundvattenkvaliteten ska inte försämras av planförslaget.

Naturmiljö

Bebyggelsen tar ingen naturmiljö i anspråk, så planens genomförande bedöms inte innebära någon påverkan på befintliga naturvärden.

Kulturmiljö

Den befintliga kontorsbyggnadens kulturhistoriska kvalitéer kommer att utredas vidare i samband med fortsatt planarbete och hänsyn kommer att tas i form av utformningsbestämmelser för tillbyggnaden i denna del för att på så sätt inte påverka befintliga kulturvärden.

Påverkan på luft

Luftmiljön påverkas måttligt. 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 kollektivtrafik. Sannolikt är att byggnadsvolymen mot Mölndalsvägen skyddar föreslagen bostadsbebyggelse från luft förorenad av kväveoxider och partiklar från biltrafik. Trafiken på lite längre avstånd, E6/E20 och ännu längre bort Riksväg 40, är ett gemensamt regionalt och nationellt ansvar. Enligt trafikkontorets prognos för framtida vägtrafik i området så bedöms inte trafiken i närområdet öka nämnvärt.

Påverkan på vatten

Hantering av dagvatten förbättras genom att lokala omhändertagande (LOD) effektiviseras gentemot idag. Vattnet som rinner av till Mölndalsån kommer att få förbättrad rening.

Sol- och skuggstudie

En sol- och skuggstudie har genomförts för att visa konsekvenserna av den föreslagna bebyggelsens skuggning. Solförhållandena för kvarteret norr om planområdet påverkas till viss del efter att den kompletterande bebyggelsen är uppförd.

Solförhållandena inom föreslaget kvarter blir goda då uteplatser kan finnas på loftgångar och balkonger. Alla byggnadskroppar får någon solbelyst sida. Även gården nås av solen mitt på dagen vid vår- och höstdagjämning samt under sommarmånaderna från morgonen till sen eftermiddag.

Risk för hälsa och säkerhet

Risk finns att riktvärden för ljudnivåer överskrids. Avsteg enligt kommunens policy anses dock kunna göras då planen innebär komplettering av centrala staden i stadsmässig utformning nära kollektivtrafik och annan service. En tyst till ljuddämpad miljö bedöms kunna åstadkommas i anslutning till föreslagna bostäder.

Risk finns att luftkvaliteten blir sämre än riktvärdena för människors hälsa och säkerhet. Genom bostädernas placering bakom det påbyggda kontorshuset mot Mölndalsägen samt luftintag riktat mot väster, bedöms luftmiljön på bostadsgården samt inomhusluften vara av tillräckligt bra kvalitet för människors hälsa och säkerhet.

Närheten till Mölndalsvägen gör att det finns en risk för översvämningar vid höga vattenstånd. Planen reglerar att skydd mot översvämning ska anordnas till en höjd på minst 3,7 meter över stadens nollnivå, vilket bedöms vara en säker nivå.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inga inkomster och inga utgifter till följd av planens genomförande.

Trafiknämnden får utgifter för anläggandet av allmän plats, lokalgata samt gångväg och intäkter i form av exploateringsbidrag.

Kretslopp och vattennämnden får eventuellt inkomster i form av anläggningsavgifter samt eventuellt utgifter för kompletterande utbyggnad av anslutningspunkter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av lokalgata samt gångväg.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för utbyggnad inom kvartersmark, marksanering, anläggningsavgifter, bygglov, förrättningskostnader, exploateringsbidrag för gata samt parkområde m.m.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget stämmer med såväl gällande översiktplan som med intentionerna i pågående arbete med fördjupad översiktplan för Mölndalsåns dalgång.

För Stadsbyggnadskontoret

Gunnel Jonsson
Planchef

Carolina Högvall
Planarkitekt

Sofia Larsson
Arkitekt, Norconsult AB

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Henrik Andersson
Projektledare