

# Detaljplan för verksamheter vid Ejdergatan inom stadsdelen Olskroken i Göteborg

## PLANBESKRIVNING

Samrådshandling, november 2025

### Innehållsförteckning

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| INLEDNING .....                                                       | 2         |
| ÄRENDEINFORMATION .....                                               | 2         |
| SAMMANFATTNING .....                                                  | 3         |
| <b>DETALJPLANENS SYFTE .....</b>                                      | <b>6</b>  |
| <b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....</b>                              | <b>6</b>  |
| PLANOMRÅDETS LÄGE, AVGRÄNSNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....          | 6         |
| HUVUDMANNASKAP .....                                                  | 7         |
| GENOMFÖRANDETID .....                                                 | 7         |
| PLANFÖRSLAGETS HUVUDDRAG .....                                        | 8         |
| ÖVERVÄGANDEN SOM LIGGER TILL GRUND FÖR DETALJPLANENS UTFORMNING ..... | 15        |
| RISK - FARLIGT GODS .....                                             | 15        |
| BESTÄMMELSER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....                    | 27        |
| BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN .....                                         | 30        |
| SAMMANFATTNING AV INNEHÅLLET I PLANERINGSUNDERLAGEN .....             | 46        |
| <b>KONSEKVENSER .....</b>                                             | <b>60</b> |
| SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN .....                      | 60        |
| MILJÖKVALITETSNORMER (MKN) .....                                      | 61        |
| PÅVERKAN PÅ MILJÖMÅLEN .....                                          | 61        |
| PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSEN .....                                       | 61        |
| SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV .....                         | 62        |
| <b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b>                                       | <b>63</b> |
| MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV .....                                       | 63        |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....                                       | 63        |
| TEKNISKA FRÅGOR .....                                                 | 65        |
| EKONOMISKA FRÅGOR .....                                               | 67        |
| KULTURVÄRDEN .....                                                    | 69        |
| PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING I GENOMFÖRANDET .....              | 69        |
| UPPLYSNINGAR .....                                                    | 70        |
| <b>PLANERINGSUNDERLAG .....</b>                                       | <b>70</b> |

# Inledning



Figur 1: Förslag på ny bebyggelse, vy från E20.

## Ärendeinformation

Planbeskrivning upprättad: 2025-06-23, rev 2025-11-19.

Aktbeteckning: 2 -xxxx

Detaljplanens namn: Verksamheter vid Ejdergatan inom stadsdelen Olskroken

Kommunens namn: Göteborgs Stad

Planstart: 2021-12-13 (beslut om startplan för år 2022)

Beslut om antagande:

Laga kraft:

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0905/21 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

**Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2023-00213**

Handläggare SBF: Åsa Åkesson

Tel: 031-368 19 52

[asa.akesson@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:asa.akesson@stadsbyggnad.goteborg.se)

**Diarienummer Exploateringsförvaltningen: EXF-2024-00618**

Handläggare EXF: Georges El-Boustany

Tel: 031-368 12 48

[george.el-boustany@exploatering.goteborg.se](mailto:george.el-boustany@exploatering.goteborg.se)

# Sammanfattning

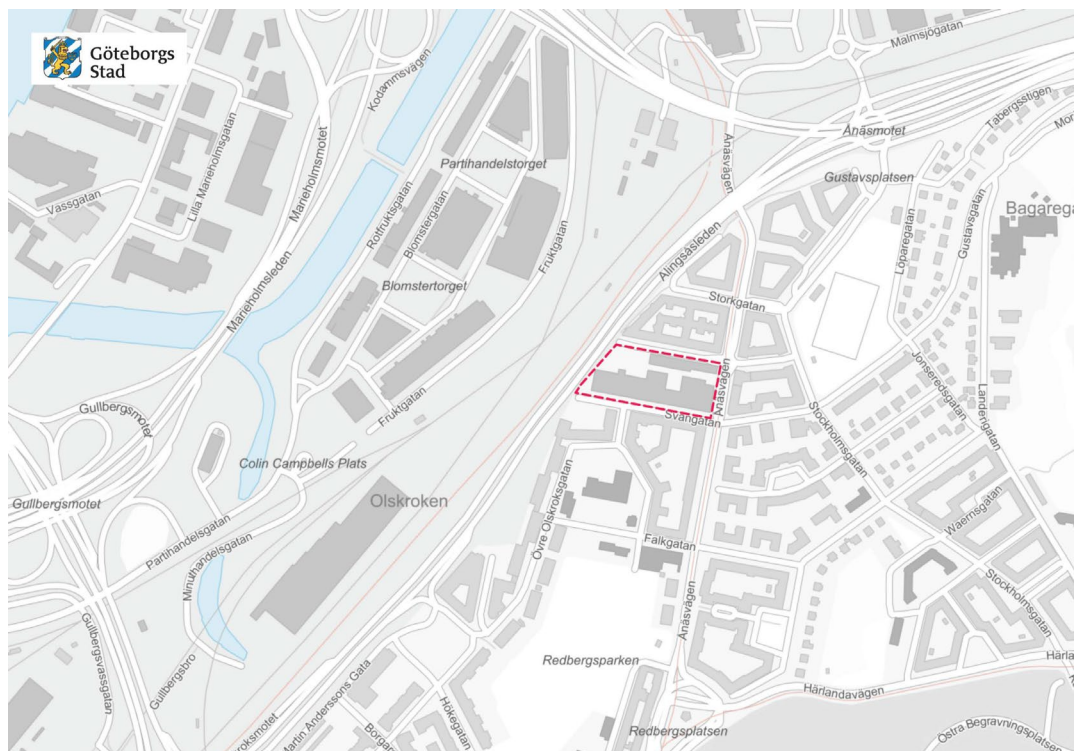
## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av fastigheten Olskroken 14:2 genom mindre förtätning och utökad flexibilitet i användningen som idag är industri.

Syftet är också att skydda byggnader med kulturhistoriskt värde och säkerställa att tillkommande byggnad harmoniserar väl med befintlig bebyggelse inom kvarteret och med omgivningen.

## Planområdets läge

Planområdet är beläget i Olskroken, direkt öster om Alingsåsleden och cirka 2,5 kilometer nordost om centralstationen i Göteborg.



Figur 2: Översiktskarta med ungefärligt planområde avgränsat med röd linje.

## Planförslagets huvuddrag

Detaljplanen möjliggör en flexiblare användning av kvarteret än dagens industri (I) genom tillåtande av icke störande verksamheter (Z), kontor (K), tekniska anläggningar (E) samt centrum (C). Med hänsyn till risk (farligt gods, E20 och järnväg) tillåts centrum från ca 100 meter från närmaste riskkälla. För befintlig och tillkommande bebyggelse finns en antal skyddsbestämmelser kopplat till riskbilden.

Tillkommande byggrätt och ökad flexibilitet i användning ger förutsättningar för en utveckling av fabriksmiljön med fokus på att tillskapa fler arbetsplatser och vistelsezoner och att dagens vakanta lokaler kan bli uthyrda.

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Befintliga byggnader har ett kulturhistoriskt värde och skyddas med rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser samt bestämmelse om nockhöjd motsvarande befintliga nockhöjder utifrån befintlig skala och i förhållande till sin omgivning.

Tillkommande byggnad ska harmonisera med kvarterets byggnader. Detta regleras genom byggrättens placering och utbredning och med bestämmelser om totalhöjd och byggnadshöjd, som högst motsvarande intilliggande befintlig byggnad. För att åstadkomma en god anpassning regleras även utformning genom bland annat krav på sadeltak, fasader av rött lertegel samt att tillkommande byggnad ska gestaltas med mindre uppbrutna volymer.

Befintlig transformatorstation ersätts vid utnyttjande av tillkommande byggrätt. Dess placering är under utredning. Med hänsyn till skyfall regleras lägsta golvnivå för funktionen. Planen reglerar även säkerhetsavstånd till anläggningen med hänsyn till strålningsrisk.

Detaljplanen föreskriver att befintliga parkeringar utmed Svangatan som delvis ligger utanför aktuell fastighet inom allmän plats(parkering/plantering) tillförs kvartersmarken medan befintlig trädallé övergår till allmän plats GATA.

Mindre del av kvartersmarken ut mot E20 övergår från kvartersmark till allmän plats GC-VÄG, vilket är en anpassning till befintliga förhållanden.

### **Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning**

Planen överensstämmer med översiktsplanen. Planområdet ligger inom den utvidgade innerstaden. Inriktningen som helhet inom innerstaden är hög täthet och funktionsblandning. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid förändringar ska hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska innehåll.

Detaljplanen innehåller avvägningar mellan förtätning i centralt läge på redan ianspråktagen mark och bevarande av befintlig miljö med kulturmiljövärden. Planförslagets inverkan på riksintresse för kulturmiljövården för Bagaregården har undersökts.

Detaljplanen innebär också avvägningar mellan förtätning och möjliggörande av en större variation av verksamheter i centralt läge i relation till riskbild (hälsa och säkerhet) och i förhållande till riksintresse avseende kommunikation.

Påverkan av planförslaget har undersökts om huruvida skugga och dagsljus inverkar på befintliga fastigheter och byggnader norr om Ejdergatan. Genomförda utredningar visar att bebyggelse vid Ejdergatan 4–6 får förändrade skuggförhållanden där skuggningen ökar under sen eftermiddag för del av bottenvåningen vid vår- och höstdagjämning. Gällande dagsljus så får byggnad vid Ejdergatan 2 en liten försämring för del av bottenvåning.

Förändringen av dagsljusförhållande och skuggning för berörda delar är ringa och detaljplanen bedöms inte utgöra någon betydande olägenhet.

### Sammantagen bedömning

För planen har förvaltningen gjort en sammantagen bedömning gällande om planen innebär betydande olägenhet för omgivningen på något vis. Plan- och bygglagen anger bland annat att planläggning av mark och vattenområden inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket medför en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Genom reglering av bland annat tillkommande byggnads höjd,nockhöjd, placering och bestämmelser om fasadmateriäl, takform bedöms förslag till detaljplan anpassat till kulturmiljövärden på platsen och lämpligt ur stadsbildssynpunkt. Kvarterets kulturhistoriska värden tas även om hand genom bestämmelser om rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintliga byggnader.

Planförslagets påverkan på närliggande bebyggelse har studerats och bedöms acceptabel.

En större blandning av funktioner och förtätning inom kvarteret med omedelbar närhet till god kollektivtrafik kan bidra till minskat transportbehov, ökad service och lokalt stadsliv.

Med inarbetade skyddsbestämmelser kopplat till risk för olyckor i och med planområdets närhet till leder för farligt gods bedöms risk för människors hälsa och säkerhet som acceptabel.

Skyddsbestämmelserna kopplat till risk bedöms inte komma i konflikt med kulturmiljövärden inom kvarteret.

Detaljplanen innebär marginell förändring av trafikflöden. Kapacitet finns i det lokala nätet och ökningen bedöms ej påverka riksintresset för kommunikation.

## Handlingar

### Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

### Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på nätet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

### Planeringsunderlag

Sist i handlingen finns en referenslista med samtliga utredningar och andra planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.



Figur 3: Ortofoto från 2022, planområdes gräns i vitt.

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av fastigheten Olskroken 14:2 genom mindre förtätning och utökad flexibilitet i användningen som idag är industri.

Syftet är också att skydda byggnader med kulturhistoriskt värde och säkerställa att tillkommande byggnad harmoniserar väl med befintlig bebyggelse inom kvarteret och med omgivningen.

## Beskrivning av detaljplanen

### Planområdets läge, avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Ejdergatan i Olskroken, direkt öster om E20 (Alingsåsleden) och cirka 2,5 kilometer nordost om centralstationen i Göteborg.

Planområdet omfattar cirka 1 hektar och ägs i huvudsak av privat markägare. Mindre del ägs av Göteborgs Stad. I sydöstra delen av planområdet finns en mindre fastighet, som saknar ägare eller ägs av konkursförvaltare. Det är en bortglömd markyta i samband med att Pellerins margarinfabrik lades ned.

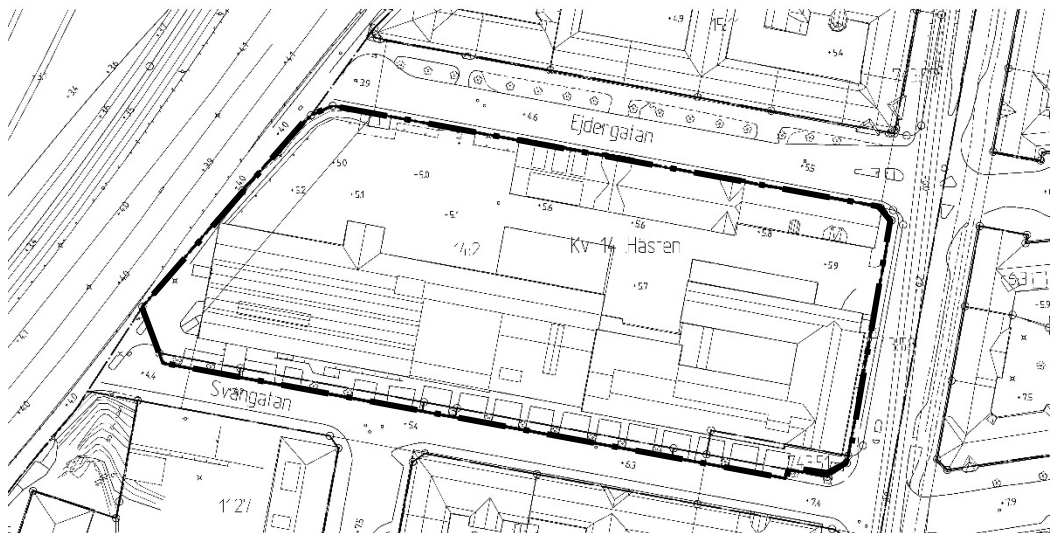
Planområdet utgör hela kvarteret Hästen inklusive den enkelsidiga allén som kantar Svangatan.

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Planområdet är bebyggt med verksamhetslokaler ursprungligen tillhörande Pellerins margarinfabrik som utvecklades på platsen från sent 1800-tal fram till 1967. På 1980-talet revs del av bebyggelsen i sydöstra delen av kvarteret och ersattes med ny byggnad 1987.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har inga arrendatorer eller nyttjanderätter inom planområdet.



Figur 4: Grundkarta med planområdesgräns i svart.

## Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. 5 år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Ett undantag är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Ett annat undantag är införande av fastighetsindelningsbestämmelser.

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan, ändrar eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

## Planförslagets huvuddrag

Detaljplanen medger mindre utbyggnad inom befintligt kvarter och ändrad användning från industri till verksamheter (ej störande) (Z), kontor (K), centrum (C) samt teknisk anläggning (E).

Planen föreskriver rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser för byggnader med kulturhistoriskt värde. Den karaktäristiska fasaden med inmurat textfält ut mot leden och befintliga stentrappor skyddas.

Med hänsyn till intilliggande led för farligt gods, E20 och järnväg, innehåller planen en rad skyddsbestämmelser för befintlig och tillkommande bebyggelse för att säkerställa föreslag till detaljplans lämplighet utifrån riskbild. Centrumfunktioner som kan generera besökare medges därför endast i kvarterets östra del, cirka 100 meter från närmaste riskkälla.

Tillkommande byggrätt och ökad flexibilitet i användning ger förutsättningar för en utveckling av fabriksmiljön med fokus på att tillskapa fler arbetsplatser och vistelseytor och att dagens vakanta lokaler kan bli uthyrda.

Utöver rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser regleras nockhöjden för befintliga byggnader utifrån befintlig skala inom kvarteret.

Tillkommande byggnad ska harmonisera med kvarterets byggnader och med omgivande bebyggelse. Detta regleras genom bestämmelser om totalhöjd och byggnadshöjd motsvarande intilliggande befintlig fabriksbyggnad. För att åstadkomma en god anpassning regleras även utformning genom bland annat krav på sadeltak, fasader av rött lertegel samt att tillkommande byggnad ska gestaltas med mindre uppbrutna volymer.

Befintlig transformatorstation ersätts vid nyttjande av den tillkommande byggrätten. Dess placering är under utredning. Med hänsyn till skyfall regleras lägsta golvnivå för funktionen. Planen reglerar även säkerhetsavstånd till anläggningen med hänsyn till strålningsrisk. Utifrån skyfall regleras även bland annat lägsta golvnivå för föreslagen kontorsbyggnad.

Detaljplanen föreskriver att befintliga parkeringar utmed Svangatan som delvis ligger utanför aktuell fastighet tillförs kvartersmarken medan befintlig trädallé övergår till allmän plats GATA.

Mindre del av kvartersmarken ut mot E20 övergår från kvartersmark till allmän plats GC-VÄG, vilket är en anpassning till befintliga förhållanden.

## Ny bebyggelse

Detaljplanen innebär att en ny byggnad i fyra våningar för kontorsverksamhet kan uppföras i kvarterets nordvästra hörn.

Med hänsyn till kvarterets kulturhistoriska värden och till stadsbild föreskrivs att byggnad ska anpassas till befintlig skala inom kvarteret. Det regleras med en maximal byggnadshöjd och en totalhöjd motsvarande angränsande fabriksbyggnads höjd och nockhöjd. Bestämmelser om fasad i rött lertegel, krav på sadeltak, placering i liv med

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Ejdergatan, krav på regelbunden fönstersättning samt att byggnaden ska gestaltats med mindre uppbrutna volymer föreslås för att knyta an till befintligheten.

Utöver ovanstående bestämmelser regleras även att nivåskillnader i mark ska tas upp av byggnadens sockel, vilket syftar till att anpassa byggnaden utifrån befintliga markhöjder och till omgivande bebyggelseprincip.

Föreslagen byggnad är något högre än befintlig bebyggelse på den norra sidan om Ejdergatan.

Om källare byggs behöver den med hänsyn till skyfall utföras vattentät.

Utifrån skyfall regleras färdigt golv för entréer till minst +5,3 meter över kartans nollplan för tillkommande byggnad och för att undvika instängda ytor ska marken höjdsättas så att skyfallsvatten avleds mot Ejdergatan.

§Befintlig transformatorstation kommer ersättas vid nyttjande av den tillkommande byggrätten. Placering är under utredning. Med hänsyn till skyfall regleras lägsta nivå om + 5,6 meter över nollplanet för placering av vitala delar av funktionen. Skyddsavstånd ska beaktas med hänsyn till strålning.



Figur 5: Situationsplan. Befintliga byggnader i mörkgrått och rött. Ny byggnad i ljusgrått. Entréer redovisas med svart pil. (Kaminsky Arkitekter). Sektions snitt i svart, se sid 11.

### Gestaltning av ny bebyggelse

Förslag till ny bebyggelse har i sin gestaltning den intilliggande industrin som utgångspunkt.

Nockhöjd, takfotshöjd samt våningshöjd är anpassade till den äldre fabriken höjder (byggnaden med texten Pellerins margarinfabrik).

Förslag till ny bebyggelse tar sin utgångspunkt i den befintliga arkitekturens repetition av ett sadeltak som gavelmotiv. Fyra volymer med sadeltak skjuts tillbaka från huvudmotivet i den äldre byggnaden för att skapa en tydlig hierarki i vad som står i fokus.

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Saxningen av gavelkropparna skapar en småskalighet likt den befintliga gaveln samtidigt som den underordnar sig delar av den äldre bebyggelsen.

De nya volymerna är samtida i sitt formspråk men anpassade till angränsande fabriksbyggnad genom materialval och fönsterplacering. Den kraftiga vita takfoten i trä återspeglas i ny bebyggelse genom murning av vita tegelstenar i volymernas översta delar. Stendetaljer och tegelbalkar smyckar likt den äldre byggnaden även det nya förslaget. Fönstersättningen ligger i liv med under- och överkant fönster på befintlig byggnad och har en indelning som balanserar upp den vertikala volymhanteringen.

Genom fönstersättning och att replikera många av fabriksfasadens detaljer, men på ett samtida vis, kan föreslagen byggnad stå på egna ben utan att överrösta befintligheten.

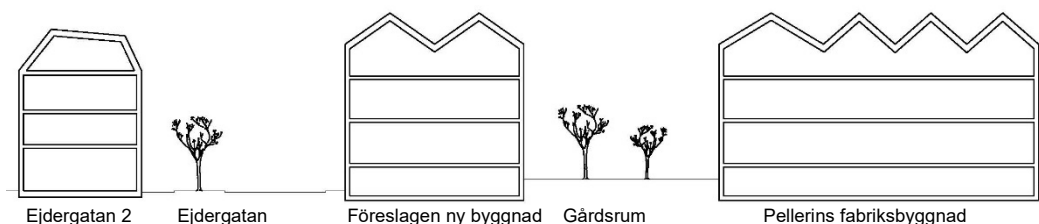
I mötet med den äldre fabriksbyggnaden ska fabriakens exteriöra delar som fasad, fönsterpartier och burspråk lyftas fram och blir en del av interiören i tillkommande byggnad.



Figur 6: Ny bebyggelse bredvid befintlig fabrik, vy från E20.



Figur 7: Vy från gård, ny bebyggelse med del av fabriksbyggnad till vänster.



Figur 8: Sektion genom kvarteret och byggnad norr om Ejdergatan, se tvärsnittsmarkering, figur 5.

### Materialitet

Tegel är det dominerande materialet i den äldre fabriksbyggnaden vilket också ska gälla för tillkommande bygggrätt. Förslagsvis hålls samma kulör men inte ton för att kontrastera sig något från den äldre bebyggelsen men samtidigt inte bryta helt från kvarterets samlade färgskala.

Andra material på byggnaden är främst delar som återfinns i fabriksbyggnaden så som sten under fönsterkarmarna och i sockeln. Tegelförband följer gesimser och andra horisontella indelningar från den befintliga byggnaden. Balkar ovanför fönster utförs med stående tegelförband i stället för bågformade likt det befintliga huset. Fönsterkarmar föreslås utföras i en kulör som går i ton med fabriksmiljöns tegel i stället för vitt likt fabriken originalfönster.

### Vad som valts bort

Med huvudidén om fyra saxande volymer som utgångspunkt har en rad olika gestaltungsalternativ prövats men valt bort då anpassningen till befintligheten inte uppnått. Däribland ett glapp mellan nytt och gammalt för att frigöra takfoten på befintlig fabriksbyggnad, olika fönstersättningar och fasader både mer och mindre likt befintliga

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

detaljeringsplaner i form av in- och utskjutande delar, bågformer och olika tak och taklutningar.

### Befintlig bebyggelse

#### Bevarande

Detaljplanen innebär att rivningsförbud införs för byggnader med kulturhistoriskt värde, dvs alla byggnader utom transformatorstationen ut mot Ejdergatan samt det senaste tillskottet av ny bebyggelse som uppfördes i sydöstra hörnet av kvarteret på 1987.

Textfältet med Pellerings margarinfabrik i svart på vit botten, stentrappor med järnräcken ut mot E20 samt, en port i gårdshuset bedöms utifrån kulturmiljöutredning vara skyddsvärda och ges skyddsbestämmelser. För att på bästa sätt värna dessa byggnadsdetaljer föreskriver detaljplanen även utökad lovplikt för ändring och underhåll av dessa.

Övriga byggnaders uttryck regleras med varsamhetsbestämmelser vilket bedöms som tillräcklig för att säkerställa industrimiljöns värden.

#### Varsamhet

Gemensamt för samtliga byggnader med kulturhistoriskt värde är *k1* - Byggnadens yttre karaktär ska bibehållas med avseende på befintlig volym, proportioner, material och utformning samt *k2* - Ändring och underhåll av byggnadens exteriör ska ske med material och metoder som är anpassade efter byggnadens tekniska, historiska och estetiska egenskaper så att dess kulturhistoriska värden inte förvanskas.

Utöver dessa regleras material på fasad, tak och fönster, liksom fasaders muröppningar, mönstermurning, detaljeringsplaner, fönsters proportioner, utformning och indelning lika befintlig eller ursprunglig. Även skärmtak vid fabrikens lastbrygga mot gård och takkupor på gårdsbyggnad omfattas av varsamhetsbestämmelser. Kvarterets senaste tillskott från 1987 är undantaget, för denna byggnad bedöms bestämmelse *k1*, se förklaring ovan, vara tillräckligt.

#### Höjd- och utformningsbestämmelser

Som ett komplement till bestämmelser om varsamhet reglerar detaljplanen byggnadernas nockhöjd utifrån befintligheten (*h3-h13*). Syftet med dessa är att bibehålla skalan som är avvägd mot sin omgivning.

För byggnad som tillkom 1987, som inte har varsamhetsbestämmelser i samma omfattning som övriga byggnader föreskrivs att fasader ska utgöras av rött lertegel (*f2*) och tak av rött lertegel eller röd plåt (*f4*) likt befintligheten.

### Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Planområdet nås med bil från Ånäsvägen, Svangatan och Ejdergatan. Detaljplanen kräver ingen utbyggnad av allmänplats.

Möjlighet för renhållningsfordon att, precis som idag, angöra kvarteret från Ånäsvägen vidare ut på Ejdergatan tillbaka till Ånäsvägen gäller fortsatt. Denna "färdslina" (se figur

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

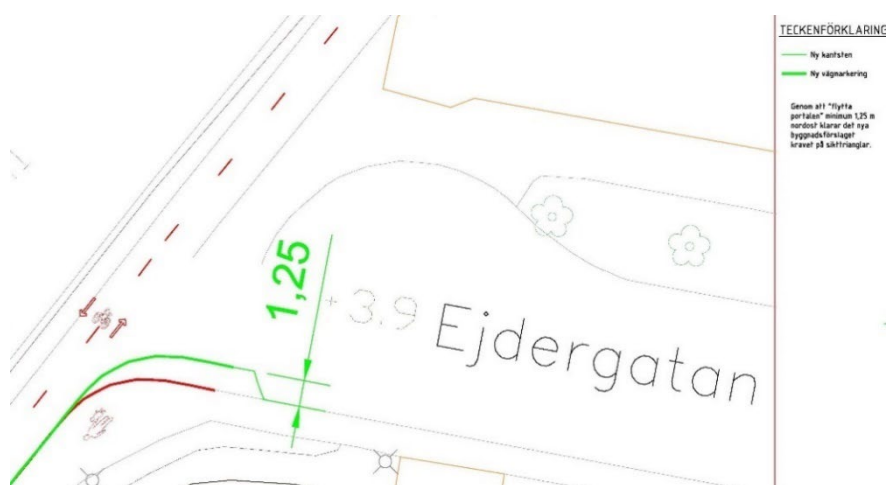
11) är av vikt för sophämtning för fastigheter norr om Ejdergatan och föreslås regleras med avtalsservitut.

### Trafikalstring

Planens trafikalstring bedöms som ringa. Utifrån en tillkommande byggrätt om ca 4000 kvm kontor bedöms trafik öka med ca 100–140 fordonsrörelser vardagsdygn på omgivande gator. Förslag till ny bebyggelse har slutligen landat i ca 3000 kvm, så uppskattningen är högt räknat.

### Gator, gång- och cykelvägar

Föreslagen ny byggnad inom kvarteret medför en mindre ombyggnad av gångbanan i anslutning till vändplatsen i Ejdergatan för att inte sikten ska påverkas negativt, se figur 9 nedan.



Figur 9: Ritning som redovisar breddning av gångbana med 1,25 meter i anslutning till Ejdergatans vändplats vilket krävs för att upprätthålla god sikt vid en utbyggnad inom kvarteret enligt detaljplanen.

Del av cykelbanan ut med kvarterets västra sida går in över kvartersmark. Detaljplanen innebär en anpassning till befintligheten genom att berörd del övergår från kvartersmark till allmän plats (GC-VÄG).

Med hänsyn till trafiksäkerhet föreskriver detaljplanen ej parkering inom mindre del av kvartersmarken som angränsar Svangatan.

### Parkering / cykelparkering

Behovet av parkering tas om hand inom den egna fastigheten. Kapacitet finns i befintligt garage under mark, på gård och utmed Svangatans norra sida. De delar av parkeringsplatserna som går ut över Svangatan överförs från allmän plats till kvartersmark, se figur 10.

### Kollektivtrafik

Planen förutsätter ingen utbyggnad av kollektivtrafiken.

### Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom anpassning av marknivå vid entréer. För befintlig bebyggelse är detta redan omhändertaget. Tillgängliga parkeringar föreslås på gård och utmed Svangatan. Detaljplanen innehåller inga särskilda regleringar som avser

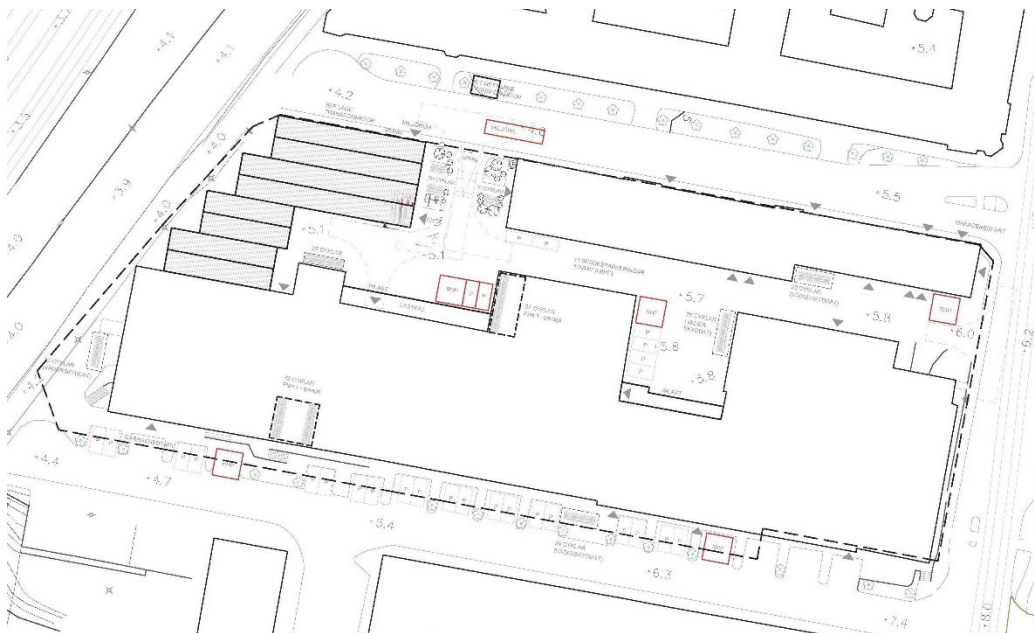
## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

tillgänglighet. I samband med ansökan om bygglov skall sökanden visa på att verksamheter uppfyller de krav som ställs enligt Plan- och bygglagen samt Boverkets byggregler.

Gångbanan utmed kvarteret är smal men har bedömts som acceptabel då förtätningen är ringa och sker i befintlig miljö.



Figur 1: Gul markerad del utgör allmänplats parkering/plantering i gällande detaljplan och övergår till kvartersmark, med undantag för cirka 2x2 meter omkring respektive träd och tillförs allmän plats, gata. Röd markering är fastighet som saknar ägare.



Figur 11: Situationsplan. Angöring, parkering, tillgängliga parkeringsplatser och cykelparkering redovisade. Fastigheten Olskroken 14:2 markeras med en svart streckad linje. Röda parkeringsytor är tillkommande liksom cykelparkeringar.

## Service

Planen bedöms bidra till ökad blandning av verksamheter lokalt. Tillskott av kontor kan ge ökat kundunderlag för befintliga serviceverksamheter i närmiljön.

## **Friytor och naturmiljö**

### *Naturmiljö*

Ingen naturmiljö påverkas. Befintlig trädrad i Svangatan övergår till allmän plats (GATA).

### *Friyta*

Föreslagen ny bebyggelse sluter kvarteret mot väster vilket skapar en förhållandevis skyddad gårdsmiljö för besökare och verksamma inom området.

## **Sociala aspekter och åtgärder**

Genom förtätning och en större blandning av verksamheter kan detaljplanen bidra till ökat stadsliv och förbättrad service lokalt.

Ökad service och fler arbetsplatser i omedelbar närhet till god kollektivtrafik gynnar ett fungerande vardagsliv.

Genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser kan befintliga byggnader med kulturhistoriskt värde fortsatt bidra till stadsdelens starka identitet.

Tack vare att kvarteret sluts mot E20 skapas bättre miljöer att vistas i med hänsyn till buller och luftmiljö.

Detaljplanen innefattar begränsat med allmän plats. Tillgängligheten för funktionsnedsatta varken förbättras eller försämras. Inom kvarteret ges möjlighet till tillgängliga parkeringsplatser och skillnader i marknivåer är begränsad vilket underlättar framkomligheten.

## **Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning**

### **Risk - Farligt gods**

Riskenivån för kvarteret är hög utifrån befintlig situation med hänsyn till dess läge i förhållande till primära farligt godsleder. Ändrat nyttjande av befintlig bebyggelse från industri till kontor bedöms dock kunna göras, förutsatt att riskreducerande åtgärder vidtas, då verksamheten fortsatt innebär relativt låg persontäthet och vistelsetid samt då personerna generellt kan förväntas ha god lokalkännedom. Utifrån riskbilden bedöms publik restaurangverksamhet kunna bedrivas på ett avstånd om minst 100 meter från E20. Även utökad byggrätt i anslutning till befintlig bebyggelse bedöms möjlig, förutsatt att riskreducerande åtgärder vidtas.

Bestämmelser kopplat till risk har inarbetats i planförslaget i enlighet med rekommendationer i riskutredning.

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

### *Utvärdering av resultat med föreslagna skyddsåtgärder och reglering i detaljplan*

Med föreslagna åtgärder landar FN-kurvorna (diagram som visar olycksfrekvens och antalet omkomna) mitt emellan den nedre och den övre gränsen inom ALARP förutom i konsekvensscenarierna explosion med massexplosiva ämnen samt BLEVE (Explosion av kokande vätska och expanderande ånga).

Ytterligare riskreducerande åtgärder bedöms inte rimligt i förhållande till effekten av dem.

Hur vida konstruktion för befintlig betongvall samt tillhörande bullerplank och räcke mellan E20 och kvarteret uppfyller klass H4 eller motsvarande är under utredning. Uppfylls inte angivna krav behöver avtal tecknas som säkrar upp att åtgärder vidtas för att uppnå detta. Detaljplanen föreskriver skyddsåtgärder för övrigt i enlighet med riskutredning (m1-m7).

### **Skyfall**

Genom anpassning av byggrätt och bestämmelser kopplat till markhöjder hindras ej befintlig skyfallsled och instängda områden kan undvikas. Bestämmelse om lägsta höjd på färdigt golv skyddas byggnad och teknisk utrustning för elförsörjning i händelse av 100 års regn.

### **Elektromagnetisk strålning**

Planbestämmelse om krav på skyddsavstånd med hänsyn till strålning finns på plankartan.

### **Skuggning och dagsljus**

Den föreslagna byggnaden kommer under vår- och höstdagjämning skugga befintlig bebyggelse i gatuplanet på adress Ejdergatan 4 och 6 från kl 17. Skuggningen är vandrande. Påverkan bedöms som ringa och utgöra inte någon betydande olägenhet.

Planförslaget innebär att dagsljusförhållanden påverkas för 4 fönster i gatuplan på adress Ejdergatan 2. Försämringen innebär att det kan bli svårt att klara gränsen för god nivå i det fall som loftgångslösningar eller uppförande av balkonger för berörd del skulle bli aktuell.

Med hänsyn till att kvarteret har kulturhistoriskt värde och krav på framkomlighet på allmän plats gångbana är komplettering med loftgångslösning eller balkong ej ett troligt scenario, varför påverkan inte bedöms utgöra någon betydande olägenhet.

### **Stadsbild och kulturmiljö**

Genom reglering av bland annat tillkommande byggnadshöjd, totalhöjd, placering och bestämmelser om fasadmateriell och takform bedöms förslag till detaljplan anpassat till kulturmiljövärden på platsen och lämpligt ur stadsbildssynpunkt.

Kvarterets kulturhistoriska värden beaktas genom bestämmelser om rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintliga byggnader.

### Sammantagen bedömning

För planen har förvaltningen gjort en sammantagen bedömning gällande om planen innebär betydande olägenhet för omgivningen på något vis. Plan- och bygglagen anger bland annat att planläggning av mark och vattenområden inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket medför en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Genom reglering av bland annat tillkommande byggnadshöjd,nockhöjd, placering och bestämmelser om fasadmateriäl, takform bedöms förslag till detaljplan anpassat till kulturmiljövärden på platsen och lämpligt ur stadsbildssynpunkt. Kvarterets kulturhistoriska värden beaktas genom bestämmelser om rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintliga byggnader.

Alternativ där befintlig fabriksbyggnads omsorgsfullt gestaltade takfot lämnas orörd har studerats men valts bort då aktuellt förslag till ny bebyggelse i sina proportioner bedömts bättre anpassat till fabriksmiljön som helhet.

Planförslagets påverkan på närliggande bebyggelse har studerats och bedöms acceptabel.

En större blandning av funktioner och förtätning inom kvarteret med omedelbar närhet till god kollektivtrafik kan bidra till minskat transportbehov och ökad service och lokalt stadsliv.

Med inarbetade skyddsbestämmelser kopplat till risk för olyckor i och med planområdets närhet till leder för farligt gods samt bestämmelser om skyddsavstånd till transformatorstation med hänsyn till strålning bedöms risk för människors hälsa och säkerhet som acceptabel.

Skyddsbestämmelserna kopplat till risk bedöms inte heller komma i konflikt med kulturmiljövärden inom kvarteret.

Detaljplanen innebär marginell förändring av trafikflöden. Kapacitet finns i det lokala nätet och ökningen bedöms ej påverka riksintresset för kommunikation.

Genom anpassning av byggrätt och bestämmelser kring höjdsättning blockeras ej befintlig skyfallsled och byggnader och elförsörjning kan skyddas från dag- och skyfallsvatten.

### Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen för Göteborg antagen 2022-05-19.

### Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan gör Stadsbyggnadsförvaltningen en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare prövas detaljplanen 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.

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Då befintlig bebyggelse med kulturhistoriska värden skyddas med rivningsförbud och föreslagen ny byggnad håller samma skala som befintligheten och i sin gestaltning bygger vidare på det kvarterets industritema bedöms förslag till detaljplanen inte påverka riksintresset för Bagaregården.

Förvaltningen bedömer i samrådsskedet att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. En slutgiltig bedömning görs inför granskning. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

### Prövning enligt annan lagstiftning under planprocessen

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6 § har genomförts under planprocessen och redovisas i avsnittet Konsekvenser.

## Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen med samma motiv eller med olika motiv. Redovisningen är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och gäller detaljplaner som påbörjas efter den 31 december 2021.

### Användningsbestämmelser för allmän plats

| Beteckning | Bestämmelse        | Motiv till reglering                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Läge i kartan                   |
|------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| GATA       | Gata               | Befintlig allé är betydelsefull i stadsmiljön dels utifrån kulturhistorisk synvinkel, men också utifrån ekosystemtjänster av olika slag. Genom att träden övergår till allmän plats har staden fortsatt rådhighet över träden och kan säkerställa att de sköts, bibehålls och vid behov kompletteras eller ersättes. | Gäller ytor utmed Svangatan.    |
| GC-VÄG     | Gång- och cykelväg | Säkerställa allmän framkomlighet för gående och cyklister. Anpassning till befintliga förhållanden, då del av gång- och cykelbana idag går in över kvartersmarken.                                                                                                                                                   | Utmed planområdets västra sida. |

**Användningsbestämmelser för kvartersmark**

| Beteckning | Bestämmelse           | Motiv till reglering                                                                                                                          | Läge i kartan                        |
|------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| K          | Kontor                | Planområdet bedöms vara lämpligt för kontorsverksamhet.                                                                                       | Gäller hela planområdet.             |
| C          | Centrum               | Östra delen av planområdet bedöms vara lämplig för centrumändamål.                                                                            | Gäller det östra användningsområdet. |
| Z          | Verksamheter          | Planområdet bedöms vara lämpligt för verksamheter.                                                                                            | Gäller hela planområdet.             |
| E          | Tekniska anläggningar | Ger möjlighet till uppförande av en transformatorstation inom kvarteret vilket säkerställer fortsatt elförsörjning inom och utom planområdet. | Gäller användningsområdet i väster.  |

**Egenskapsbestämmelser**

| Beteckning     | Bestämmelse                                                               | Motiv till reglering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Läge i kartan                                                  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| punktprickning | Marken får inte förses med byggnad                                        | Syftet med marken som inte får förses med byggnad är dels att skapa ett avstånd till omgivande gator i förekommande fall och till befintliga byggnader inom kvarteret. Marken som inte får förses med byggnad syftar också till att säkerställa att det finns ytor inom planområdet som kan omhänderta dagvatten och skyfall samt att angöring, parkering, cykelparkering och sophämtning kan ske. | Motivet gäller samtliga förekomster.                           |
| Ö <sub>1</sub> | Marken får endast förses med skärmtak, räcke, mur, trappa och lastbrygga. | Säkerställer att befintliga anläggningar inom egenskapsområdet får finnas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Gäller två egenskapsområden utmed fabriksbyggnadens gårdssida. |

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

|                |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                              |
|----------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| h <sub>1</sub> | Högsta höjd på byggnad är 17,0 meter över angivet nollplan.      | Byggnadshöjd regleras med hänsyn till befintlig skala inom kvarteret och höjd på angränsande fabriksbyggnad. Höjden regleras även med hänsyn till stadsbild och omgivningspåverkan.                                                                                                       | Gäller föreslagen ny byggrätt i kvarterets nordvästra hörn.  |
| h <sub>2</sub> | Högsta totalhöjd på byggnad är 19,9 meter över angivet nollplan. | Totalhöjd regleras med hänsyn till befintlig skala inom kvarteret och är en anpassning till angränsande byggnads nockhöjd. Totalhöjden regleras även för att undvika att installationer kommer till uppe på taket vilket påverkar byggnadsvolymen i relation till sin omgivning negativt. | Gäller föreslagen ny byggrätt i kvarterets nordvästra hörn.  |
| h <sub>3</sub> | Högsta nockhöjd på byggnad är 17,0 meter över angivet nollplan.  | Nockhöjd regleras med hänsyn till stadsbild och omgivningspåverkan, med befintligheten som utgångspunkt.                                                                                                                                                                                  | Gäller del av byggnad i kvarterets sydvästra hörn, mot gård. |
| h <sub>4</sub> | Högsta nockhöjd på byggnad är 14,6 meter över angivet nollplan.  | Nockhöjd regleras med hänsyn till stadsbild och omgivningspåverkan, med befintligheten som utgångspunkt.                                                                                                                                                                                  | Gäller västra delen av gårdsbebyggelsen mot Ejdergatan.      |
| h <sub>5</sub> | Högsta nockhöjd på byggnad är 19,9 meter över angivet nollplan.  | Nockhöjd regleras med hänsyn till stadsbild och omgivningspåverkan, med befintligheten som utgångspunkt.                                                                                                                                                                                  | Gäller stora delar av fabriksbyggnaden.                      |
| h <sub>6</sub> | Högsta nockhöjd på byggnad är 18,0 meter över angivet nollplan.  | Nockhöjd regleras med hänsyn till stadsbild och omgivningspåverkan, med befintligheten som utgångspunkt.                                                                                                                                                                                  | Gäller del av fabriksbyggnaden mot Svangatan.                |
| h <sub>7</sub> | Högsta nockhöjd på byggnad är 21,0 meter över angivet nollplan.  | Nockhöjd regleras med hänsyn till stadsbild och omgivningspåverkan,                                                                                                                                                                                                                       | Gäller del av fabriksbyggnaden mot Svangatan.                |

# BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

|                 |                                                                 |                                                                                                          |                                                                                                           |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 |                                                                 | med befintligheten som utgångspunkt.                                                                     |                                                                                                           |
| h <sub>8</sub>  | Högsta nockhöjd på byggnad är 20,6 meter över angivet nollplan. | Nockhöjd regleras med hänsyn till stadsbild och omgivningspåverkan, med befintligheten som utgångspunkt. | Gäller del av fabriksbyggnaden mot Svangatan.                                                             |
| h <sub>9</sub>  | Högsta nockhöjd på byggnad är 21,4 meter över angivet nollplan. | Nockhöjd regleras med hänsyn till stadsbild och omgivningspåverkan, med befintligheten som utgångspunkt. | Gäller del av fabriksbyggnaden mot Svangatan.                                                             |
| h <sub>10</sub> | Högsta nockhöjd på byggnad är 13,5 meter över angivet nollplan. | Nockhöjd regleras med hänsyn till stadsbild och omgivningspåverkan, med befintligheten som utgångspunkt. | Gäller merparten av byggnad i kvarterets sydvästra hörn.                                                  |
| h <sub>11</sub> | Högsta nockhöjd på byggnad är 12,8 meter över angivet nollplan. | Nockhöjd regleras med hänsyn till stadsbild och omgivningspåverkan, med befintligheten som utgångspunkt. | Gäller östra delen av gårdsbebyggelsen mot Ejdergatan.                                                    |
| h <sub>12</sub> | Högsta nockhöjd på byggnad är 11,0 meter över angivet nollplan. | Nockhöjd regleras med hänsyn till stadsbild och omgivningspåverkan, med befintligheten som utgångspunkt. | Gäller tillbyggnad av fabriksbyggnaden mot gård.                                                          |
| n <sub>1</sub>  | Marken får inte användas för parkering.                         | Regleras av trafiksäkerhetsskäl.                                                                         | Gäller hörn av kvarteret i anslutning till Svangatan, vid vändplats och i korsning med Änäsgratan.        |
| p <sub>1</sub>  | Byggnad ska placeras i gräns med Ejdergatan.                    | Anpassning till befintlig struktur, där byggnader är placerad i kvarter i liv med gata.                  | Gäller för ny bebyggelse i kvarterets nordvästra hörn.                                                    |
| u <sub>1</sub>  | Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.         | Hänsyn till befintliga och framtida allmänna anläggningar.                                               | Gäller ett mindre egenskapsområde ut mot Svangatan samt för gårdsytan inom det västra användningsområdet. |
| r <sub>1</sub>  | Byggnad får inte rivas.                                         | Skydda befintliga byggnader med kulturhistoriskt värden.                                                 | Gäller alla befintliga byggnader utom den i sydöstra hörnet av kvarteret.                                 |

# BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         |                                                                                    |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| q <sub>1</sub> | Naturstenstrappor med järnräcken ska bevaras.                                                                                                                                                                                                                         | Skydda anläggning med kulturhistoriskt värden.          | Gäller trapporna inom den punktprickade kvartersmarken i planområdets västra kant. |
| q <sub>2</sub> | Inmurat textfält i svart på vit botten i fasad ska bevaras.                                                                                                                                                                                                           | Skydda fasaddetaljer med kulturhistoriskt värden.       | Gäller för fabriksbyggnadens gavel ut mot E20.                                     |
| q <sub>3</sub> | Äldre körport ska bevaras.                                                                                                                                                                                                                                            | Skydda byggnadsdetalj med kulturhistoriskt värden.      | Gäller port i del av ”gårdsbyggnaden”.                                             |
| b <sub>1</sub> | Färdigt golv för entréer ska ha en lägsta nivå på + 5,3 över nollplanet.                                                                                                                                                                                              | Skydda byggnader från dagvatten och skyfall.            | Gäller för tillkommande byggrätt i planområdets nordvästra hörn.                   |
| b <sub>2</sub> | Delar av transformatorstation som har betydelse för elförsörjningen ska som lägst placeras på +5,6 över nollplanet.                                                                                                                                                   | Trygga elförsörjningen i händelse av kraftigt skyfall.  | Gäller för hela användningsområdet beteckning E.                                   |
| -              | Inom 5 meter från transformatorstation inom kvarter får ingen verksamhet bedrivas som innebär stadigvarande vistelse för person om inte skyddsåtgärder vidtas som säkerställer att den genomsnittliga strålningen från elektromagnetiskt fält inte överstiger 0,4 uT. | Skydda människors hälsa med hänsyn till strålningsrisk. | Gäller för hela användningsområdet med användningsbeteckning E.                    |
| m <sub>1</sub> | Fasad som vetter mot E20, och som                                                                                                                                                                                                                                     | Skydda befintlig fabriksbyggnad och                     | Gäller för befintlig fabriksbyggnad inom                                           |

# BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                              |                                                                       |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|                | är belägen inom 50 meter från E20, ska vara utförd med obrännbart material. Undantaget är takfot som ska vara utförd i lägst brandteknisk klass EI 30.                                                                                                                                                             | personer som vistas i byggnad i händelse av olycka kopplat till farligt gods.                                                | 50 meter från E20:s vägkant.                                          |
| m <sub>2</sub> | Fönster, dörrar, portar och motsvarande belägna inom 50 meter från E20 och som vetter mot leden ska vara utförda i lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster utförs med laminerat glas eller motsvarande och utförs ej öppningsbara. Dörrar förses med dörrstängare. Lösning tas fram med bevarandekrav i beaktande. | Skydda befintlig fabriksbyggnad och personer som vistas i byggnad i händelse av olycka kopplat till farligt gods.            | Gäller för befintlig fabriksbyggnad inom 50 meter från E20:s vägkant. |
| m <sub>3</sub> | Luftintag inom 50 meter från E20 ska förses med möjlighet till manuell nödavgängning av ventilation.                                                                                                                                                                                                               | För att skydda personer som vistas i byggnad i händelse av olycka kopplat till farligt gods.                                 | Gäller för befintlig fabriksbyggnad inom 50 meter från E20:s vägkant. |
| m <sub>4</sub> | Byggnadsstomme ska dimensioneras för att klara en gasexplosion av 10 kg gasol med explosionscentrum                                                                                                                                                                                                                | För att säkerställa att tillkommande byggnad klarar en gasexplosion vid E20 samt att skydda personer som vistas i byggnaden. | Gäller för föreslagen ny byggrätt i planområdets nordvästra hörn.     |

# BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                          |                                                                   |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
|                | m vid E20:s vägkant.                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                          |                                                                   |
| m <sub>5</sub> | Fasad som vetter mot E20, och är direkt exponerad, ska vara utförd med obrännbart material och i lägst brandteknisk klass EI 30. Lägst EI 30 gäller även för fönster, dörrar, portar. Fönster mot E20 utförs med laminerat glas och ej öppningsbara. Dörrar förses med dörrstängare. | För att skydda byggnad och personer som vistas i byggnad i händelse av olycka kopplat till farligt gods. | Gäller för föreslagen ny byggrätt i planområdets nordvästra hörn. |
| m <sub>6</sub> | Luftintag ska placeras vid byggnadens tak i riktning bort från E20. Ventilationens tilluft ska förses med rökdetektor. Möjlighet till manuell nödavgängning av ventilation och manuellt aktiverat utrymningslarm ska finnas.                                                         | För att skydda personer som vistas i byggnaden i händelse av olycka kopplat till farligt gods.           | Gäller för föreslagen ny byggrätt i planområdets nordvästra hörn. |
| m <sub>7</sub> | Byggnadens entréer ska inte vändas mot E20. Samtliga delar av byggnaden ska nå minst en utrymningsväg som inte vetter mot E20.                                                                                                                                                       | För att minimera personrisk i händelse av olycka kopplat till farligt gods.                              | Gäller för föreslagen ny byggrätt i planområdets nordvästra hörn. |
| m <sub>8</sub> | Marken ska höjdsättas så att skyfallsvatten                                                                                                                                                                                                                                          | För att säkerställa att det inte bildas instängda områden med stående vatten som kan skada               | Gäller gårdsytan inom det västra användningsområdet.              |

# BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

|                |                                                                                                       |                                                                                                                                               |                                                                                                       |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | avleds mot Ejdergatan.                                                                                | byggnader inom kvartersmarken.                                                                                                                |                                                                                                       |
| f <sub>1</sub> | Nivåskillnader i mark ska tas upp av byggnadens sockel.                                               | För att anpassa till omgivande byggnadstradition.                                                                                             | Gäller för ny byggrätt i kvarterets nordvästra hörn.                                                  |
| f <sub>2</sub> | Fasader ska utgöras av rött lertegel.                                                                 | Anpassning till befintlig miljö i kvarteret.                                                                                                  | Gäller för ny byggrätt i kvarterets nordvästra hörn och befintlig byggnad i kvarterets sydöstra hörn. |
| f <sub>3</sub> | Fönster ska ha en regelbunden placering.<br><br>och får uppta max 50 % av fasadlängd per våningsplan. | Anpassning till befintlig miljö i kvarteret.                                                                                                  | Gäller för ny byggrätt i kvarterets nordvästra hörn och befintlig byggnad i kvarterets sydöstra hörn. |
| f <sub>4</sub> | Tak ska vara av rött lertegel eller röd plåt.                                                         | Utformning regleras med hänsyn till stadsbild och befintliga kulturhistoriska världen inom kvarteret, med befintlig byggnad som utgångspunkt. | Gäller för ny byggrätt i kvarterets nordvästra hörn och befintlig byggnad i kvarterets sydöstra hörn. |
| f <sub>5</sub> | Byggnad ska utföras med sadeltag (lägga till material)?                                               | Anpassning till befintligheten inom kvarteret och med hänsyn till stadsbild och omgivningspåverkan.                                           | Gäller för ny byggrätt i kvarterets nordvästra hörn.                                                  |
| f <sub>6</sub> | Byggnad ska gestaltas med mindre uppbrutna volymer.                                                   | Anpassning till kvarterets småskalighet.                                                                                                      | Gäller för ny byggrätt i kvarterets nordvästra hörn.                                                  |
| f <sub>7</sub> | Tak ska vara av svart papp alternativt röd eller svart plåt.                                          | Utformning regleras med hänsyn till stadsbild och befintliga kulturhistoriska världen inom kvarteret, med befintlig byggnad som utgångspunkt. | Gäller för befintlig fabriksbyggnads lägre utbyggnad mot gård                                         |
| k <sub>1</sub> | Byggnadens yttre karaktär ska bibehållas med avseende på                                              | Hänsyn till kvarterets kulturhistoriska värden.                                                                                               | Gäller samtliga befintliga byggnader inom planområdet utom                                            |

# BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

|                |                                                                                                                                                                                                                    |                                                 |                                                                                                                             |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | befintlig volym, proportioner, material och utformning.                                                                                                                                                            |                                                 | transformatorstationen.                                                                                                     |
| k <sub>2</sub> | Ändring och underhåll av byggnadens exteriör ska ske med material och metoder som är anpassade efter byggnadens tekniska, historiska och estetiska egenskaper så att dess kulturhistoriska värden inte förvanskas. | Hänsyn till kvarterets kulturhistoriska värden. | Gäller samtliga befintliga byggnader inom planområdet utom transformatorstationen och byggnad i planområdets sydöstra hörn. |
| k <sub>3</sub> | Fasader ska vara av rött tegel med mönstermurning och muröppningar i likhet med befintlig eller ursprunglig.                                                                                                       | Hänsyn till kvarterets kulturhistoriska värden. | Gäller samtliga befintliga byggnader inom planområdet utom transformatorstationen och byggnad i planområdets sydöstra hörn. |
| k <sub>4</sub> | Fönster ska till material, proportioner, utformning och indelning bibehållas lika befintliga eller ursprungliga.                                                                                                   | Hänsyn till kvarterets kulturhistoriska värden. | Gäller samtliga befintliga byggnader inom planområdet utom transformatorstationen och byggnad i planområdets sydöstra hörn. |
| k <sub>5</sub> | Taktäckning ska vara av rött tegel. Mindre kupor och detaljer får vara klädda med röd eller svart plåt. Takfot i vitmålat trä ska bibehållas lika befintlig.                                                       | Hänsyn till kvarterets kulturhistoriska värden. | Gäller för stora delar av befintlig fabriksbyggnad.                                                                         |

|                |                                                                                                                  |                                                 |                                                                                       |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| k <sub>6</sub> | Taktäckning ska vara av svart plåt. Takfönster och kupor ska bibehållas lika befintliga.                         | Hänsyn till kvarterets kulturhistoriska värden. | Gäller för befintliga byggnader som är placerade utmed Ejdergatan.                    |
| k <sub>7</sub> | Skärmtakets karaktär ska bibehållas med avseende på befintlig volym, proportioner, material och utformning.      | Hänsyn till kvarterets kulturhistoriska värden. | Gäller för befintligt skärmtak på befintlig fabriksbyggnads gårdssida längst i öster. |
| a <sub>1</sub> | Bygglov krävs för ändring och underhåll av del av byggnad/anläggning som omfattas av skyddsbestämmelser (q1-q3). | Hänsyn till objektets kulturhistoriska värden.  | Gäller för områden med q bestämmelser.                                                |

## Planeringsförutsättningar

Planeringsförutsättningarna är de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.

Med planeringsunderlag avses faktabetonat material som kommunen använder som underlag i detaljplaneringen. Det kan vara olika former av inventeringar, uppgifter om mark- och grundförhållanden, trafikförhållanden, VA-försörjning, ägostruktur, befintliga planförhållanden eller statistiska uppgifter.

I det här avsnittet redovisas en sammanfattning av innehållet i planeringsunderlaget och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

## Bestämmelser och tidigare ställningstaganden

### Planförhållanden

#### Översiktplan

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger Blandad stadsbebyggelse - utvidgad innerstad.

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

### *Rekommendationer*

Rekommendationer för den utvidgade innerstaden är att den ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark.

Inom innerstaden och den utvidgade innerstaden bör en differentiering av funktionsblandning och täthet kopplas till läge, där tätheten sjunker och andel bostäder ökar ju längre från centrum man kommer.

Tillgänglighet för fotgängare och cyklister ska stärkas. I stadskärnan och i den utvidgade innerstaden behöver kollektivtrafiken anpassas till omgivande stadsmiljö. Vid förändringar ska hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska innehåll.

All typ av handel ska främjas, men anpassas till den täta stadens premisser. Viktiga handelsstråk och kopplingar ska prioriteras och målpunkter med koncentrerad handel utvecklas för att utvidga centrum och skapa fler och längre handelsstråk.

För området gäller även tematiska inriktningar för Gestaltad livsmiljö, Parker, natur och vatten, bostäder, Samhällsservice och teknisk försörjning, Mobilitet och infrastruktur, Näringsliv och handel samt Hälsa och säkerhet.

### *Beskrivning*

Inom området ryms bostäder, kontor, mindre verksamhetsområden, handel och andra anläggningar för service. Vidare ingår lokalgator, gång- och cykelstråk, olika typer av grönområden och andra allmänna platser, det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö och som är möjliga att blanda i en stad utan att betydande störningar uppstår.

### **Detaljplan**

För området gäller tre detaljplaner (stadsplaner): akt II-2726 som vann laga kraft 1953-03-25, akt II-3135 som vann laga kraft 1964-12-08 samt akt II-3223 som vann lagakraft 1969-04-09. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer. Gällande tomtindelning III-4485 upprättades 1953 03 31.

Stadsplanen från 1953 anger industriändamål för kvarteret samt allmän plats, parkering, plantering eller dylikt för mindre delar ut mot Svangatan. Stadsplanen från 1964 innehåller en mindre ändring där del av kvartersmarken ut mot Ånäsvägen övergår till allmän plats, gata och i gengäld övergår del av allmän plats, gata mot Svangatan till kvartersmark parkering. Stadsplanen från 1969 är en ändring och utvidgning av stadsplanen för Bagaregården och Olskroken för trafikanordningar (E20) och berör den västra delen av kvarteret och likt tidigare stadsplan innebär att marken närmast E20 inte får bebyggas.

### **Planbesked**

Positivt planbesked för den aktuella detaljplanen, med syfte att utöver nuvarande industriändamål också pröva verksamheter togs av byggnadsnämnden 2018-02-06.

Planbeskedet innehöll ingen ny byggrätt.

## Riksintressen och andra skyddade områden

### Riksintressen för Kulturmiljövården

Planområdet angränsar till område av riksintresse för kulturmiljövården Bagaregården [O2:5].

Riksintresset utgörs av bostadsbebyggelse på tidigare landerimark, med närhet till bangårdar och industrier och blandade bostadstyper för i huvudsak arbetare, som visar på stadens engagemang i bostadsfrågan under krisåren efter första världskriget och bebyggelseutvecklingen under denna tid samt den speciella göteborgska byggnadstraditionen.

Värdebärande uttryck för Bagaregården är det naturanpassade planmönstret med bebyggelse i nationalromantikens och 20-talsklassicismens anda 1914-25, enhetligt gestaltade byggnadsgrupper, väl integrerade sociala institutioner och rika inslag av grönska. Storgårdskvarter med omslutande landshövdingehus vid Uddevallaplatsen och Viloplatsen, åtskilda av öppna kvarter med fritt liggande hus av samma typ respektive egnahemsvillor, allt anlagt i mjukt kuperad terräng enligt A. Lilienbergs plan 1911.

Bostadsbebyggelsen för arbetare i Norra Olskroken och västra Bagaregården har haft en viktig koppling till industrier i närområdet, bland annat Pellerins margarinfabrik och Gamlestadens fabriker.

### Riksintresse kommunikation

Planområdet ligger som närmast 4 meter från E20 som utgör riksintresse för kommunikation, väg. E20 är prioriterat vägnät för godstransporter, långväga personresor och rekommenderad färdväg för farligt gods.

Västra stambanan ligger ca 37 meter nordväst om planområdet följt av Norge/Vänerbanan på ett avstånd om cirka 100 meter. Båda utgör riksintresse för kommunikation, järnväg och trafikeras av både godstrafik och långväga persontrafik.

Västlänken utgör också riksintresse och är av särskild regional betydelse. Tågtunneln är under genomförande, den kommer förbättra kapaciteten i järnvägsnätet och trafikeras av långväga persontrafik. Tunnelreservatet ytterkant ligger som närmst 105 meter från planområdet.

### Kulturmiljö

Kvarteret (Olskroken 14:2) är upptagen i Göteborgs stads bevarandeprogram Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (del 2, nr 43) under rubriken "Övrigt". Miljön ska därmed tolkas enligt Plan och bygglagens 8 kap 13§:

"En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas."

"För all bebyggelse gäller även att ändringar ska utföras varsamt, så att karaktärsdrag och värden tas tillvara (PBL 8 kap 17 §)."

## Säveån

Säveån utgör recipient för området och är klassad enligt miljökvalitetsnormer. Säveån utgör Natura 2000-område samt riksintresse för naturvården.

## Befintliga förhållanden

### Mark, vegetation och fauna

Planområdet är till största delen bebyggt. Marken är hårdgjord förutom en mindre slänt mot Svangatan i kvarterets nordvästra hörn.

Både utmed Svangatan och Ejdergatan finns en enkelsidig allé. Trädraden i Svangatan utgöres i huvudsak lind och ligger inom aktuellt planområde. Trädraden i Ejdergatan, utanför planområdet, utgöres av körsbär. Båda alléerna bedöms vara biotopskyddade.

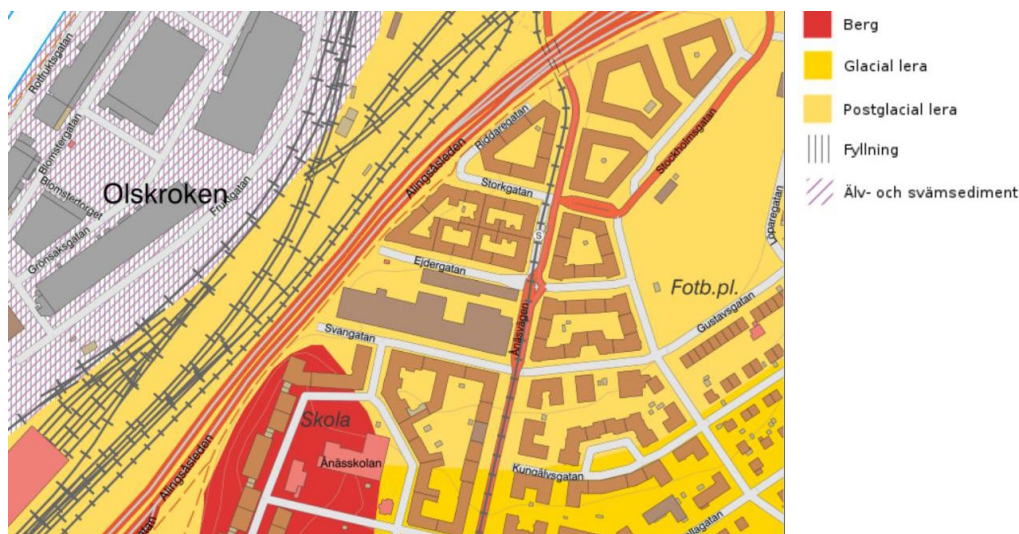


Figur 12 ovan: Trädrad utmed Ejdergatan, vy från nordväst med kvarterets gårdsbebyggelse i fonden.



Figur 13 till höger: Trädrad i Svangatan, vy från Ånäs-gatan, med byggnad som tillkom 1987 till höger i bild.

Markytan faller flackt västerut med marknivåer som varierar mellan ca +6,0 och +4,0 inom planområdet. Kvarteret omges av lokalgator i norr, öst och syd. Strax väster om fastigheten ligger E20.



Figur 14: Utsnitt från SGU:s jordartskarta.

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

SGU:s jordartskarta, som beskriver jordarten 0,5 m under markytan, visar att jorden inom området utgörs av lera. Söderut förekommer ytnära berg och västerut en blandning av fyllning och isälvsmaterial.

Det översta marklagret utgörs av fyllning. Den naturliga jordlagerföljden består av lera som vilar på en friktionsjord följt av berg. Leran har en utvecklad torrskorpa ned till ca 2,5 m djup. Lerans densitet varierar mellan ca 1,60 och 1,50 t/m<sup>3</sup>. Lerans vattenkvot varierar generellt mellan ca 100 % och 60 % och dess konflytgräns mellan ca 85 % och 60 %.

Leran kring området är huvudsakligen låg- till högsensitiv. Lerans skjuvhållfasthet varierar mellan 10 och 20 kPa och ökar svagt mot djupet.

Djup till fast botten inom planområdet varierar mellan ca 5 m i sydväst till ca 25 m i norr.

Inga tidigare utförda geohydrologiska inventeringar har skett i närområdet. Då leran har en utvecklad torrskorpa ned till ca 2,5 m djup tyder detta på att grundvattennivån normalt ligger under det djupet. I en stabilitetsutredning som Sweco utfört åt Göteborgs Stad, 2011-09-15 antogs även en grundvattenyta 2 till 3 m under markytan baserat på erfarenhetsvärden.

SGU:s radonkarta över Göteborgs kommun visar att planområdet ligger inom ett lågriskområde

## Befintlig bebyggelse och kulturmiljö

### Befintlig bebyggelse inom kvarteret Hästen

Pellerins Margarinfabrik etablerades på platsen 1895 och byggdes sedan ut i flera etapper. Fabriken hade ett strategiskt läge i dåvarande östra utkanten av staden, där industrier växte fram vid sekelskiftet 1900. Pellerins Göteborgsfabrik var en av de första i landet och nådde snabbt en stor omsättning. Redan vid sekelskiftet 1900 hade fabriken 100 anställda och år 1915 cirka 200. Företaget drev verksamheten till 1960-talet och fasaden med texten ”Pellerins Margarin Fabrik” är ett välkänt inslag. Denna del av fabriken tillkom 1913.

Den före detta fabriksmiljön i kvarteret Hästen är välbevarad, med successiva tillägg som speglar verksamhetens historiska utveckling och ingående funktioner. Fabriksmiljön visar på ett, för en äldre industri karaktäristiskt vis, olika utbyggnadsfaser.

Miljön präglas av en småskalighet med differentierade mindre byggnadsvolymer i mellan 1 och cirka 3 våningar.

Sammanhållande karaktärsdrag är fasadernas röda tegel, regelbunden fönstersättning, hög grad av detaljering i fasaderna med mönstermurningar, listverk och dekor, samt till stor del bevarade äldre muröppningar, merparten stickbågeformade. Bebyggelsen har inslag av bevarade äldre fönster, portar och takfotslistor med snickarglädje.

Den exponerade gaveln mot leden i väster har ett särskilt värde och annonserar fabriksmiljön på håll (*figur 15*). Gaveln utgör ett väletablerat visuellt inslag i stadsbilden.

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Gaveln har även en symbolisk betydelse som representant för hela fabriksmiljön. Dess visuella dominans är viktig ur industrihistorisk och upplevelsemässig synpunkt.

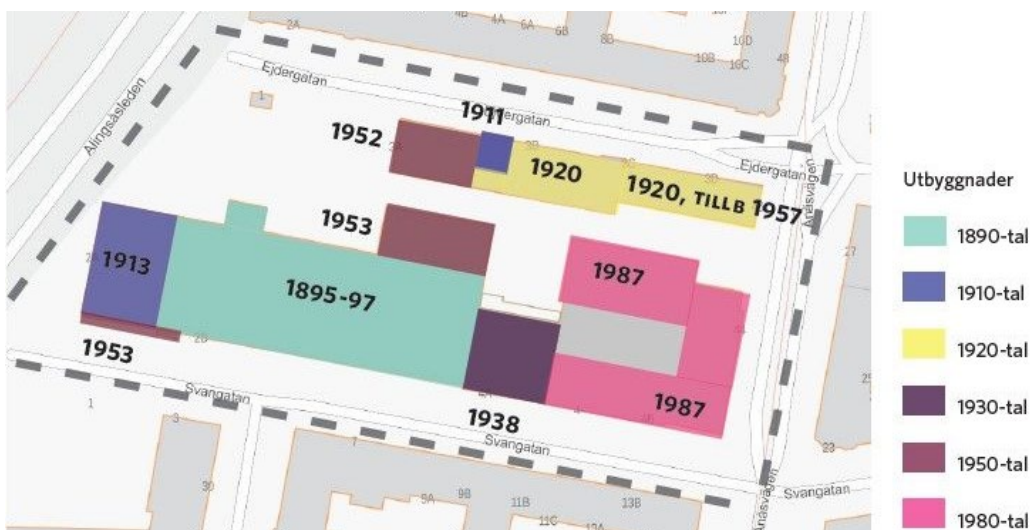


Figur 15: Pellerins margarinfabrik. Den karakteristiska gaveln utgör ett väletablerat visuellt inslag i kvarteret åt väster. Gaveln har även en symbolisk betydelse som representant för hela fabriksmiljön.

Den lägre, smalare gårdsbyggnaden (bebyggelsen mot Ejdergatan) har en småskalig karaktär med differentierade sammanbyggda äldre delar, värden som är viktiga att värna. (se figur 12 och 24–27).

Efter nedläggningen av margarinfabriken år 1968 flyttade nya verksamheter in i de gamla fabrikslokalerna.

På 80-talet skedde en större om- och tillbyggnad i kvarteret. Ett äldre magasin i östra delen av fabriken revs och en ny vinkelbyggnad i tegel uppfördes istället i den östra delen som vetter mot Svangatan och Ånäsvägen (Byggnad 1:C), Fig 24.



Figur 2: Kvarterets successiva utbyggnad.

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

### *Kvarteret och dess verksamheter idag*

Inom området verkar idag cirka 30 hyresgäster med verksamheter av olika karaktär. Totalt finns det cirka 12 000 kvm lokalyta varav ungefär 8 500 kvm är uthyrda.

Det finns även en bostad inom området.

I kvarterets nord västra del finns en transformatorstation. Under bebyggelsen utmed Svangatan finns ett sammanhängande garage.



Figur 17: Befintlig transformatorstation gul markering längst upp till vänster och bostad inom del av gulmarkering till höger om denna. Infart till garage markerat med gul pil. Garage under mark inom vit linje.

### **Beskrivning av respektive byggnad inom kvarteret Hästen**

#### *Byggnadsdel 1: a*

Den äldsta delen av fabriksmiljön är den långsträckt byggnaden i rött tegel som sträcker sig utmed Svangatan i söder, med gaveln ut mot trafikleden i väster.

Byggnaden har till stor del stickbågeformade fönsteröppningar med såväl äldre, småspröjsade fönster främst i vindsplanet, och utbytta korspostfönster som är målade vita. Fönstersättningen är regelbunden. Taket är till stor del täckt med lertegel. Den äldsta delen av byggnaden är den västliga byggnadskroppen som är uppförd i 2 våningar plus en lägre vindsvåning och källare.

Gaveln mot väster har en profilerad taklist i vitmålat trä och domineras av ett infällt inmurat fält i den övre delen på vit botten med texten "Pellerins Margarin Fabrik" i svart. Den västliga byggnadsdelen är täckt av 4 parallellställda sadeltak klädda med röd plåt. En murad, profilerad fris skiljer första och andra våningen. Två separata naturstenstrappor med järnräcken leder upp till två entréer.

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Mot söder i de två nedre våningsplanen sitter stora, gallerförsedda fönsterpartier respektive fyrdelade tvåluftsfönster. I andra våningsplanet sitter tvåluftsfönster och i vindsvåningen kvadratiska mindre bågar eller lunetter.

Takfoten är avfasad för att ge plats åt vindsfönstren. Vissa fönsteröppningar är igensatta. I den västra delen mot söder finns en lastbrygga som tillkom 1953. Det mellersta partiet av byggnaden är uppförd i två våningar.



Figur 18: Del av fabriksbyggnad 1: a, vy från Svangatan.

Mot gården finns ett litet utskjutande trapphus som sträcker sig över 3 våningar. I byggnadens finns en större frontespis med två rums bredd som sträcker upp till vindsvåningen och som avslutas med ett sadeltak. En murad, profilerad fris skiljer första och andra våningen. Fönstersättningen är regelbunden med stickbågeformade muröppningar. Frontespisens översta fönsterrad är grupperade i tre med större format. Bevarade äldre fönsterbågar förekommer. Vindsvåningen har mindre fönsteröppningar med äldre, smårutsindelade bågar. Den panelklädda takfoten är avfasad för att ge plats åt vindsfönstren.

I den östra delen finns en låg, rektangulär utbyggnad 1½ plan, den före detta personalmatsalen tillkommen 1953. Byggnaden har enklare utformning med raka fönsteröppningar och enkla tvåluftsfönster samt rödmålade entrédörrar. Taket är täckt med papp.



Figur 19: Del av fabriksbyggnad 1: a, mot gård, vy från nordväst.

### ***Karaktärsdrag och kulturhistoriska värden***

Byggnaden som helhet med dess successiva utökning, vilken skett i takt med att verksamhetens expansion och utveckling.

De röda tegelfasadernas omsorgsfulla utformning med dekorativa tegelmurningar, regelbunden fönstersättning och till stor del stickbågeformade muröppningar. Dekorativ, profilerad takfot i vitmålat trä. Bevarade äldre träbågar som förekommer, i regel småspröjsade.

Västgavelns exponering i stadsmiljön och hur den annonserar fabriksmiljön på håll. Den dekorativa murningen med textfält i svart och vit klinker med fabriakens namn representerar hela fabriksmiljön. Västgaveln är ett dominerande och väletablerat visuellt inslag i kvarteret åt detta håll. Gaveln har även en symbolisk betydelse som representerar fabriksmiljön. Dess visuella dominans är viktig ur industrihistorisk och upplevelsemässig synpunkt.

Interiören innehåller välbevarade byggnadselement och detaljer som takstolar, pelare et cetera.



*Figur 20: Del av fabriksbyggnad 1: a, vy från Svangatan.*

### ***Byggnadsdel 1: b***

Denna del är en tillbyggnad som tillkom 1938 och användes som magasin. Byggnadsdelen är i sin volym mot söder uppförd i två våningar samt vind och källare. En murad, profilerad fris skiljer första och andra våningen.

I bottenvåningen finns små fönsteröppningar samt en rödmålad körport. I andra våningen sitter stickbågeformade korspostfönster, och i vindsvåningen små stickbågeformade fönsteröppningar, varav några igensatta.

Byggnadsvolymen som vetter mot gården är högre, 4 våningar samt källare. Denna fasad har regelbundet placerade, kvadratiske fönsteröppningar med genomgående utbytta, grönmålade fönster. Några öppningar är igensatta. I bottenvåningen finns en sentida lastbrygga med skärmtak



Figur 21: Byggnad 1: b, vy från Svangatan.



Figur 22: Byggnadsdel 1: b, vy från gård.

### ***Karaktärsdrag och kulturhistoriska värden***

Den befintliga byggnadsvolymen. Sydfasadens mönstermurningar och listverk, äldre muröppningar och körport.

Gårdfasadens fönstersättning och muröppningar samt lastbrygga med skärmtak.

### ***Byggnadsdel 1: c***

Tillbyggnaden från 1987 har en U-form och ansluter i vinkel mot den gamla fabriksbyggnaden utmed Svangatan och Ånäsvägen, samt en byggnadsdel mot gården.

Byggnadsvolymerna är uppförda i tre våningar samt vind, och ansluter i volym och i karaktär till den äldre byggnadskroppen. Byggnaden är uppförd i rött tegel med jämn

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

fönstersättning. Under byggnadsdelen finns en källarvåning med parkeringshus. Byggnaden har en sockel av betong och fasader i rött tegel, som bryts upp av grågröna fönster och entréportar. Byggnadskroppen har två trapphus med entréer; ett mot Svangatan och ett mot Änäsavägen som i fasaden är markerade med vertikala, smårutsindelade glaspardier. Taket är klätt med röd plåt och har en lanternin med överljus. I fasaden mot Änäsavägen finns ett utskjutande gavelparti försett med en klocka högst upp i fasaden.

Byggnadsvolymen mot gården är uppförd i 4 våningar med en lägre volym i 3 våningar som avslutas med ett pulpettak. I gaveln mot gården finns nedfart till det underjordiska garaget.



Figur 23: Byggnadsdel 1: c vy från Änäsavägen.

### ***Karaktärsdrag och värden***

Byggnadens volymer, gestaltning och materialval är anpassat efter den gamla fabriken karaktärsdrag genom bland annat; regelbunden fönstersättning, uppbrutna volymer, sadel- och pulpettak, tegelfasader, tak i falsad plåt.

Trapphusen har smårutsindelade glaspardier. Mot öster finns ett utskjutande gavelparti med klocka. Lanternin med överljus förekommer.

### ***Byggnad 2, gårdsbyggnad***

Byggnaden utgjorde ursprungligen garage, ångpannehus och magasin. Den långsträckt gårdsbyggnaden har olika karaktärsdrag i olika partier, vilket speglar en successiv utbyggnad.

Byggnaden är i 1 1/2 våningsplan och uppförd i rött tegel med ett sadeltak klätt med papp samt falsad plåt. Äldre muröppningar och enstaka äldre portar förekommer.

### ***Fasader mot Änäsavägen och Ejdergatan***

Den östliga delen som ursprungligen uppfördes som garage har en avdelande horisontell list som avskiljer våningarna. Byggnaden har stora fönsterpartier som avspeglar dess tidigare funktioner som körportar. Taket är klätt med svart plåt. I vindsvåningen sitter takfönster.

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

I mellersta delen av byggnaden finns två inbyggda gavlar tillhörande före detta ångpannecentralen och transformatorhuset. De ingående byggnadsvolymer speglar den successiva utbyggnaden och sammanlänkningen av tidigare byggnadsfunktioner.

Den västligaste delen har en avvikande kulör i teglet, och innehöll ursprungligen en verkstad. Se figur 13.



Figur 24: Del av gårdsbyggnaden ut mot Ejdergatan

### *Fasader mot gård*

Den tidigare garagedelen längst österut har muröppningar mot gården efter äldre körportar, och två små tillbyggda lanterniner i vindsplanet. Fönster och portar är sentida.

Även det mellersta partiet med före detta ångpannehus och transformatorhus, har körportar, varav enstaka bevarade äldre portar. Här finns också två frontespiser.

Den västligaste delen, som tidigare innehöll verkstad, har körportar mot gården och en lång takkupa/lanternin i vindsplanet utförd i röd plåt, figur 28.



Figur 25: Gårdsbyggnad, närmast Änåsvägen, fasad mot gård.



Figur 26: gårdsbyggnadens mittenparti, fasad mot gård.



*Figur 27: Gårdsbyggnad, del längst i väster, fasad mot gård.*

### ***Karaktärsdrag och kulturhistoriska värden***

Den lägre, smalare gårdsbyggnaden har en småskalig karaktär som är viktig att värna. Befintliga ingående byggnadsvolymer består av sammanbyggda, äldre mindre byggnader. Äldre muröppningar; såväl fönsteröppningar som öppningar efter tidigare körportar. Enstaka bevarade äldre portar. Det varierade taklandskapet. Fasadernas mönstermurningar och dekorativa detaljer.

### **Befintlig bebyggelse i omgivningen**

Bebyggelsen i Norra Olskroken är välbevarad. Den speglar en äldre arbetarstadsdel till stor del dominerad av landshövdingehus, med koppling till närliggande småskaliga industrier och verksamheter. Kvarteretsstrukturen med sammanhållen bebyggelse tillkom på 1910- till 1930-talet efter Lilienbergs stadsplaner.

Kvarteren domineras av landshövdingehus i 3 våningar med samlade karaktärsdrag som: bottenvåning i tegel och två våningar i trä, sadeltak klädda med rött lertegel eller falsad plåt i rött eller svart. Fasadkulörer i dämpade jordfärger. Fönstersättningen är regelbunden.

Kvarteretsstrukturen är uppbyggd med rikliga inslag av trädrader och inramande grönska. Trädrader utmed Svangatan och Ejdergatan är miljöskapande och speglar Lilienbergs stadsplaneidéer.

Bostadsbebyggelsen för arbetare i Norra Olskroken och västra Bagaregården har haft en viktig koppling till industrier i närområdet, bland annat Pellerins margarinfabrik och Gamlestadens fabriker. Närheten till järnvägen i väster och närliggande transportvägar har varit viktiga för verksamheterna.

### ***Norr om Ejdergatan***

Bebyggelsen är uppförd med bottenvåning i tegel och två våningar i trä. Taken är klädda med rött tegel eller svart plåt. Taken är sadeltak som är valmade vid kvarterens hörn. Byggnaderna har varierande fasadutformning och utsmyckning, men hålls samman av de samlade volymerna, materialen och byggnadsgestaltningen.



Figur 28: Landshövdingehus i kvarteret Zebran vid Ejdergatan norr om planområdet.



Figur 29: Landshövdingehusen vid Änäs vägen 48–50 i kvarteret Zebran norr om planområdet och Ejdergatan.

### Öster om Änäs vägen

Byggnaderna är uppförda i 3 våningar med bottenvåning av tegel och två våningar med fasader i trä. Taken är tegelklädda. Byggnaderna har sammanhållna volymer, fasad- och takuttryck och byggnadsmaterial. Fasaderna är målade i dämpade jordfärger.



Figur 30: Landshövdingebyggelse på den östra sidan av Änäs vägen.



Figur 31: Landshövdingehus i kvarteret Dromedaren på den södra sidan av Svängatan.

### Söder om Svängatan

Kvarterens bebyggelse mot Svängatan har varierande karaktärsdrag. I den västliga delen i kvarteret Killingen ligger ett flerbostadshus uppfört i rött tegel, upptrappande i sluttande terräng. Den norra delen av byggnaden är uppförd 1943–1945 i 6 våningar. Byggnaden har funktionalistiska drag där volymer, fasadmateriäl, fönsteröppningar, entréer och utanpåliggande balkonger utgör de främsta uttrycken.

I den östra delen ligger kvarteret Dromedaren med ett långsträckt landshövdingehus. Byggnaden är uppförd i tre våningar 1910–1930. Byggnaden har en bottenvåning i rött

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

tegel, två våningar klädda med träpanel i gult och vitt, och tegelklätt sadeltak. Byggnaden har dekorativa listverk, burspråk, balkonger och klassicerande detaljer som lisener.

Sammanbyggd med denna byggnad åt väster ligger ett bostadshus tillkommen 1980–81, efter att tidigare landshövdingehus på platsen rivits. Byggnaden är uppförd i 4 våningar med fasader gult tegel i två nyanser och tak klätt med rött tegel.



Figur 32/33: Tv. Bostadshus från 80-talet i gult tegel i kvarteret dromedaren. Th. Bostadshus i rött tegel i kvarteret Killingen, uppfört på 40-talet.

### Sociala förutsättningar och service

I Olskroken finns en mix av bostäder i blandade upplåtelseformer och småskaliga verksamheter.

Verksamheterna i området bidrar till att dagbefolkningen är högre än nattbefolkningen. Yrkesverksamma är den största befolkningsgruppen. Merparten av de boende utgörs av hushåll med 1–2 personer utan barn.

Området kännetecknas av stark identitet. Relativt välbevarade miljöer med en sammanhållen skala tillsammans med bredd av olika verksamheter ger karaktär.

Inom kvarteret finns en stor blandning av verksamheter.

Tillgången till kommersiell service är relativt god. Vid Olskrokstorget och kring Redbergsplatsen finns matvarubutiker, restauranger, apotek, optiker, blomsterbutik, systembolag med mera.

Ånässkolan, som är en grundskola med årskurserna F-6, ligger ca 100 meter söder om kvarteret. I stadsdelen finns också Bagaregårdsskolan, även den med årskurserna F-6. Närmaste vårdcentral ligger vid Olskrokstorget och vid Hökegatan. Kapaciteten i grundskola och förskola är begränsad.

Det råder brist på bostadsnära grönytor i stadsdelen.

E20, och järnväg utgör en stor barriär i stadsdelen.

### **Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet**

Planområdet nås med bil från Ånäsvägen, Ejdergatan och Svangatan. Ånäsvägen kopplar ihop området med övriga delar av stadsdelen och vidare till E20 både åt söder och åt norr. Svangatan och Ejdergatan avslutas med en vändplats i väster. Gångbana finns på ömse sidor om omgivande lokalgator. Standarden varierar. Det är inga stora höjdskillnader med vissa sträckor är smala. Gångbanan utmed kvarterets södra sida (Svangatan) ligger inom kvartersmark.

Mellan kvarteret och E20 i väster finns en gång- och cykelväg. Mindre dela av sträckan berör kvartersmarken. Även utmed Ånäsvägen, på den östra sidan, finns en gång- och cykelväg. Båda tillhör det övergripande nätet.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Ånäsvägen i direkt anslutning till planområdet (hållplats Ejdergatan), som trafikeras av spårvagnslinjerna 6 och 8. Turtätheten under högtrafik på vardagar är mellan 12 och 14 avgångar/timme. På kväll och natt är turtätheten mellan 8–11 avgångar för respektive linje. Till Redbergsplatsen är det 600 meter där finns ytterligare möjligheter att tas sig vidare till andra delar av Göteborg. Tillgängligheten anses god.

Utmed både Ejdergatan och Svangatan finns möjlighet till allmän parkering.

Angöring för leveranser sker från Ejdergatan och Svangatan samt från gård. Sophämtning sker från gård. Söpbilen kör in på gård via Ånäsvägen vidare ut på Ejdergatan. Då vändplatsen i Ejdergatan är liten kör söpbilen samma väg för hämtning av avfall för kvarteret norr om Ejdergatan.

### **Parkering inom kvartersmark**

Fastighetens sammanlagda parkeringsmöjligheter innefattar totalt 210 parkeringsplatser, varav 125 är i markplan utanför befintliga byggnader och 85 är garageplatser fördelat på två garage. Infart till garagen sker från gård via Ånäsvägen och från Svangatan.

Samtliga platser är förhrydda av verksamheterna i området. Parkeringsplatserna utmed Svangatans norra sida ligger i stor utsträckning inom kvartersmark, men en lite remsa sticker ut på allmän plats. Fastighetsägaren hyr denna del av staden.

### **Dagens trafik**

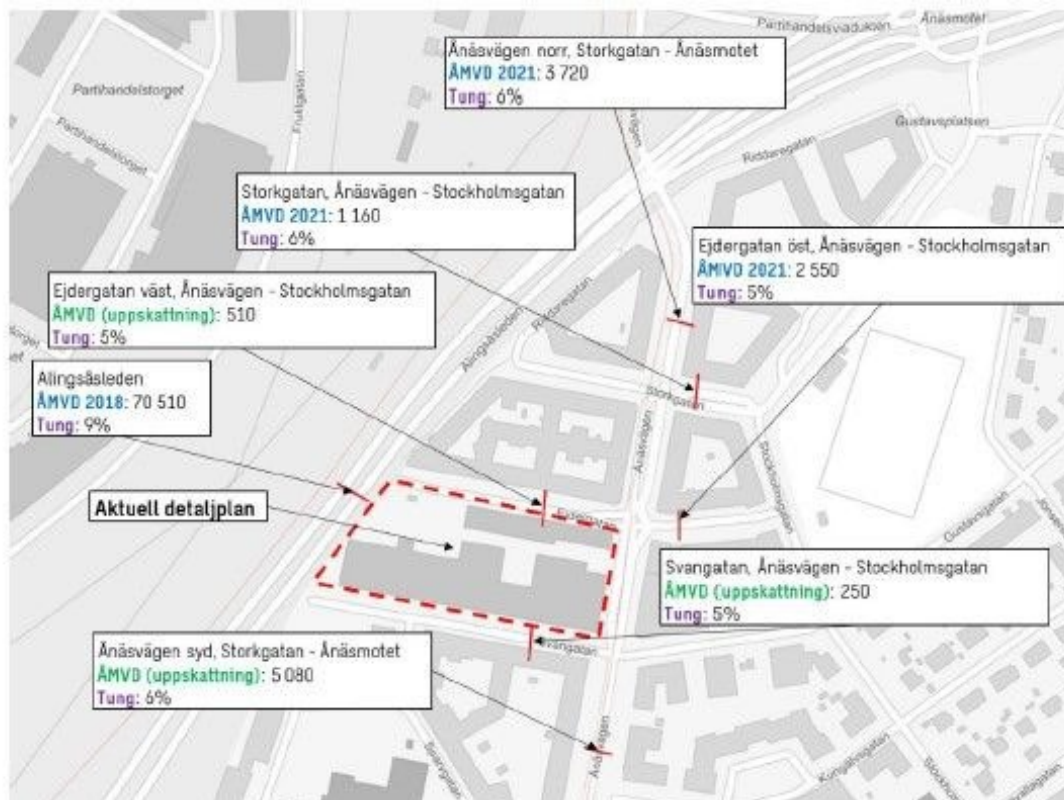
I bild nedan redovisas mätningar av trafikflöden som har genomförts av Göteborgs Stad omkring planområdet samt uppskattning av antalet fordonsrörelser för de sträckor där mätningar saknas.

Trafikflöden på kommunens gator redovisas som årsmedelsvardagsdygnstrafik (ÅMVD) vilket anger medelvärde av dygnstrafikflöden i ett gatusnitt för helgfria vardagar under året. Andelen tung trafik, uttryckt i procent av den totala trafiken, redovisas också.

Trafikmätning på Alingsåsleden är hämtad från Trafikverkets Vägtrafikflödeskarta från 2018. Trafikverket redovisar flöden i årsdygnstrafik (ÅDT) och för läsbarhetens skull har dessa schablonmässigt omvandlats till ÅMVD i figuren.

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Skyltad hastighet är genomgående 50 km/h på lokalgatorna i området och 70 km/h på Alingsåsleden.



Figur 34: Nuvarande trafikflöden i området kring Ejdergatan, avrundat till närmaste 10-tal, enligt Göteborgs Stads och Trafikverkets mätningar, fordonsrörelse per vardagsdygn.

### Godstransporter

#### E20

Enligt Trafikverket mätningar 2018 trafikeras E20 av 64 100 fordon per dygn (ÅDT) längs den aktuella sträckan. Cirka 2 promille av all trafik utgörs av farligt gods enligt Räddningsverkets rapport Farligt gods – riskbedömning vid transport.

#### Västra stambanan

Uppgifter från Trafikverkets bristanalys från 2021 anges att det 2019 gick 28 888 godståg på Västra stambanan på sträckan Göteborg-Hallsberg, vilket medför 79,15 godståg per dygn i genomsnitt

#### Norge/Vänerbanan

I samma bristanalys anges för järnvägstrafiken på sträckan Göteborg-Oslo att det år 2040 kan förväntas gå 42 stycken godståg per dygn på sträckan Älvängen-Öxnered. Denna data nyttjas i analysen och motsvarar 15 340 godstransporter per år.

## Teknisk försörjning

### VA och Dagvatten

Fastigheten Olskroken 14:2 har flertalet befintliga servisanslutningar till dricks-, spill- och dagvatten i de kringliggande gatorna. Kapaciteten på dricks- och

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

spillvattenledningsnätet bedöms vara god. Kapaciteten på dagvattenledningsnätet är begränsad omkring planområdet och nedströms.

Ledningssystemet i området är duplikat.

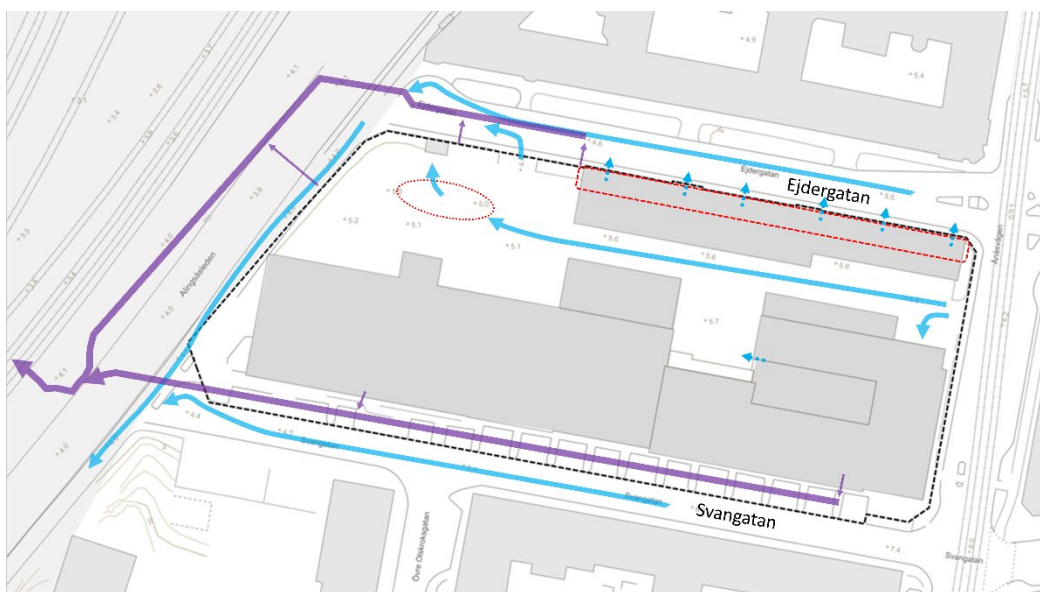
De befintliga serviserna kan användas även i fortsättningen men kan behöva uppdimensioneras för att kunna tillgodose ett ökat flödesbehov efter eventuell förtätning.

Dagvatten från planområdet avleds till Sävån som klassas som en känslig recipient och omfattas av miljökvalitetsnormer. Rening av dagvattnet är nödvändigt enligt Göteborg stads reningskrav för dagvatten.

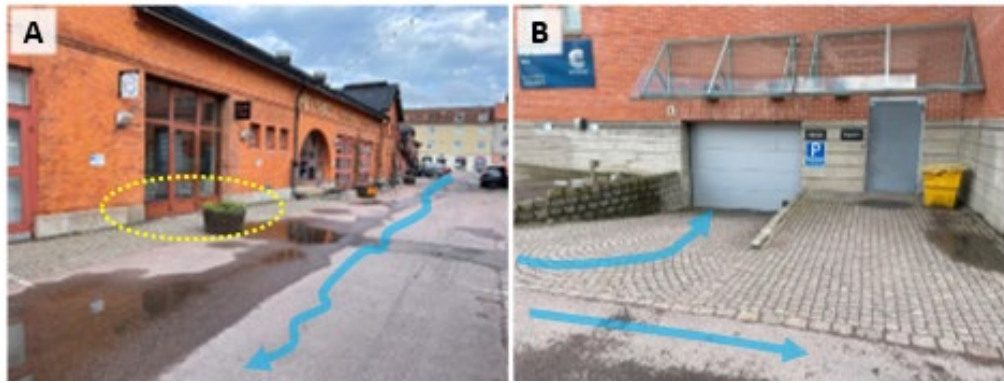
Inom planområdet rinner dagvatten mellan byggnaderna där flera entréer på fastighetens norra sida ligger i nivå med mark. Det finns även en nedsänkt garageinfart, figur 36. Planområdet avvattnas via dagvattenbrunnar till internt ledningsnät. Avvattning från takytor sker via stuprör där majoriteten av stuprören är direkt kopplade på ledningsnätet. För den norra byggnaden och den sida som vetter ut mot Ejdergatan leds dagvattnet genom stuprör direkt ut på gatan och därefter genom ytlig avrinning till rännstensbrunnar kopplade till dagvattennätet.

Dagvattnet ska alltid fördröjas inom kvartersmark innan det avleds till allmän dagvattenledning, detta gäller för den del av fastigheten som genomgår större förändring av markanvändningen eller där markarbeten ska göras, i detta fall tillkommande byggrätt och marken i dess anslutning. Den effektiva magasinvolymen skall motsvara minst 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna. Magasinet skall utformas så att funktionen bibehålls utan att magasinet sätter igen. Dränering behöver inte fördröjas men ska alltid anslutas till dagvattenledningen.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.



Figur 35: Bild över planområde. Lila pilar visar avvattning från planområde via anslutningspunkter samt avledning i KoV's dagvattenledningar. Blå pilar visar ytliga avrinningsvägar samt den takyta som avvattnas via stuprör ut på Ejdergatan. Röd ring visar lågpunkt inom området

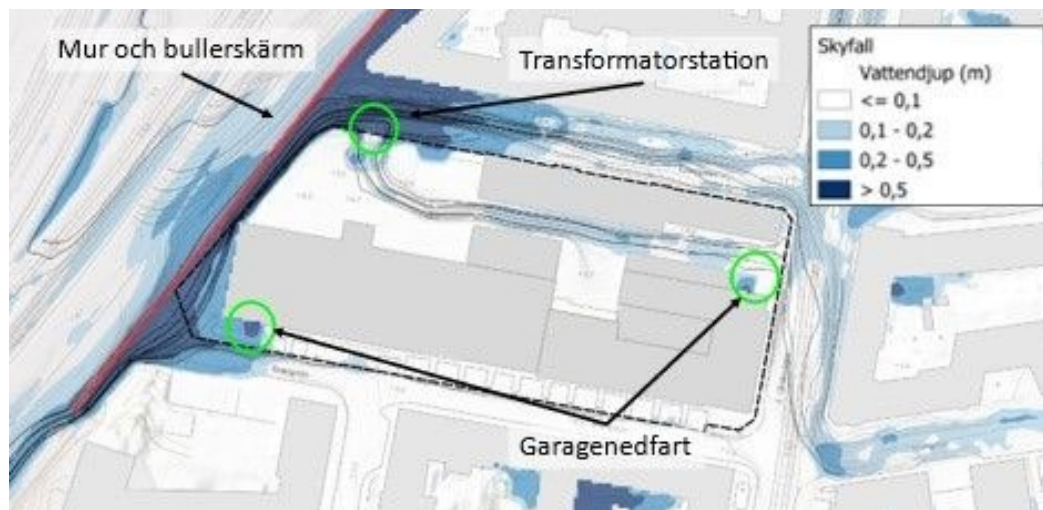


Figur 36: T.v. en av entréerna som ligger i nivå med mark. T.h. nedsänkt garageinfart ut mot Svangatan. (Foto från dagvatten och skyfallsutredning)

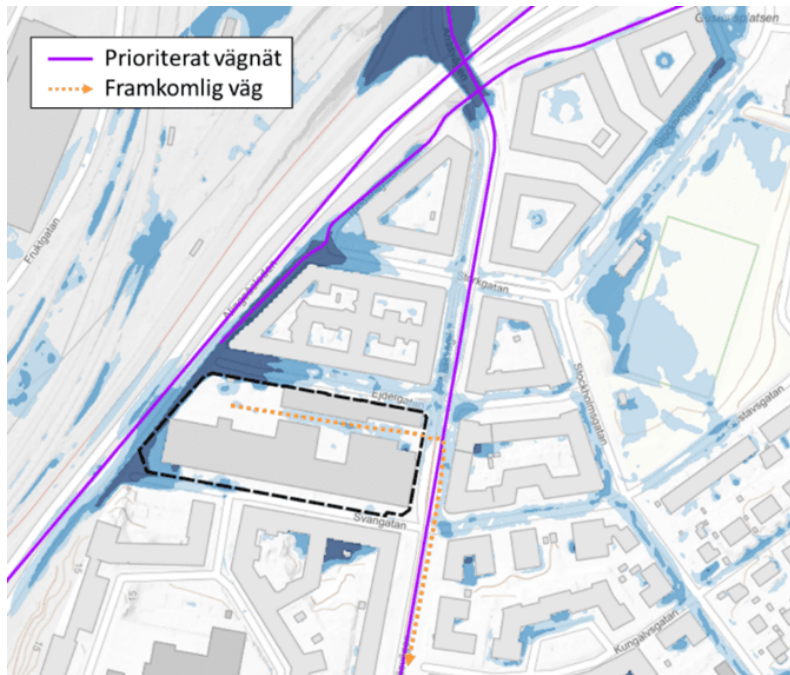
### Skyfall

Planområdet påverkas i viss utsträckning av stående vatten vid händelse av ett skyfall. Den totala volymen som samlas inom fastigheten uppskattas till ca 400 m<sup>3</sup>. Planområdet påverkas även av höga ytvattenflöden, det finns ett tydligt flödesstråk västerut genom fastigheten från Ånäsvägen mot Ejdergatan. Även på de kringliggande gatorna uppstår höga ytvattenflöden i samband med skyfall. Denna problematik behöver beaktas vid utformning och vid höjdsättning av planområdet för att säkerställa att vattnets flödesvägar naturliga inte blockeras vilket kan leda till stående vatten som orsakar skador på byggnader inom och omkring planområdet.

Ånäsvägen är en prioriterad väg och är framkomlig söderut där maximalt vattendjup inte överstiger 0,2 m. Prioriterad väg är tillgänglig via befintlig utfart mot Ånäsvägen. Vid befintlig utfart mot Ejdergatan uppgår maximalt vattendjup till 0,6 m



Figur 37: Vattendjup vid befintlig skyfallssituation vid 100 års-regn med klimatfaktor. Svarta linjer illustrerar flödesvägar. Planområdesgräns visas med svart streckad linje.



Figur 38: Vattendjup vid befintlig skyfallssituation vid 100 års-regn med klimatfaktor. Visar prioriterat vägnät samt framkomlig väg. Planområde är markerat med svart streckad linje.

### Fjärrvärme

Göteborgs Energi har driftsatta fjärrvärmeledningar i Ånäsvägen, Svängatan och i Ejdergatan samt inom fastigheten Olskroken 743:51.

Kvarteret är idag ansluten till befintligt fjärrvärmenät från Svängatan.

### EI

Inom kvarteret finns en transformatorstation. Anläggningen är central för elförsörjningen i kvarteret och har ett sakrättsligt skydd i form av ledningsrätt.

Strax utanför fastighetsgräns, längs Ejdergatan finns driftsatta elledningar.

### Tele/Fiber

Göteborgs Energi GothNet AB har befintliga ledningar och kanalisationer inom planområdet.

Skanova har kanalisering och media i Svängatan samt i gång-cykelvägen utmed E20.

## Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen

### Sammanfattning av kulturmiljöunderlag

Göteborgs stads Stadsmuseum har tagit fram en kulturmiljöutredning, 2023-06-29, på uppdrag från Stadsbyggnadsförvaltningen. Utredningen syftar till att beskriva

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

fabriksmiljöns historiska sammanhang i relation till omgivningarna, fabriksbebyggelsens tillkomst och utbyggnad och miljöns karaktärsdrag och kulturhistoriska värden.

Utredningen syftar även till att lyfta fram kulturhistoriskt viktiga aspekter och egenskaper hos miljön som är viktiga att förhålla sig till i en kommande detaljplaneprocess, samt beskriva kvarterets känslighet respektive tålighet inför en eventuell förändring.

Bebyggelsens historiska sammanhang, karaktärsdrag och värden beskrivs i kapitlet *Planeringsförutsättningar* under stycket *befintlig bebyggelse och kulturmiljö*.

Tålighet för förändring samt kulturhistoriskt viktiga aspekter att förhålla sig till beskrivs nedan.

### *Förhållningssätt vid förändring inom kvarteret Hästen*

Rött tegel är rådande fasadmateriell inom kvarteret hästen, och bör fortsatt prägla kvarteret.

Fabriksmiljöns västra del har en höjd om cirka 3 våningar. Befintlig höjdskala bör vara utgångspunkt vid eventuella kompletteringar inom kvarteret.

Differentierade mindre volymer visar på den successiva utbyggnaden, vilket är karaktäristiskt för fabriksmiljön och viktigt för möjligheten att fortsatt kunna avläsa fabriksens historiska utveckling och olika ingående funktioner. Samtliga av fabriksens tillbyggnader bör bevaras.

Eventuell komplettering inom kvarteret bör förhålla sig till den befintliga småskaligheten i gestaltningen genom mindre, uppbrutna volymer och varierade höjder som håller sig inom befintliga höjder.

Eventuell tillkommande bebyggelse får inte i volym eller gestaltning konkurrera med den ursprungliga fabriksmiljön. Från väster ska den framträdande fabriksgaveln fortsatt vara det dominerande visuella blickfånget.

Inga påbyggnader bör ske av befintliga byggnader. Eventuell kompletterande bebyggelse bör placeras i nordvästra delen av kvarteret.

Eventuell tillkommande byggnad bör i sin sockel ta upp nivåskillnader i marken.

### **Sammanfattning av dagvatten- och skyfallsutredning**

Kretslopp och vatten har tagit fram en dagvatten- och skyfallsutredning, 2025-01-13, på uppdrag från Stadsbyggnadsförvaltningen.

Utredningens syfte är att avgöra om marken är eller kan göras lämplig för bebyggelse.

Utredningen ska säkerställa att följande krav med avseende på dagvatten kan uppfyllas:

- Dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta.
- Säker avledning ska kunna ske från planområdet.
- Detaljplanens genomförande ska bidra till förbättrad eller oförändrad vattenkvalitet i recipienten, i enlighet med miljökvalitetsnormer (MKN) och följa stadens riktvärden/målvärden.

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

För att säkerställa kraven (Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret, 2019) med avseende på skyfall ska följande punkter uppfyllas:

- Ny bebyggelse ska inte skadas vid skyfall (klimatanpassat 100-årsregn). Samhällsviktiga funktioner och golvnivåer ska ha en marginal till högsta vattennivån som uppstår vid skyfall.
- Tillgänglighet till nya byggnaders entréer.
- Framkomlighet till och från planområdet.
- Översvämningssituationen inom eller utanför planen skall inte försämrats.
- Planen ska beakta strukturplaner.

Befintlig situation beskrivs under planeringsförutsättningar, teknisk försörjning, medan resultat av beräkningar och modelleringar och krav på anpassningar, fördröjning och rening sammanfattas nedan.

### **Dagvatten**

Göteborgs stad ställer krav på att dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta. Den reducerade ytan motsvarar ungefär hårdgjorda ytor inom planområdet och är den yta som bidrar till att generera dagvatten vid en regnhändelse. Kravet gäller för den delen av fastigheten som genomgår en större förändring av markanvändning och/eller om markarbeten ska göras. Kravet gäller inte för direkt avledning till Göta älv eller havet.

Utöver fördröjningen på kvartersmark kan staden behöva dimensionera upp ledningsnätet eller fördröja på allmänplatsmark på grund av kapaciteten i ledningsnätet.

Om planen genomförs enligt detaljplanen innebär det något ökade hårdgjorda ytor och ökad avrinning men områdets karaktär bedöms inte ändras.

Föroreningsberäkningar visar att halter ökar något efter exploatering till följd av ökad avrinning.

Med rening i exempelvis regnbädd om 40 m<sup>2</sup> med en reningsvolym om 25 m<sup>3</sup> uppnås kraven för samtliga föroreningsämnen för området som omfattas av tillkommande byggrätt, se figur 40. Alla ämnen ligger under målvärden och samtliga mängder minskar efter rening. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Utifrån 10 mm-kravet finns det behov av att fördröja 15 m<sup>3</sup> på kvartersmark för området som omfattas av ny byggrätt. Volymen kan tillfälligt lagras på ytan av regnbädden om den utformas för att tillgodose fördröjningsvolymen och sedan infiltrera när regnet avtar.

Andra anläggningstyper kan väljas i ett senare skede så länge motsvarande funktion för rening och fördröjning uppnås.

Då allmän plats inom planområdet är begränsad och består av små separata ytor som innefattar befintliga träd föreslås inga åtgärder på allmän plats.

### **Skyfall**

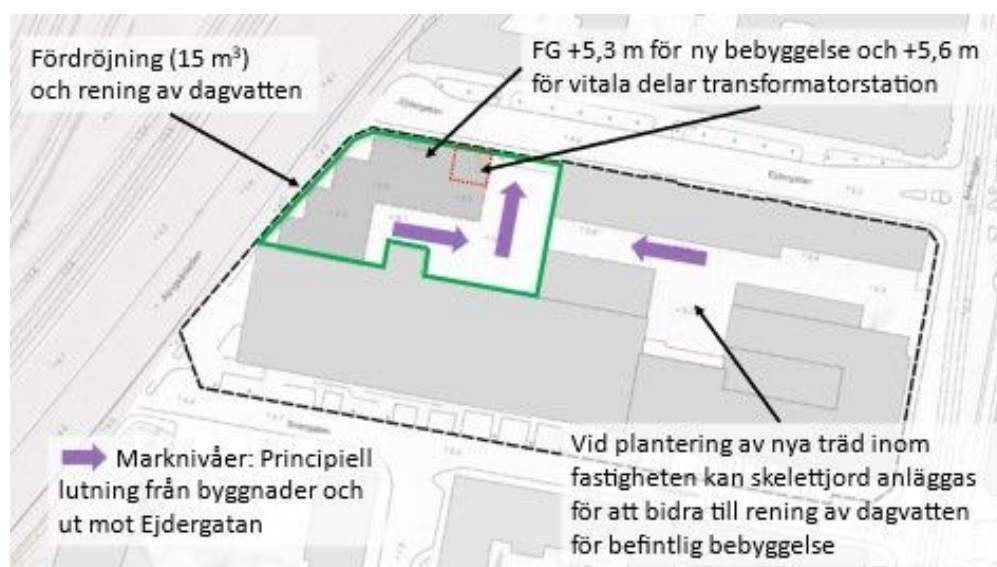
Vid ett skyfall med 100 års återkomsttid samlas stora vattenvolymer utanför planområdets västra del och det går en flödesväg inom området från öst till väst. Placering av ny bebyggelse påverkar flödesvägarna och ett instängt område skapas. Vid översvämning

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

finns det risk att entréer till ny bebyggelse inte är framkomliga och risk för skada på ny bebyggelse.

Med avseende på skyfall är utgångspunkten att detaljplanen ska uppfylla riktlinjerna i det tematiska tillägget till översiktsplanen för översvämningsrisker, TTÖP. Detta kan uppnås genom att planera en robust höjdsättning av marknivåer och byggnader med syfte att skydda ny byggnad mot skyfall. Anpassa marknivåer så att skyfall kan ledas bort från innergården och ut mot Ejdergatan. Planera färdig golvnivå till +5,3 m för ny bebyggelse samt +5,6 m för vitala delar i transformatorstation för att klara marginal om 0,2 respektive 0,5 m till högsta vattennivå i Ejdergatan. Dessa nivåer för färdigt golv förutsätter att marknivåer har anpassats för att inte skapa ett instängt område.

Med de anpassningsåtgärder som föreslås bedömer Kretslopp och vatten att det finns möjlighet att genomföra planen enligt Göteborgs riktlinjer för skyfallshantering.



Figur 39: Utsnitt från utredningen. Principlösning för dagvatten och skyfallshantering.

### Sammanfattning av Trafikanalys

Sammanfattning av Trafikanalys "PM Trafikflöden för miljöbedömning" framtagen av Sweco 2024-05-06 på uppdrag för Göteborgs Stad.

Syftet med utredningen är att redovisa dagens trafiksituation samt framtida trafikflöden som underlag för miljöberäkningar för aktuell detaljplan. Analysen syftar också till att utgöra underlag för dimensionering och kapacitetsberäkningar. Befintlig situation redovisas under avsnitt *Planeringsförutsättningar*.

Trafikalstringen från aktuell detaljplan (kontorsverksamheterna) bedöms ge cirka 190 delresor per dygn med bil. Delresor per dygn med bil beräknas huvudsakligen med Göteborgs Stads resekalkylverktyg.

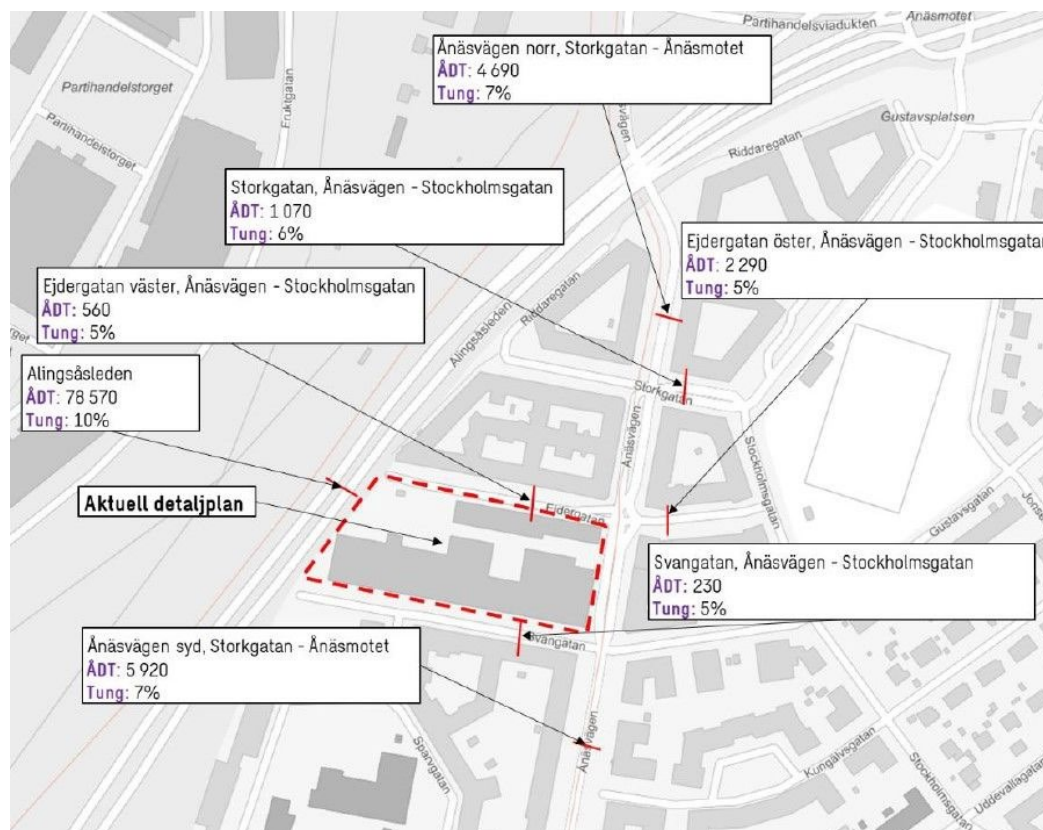
Med hänsyn tagen till att samma bil kan göra flera delresor och att varje bil har en belägningsgrad på 1,5/pers/fordon resulterar till att antalet fordonsrörelser blir cirka 140 per vardagsdygn.

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Utifrån Göteborgs stads trafikstrategi med mål om överflyttning från bil till kollektivtrafik bedöms en nedskrivning av planens trafikaltstring till 100 fordonsrörelser/vardagsdygnet trolig.

Planens trafikaltstring bedöms som ringa.

I trafikprognosen i bild nedan tar även hänsyn tas till utvecklingen i Gamlestaden vid uppräknig av trafikflöden för Ånåsvågen.



Figur 40: Trafikflöden [ADT] prognos år 2035–2040 på övergripande gator, avrundat till närmsta 10-tal, som underlag vid miljöberäkningar. Denna framtida trafik inkluderar aktuell exploatering och närliggande exploateringar.

Gållande E20 så beråknas 81 542 fordon per dygn trafikera aktuell stråcka år 2040 med Trafikverkets uppräknigstal på 1,1 % per år.

Cirka 2 promille av all trafik utgörs av farligt gods enligt Räddningsverkets rapport Farligt gods – riskbedömning vid transport. Detta innebär att 59 565 stycken farligt gods transporter kan förväntas transporteras på aktuell stråcka av E20 år 2040.

### Våstra stambanan

I Trafikverkets brisanalys från 2018 anges i prognos för 2040 är att godstransporterna förväntas öka med 14-18 godståg/dygn. Med en ökning på 18 godståg/dygn innebär det att 97,15 godståg trafikerar stråckan per dygn och sammanlagt 35 483 godstransporter per år.

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

### Norge/Vänerbanan

I samma bristanalys anges för järnvägstrafiken på sträckan Göteborg-Oslo att det år 2040 kan förväntas gå 42 stycken godståg per dygn på sträckan Älvängen-Öxnared vilket motsvarar 15 340 godstransporter per år.

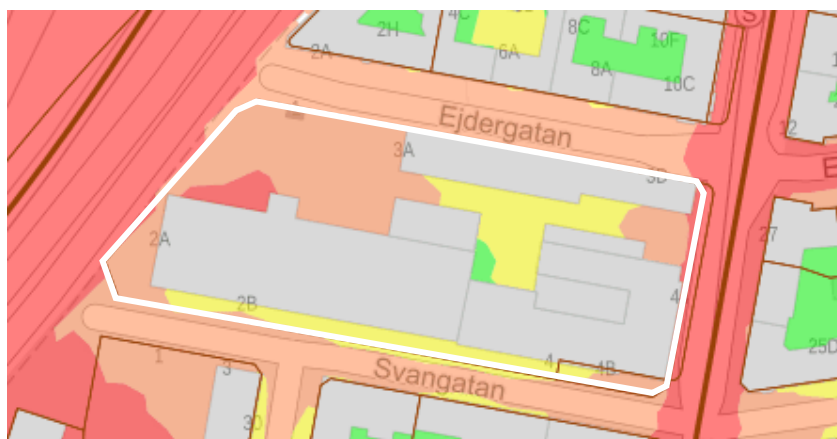
### Trafikbuller

Kvarteret är utsatt för buller. Utifrån trafikflöden från 2021 visar Miljöförvaltningens beräkningar att kvarteret utsätts för ekvivalent buller över 65 dBA vid fastighetsgräns åt väster och öster. I fastighetsgräns mot Ejdergatan och Svangatan visar beräkningar att ekvivalent buller till stor del ligger över 60 dBA i fastighetsgräns.

De maximala bullernivåerna runt om kvarteret ligger i stor utsträckning på mellan 75–100 dBA men för vissa delar på 70–75 dBA tack vare den dämpning som buller- och påkörningsskydd mot E20, indragen fasadlinje mot Svangatan och befintlig bebyggelses avskärmning ger.

En bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a§ bedöms trots bullersituationen inte behövas. Motivet är att inga bostäder eller verksamhet med motsvarande krav på ljudmiljö planeras inom planområdet.

Det finns byggnadstekniska förutsättningar att uppnå god arbetsmiljö inomhus med hänsyn till trafikbuller.



Figur 41: Trafikbuller ekvivalent nivå beräknat på trafikflöden 2021. Rött = >65, orange >60 dBA, gult =>55 dBA, grönt =>50 dBA. Ungefärligt planområde, vit linje.



Figur 42: Trafikbuller maximal nivå beräknat på trafikflöden 2021. Rött = 75–100 dBA, gult = 70–75 dBA, grönt = 65–70 dBA. Ungefärligt planområde, vit linje.

## Sammanfattning av Luftutredning

Sammanfattning av Luftutredning framtagen av COWI, Oktober 2024, på uppdrag av Castellum.

Planområdets närhet till E20 kännetecknas av höga nivåer av både NO<sub>2</sub> och PM10. En utredning har därför tagits fram. I utredningen har 2 scenarier beräknats, ett noll- och ett utbyggnadsalternativ i syfte att redovisa byggnadens effekt på spridning av luftkvaliteten.

Emissioner har beräknats från vägtrafik och spårtrafik i området. För noll- och utbyggnadsalternativet har trafikunderlag för framtid 2035–2040 använts. Beräkningsmetoden tar hänsyn till meteorologiska förhållanden representativt för Göteborgsområdet. Till det lokala haltbidraget har sedan en lokalurban bakgrundshalt, motsvarande dagens nivå (åren 2020–2023) adderats för att få fram totalhalter som kan utvärderas mot MKN och MKM.

Spridningsresultaten visar på låga halter av både NO<sub>2</sub> och PM10 för alla statistiska mått som utretts, där MKN klaras med marginal i planområdet för både nuläge och utbyggnad.

Resultaten visar att den planerade bebyggelse blockerar intransport av luftföroreningar till innergården från leden, vilket leder till lägre halter i utbyggnadsalternativet än i nollalternativet. MKM bedöms därmed klaras på innergården i utbyggnadsalternativet för 98-percentilen av timmedelvärdet för NO<sub>2</sub> samt för 90-percentilen av dygnsmedelvärdet för PM10.

Årsmedelvärdet av PM10 klaras i större utsträckning. För årsmedelvärdet av NO<sub>2</sub> klaras MKM i båda scenarier.

Det ska tilläggas att till följd av en befintlig bullerskärm ut mot E20 begränsas intransporten av föroreningar från leden in över detaljplaneområdet kraftigt. Intill bullerskärmen går det även en gång- och cykelbana, på vilken MKN klaras för alla statistiska mått för både NO<sub>2</sub> och PM10. Den planerade bebyggelsen skapar ett trängre gaturum för gång- och cykelbanan men ingen signifikant ökning av halter sker mellan noll- och utbyggnadsalternativet.

Utsläppen av NO<sub>2</sub> prognostiseras att minska som en följd av att en större andel av fordonsflottan förväntas bytas ut till fordon med lägre utsläpp. Detta som ett resultat av teknikutvecklingen som bidrar till ökad elektrifiering av fordonsflottan och renare förbränningsmotorer. Osäkerheten för denna minskning ökar ju längre in i framtiden prognoserna gäller, exempelvis efter 2040. Beräkningarna kan därmed ses som ett värsta fall för NO<sub>2</sub>, eftersom trafikunderlaget är baserat på ett maximalt scenario för år 2035–2040 och emissioner beräknats med prognosår 2030.

För PM10 är prognosen den motsatta och halterna förväntas öka till följd av eldrivna fordon, vilka generellt är tyngre än en fossildrivna fordon. Tyngre fordon leder till ett ökat slitage på vägar och mängden tillgängliga slitagepartiklar som kan re suspendera ökar. Beräkningsmodellen tar dock inte hänsyn till detta. Resultatet bedöms ändå utgöra ett värsta fall även för PM10, då ett maximalt scenario för trafikunderlaget använts.

## Sammanfattning av riskutredning

En riskutredning har tagits fram av COWI 2024-02-19 på uppdrag av Castellum AB.

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Risکانالysen behandlar riskerna förknippade med transport av farligt gods på E20 (Alingsåsleden), Västra stambanan och Norge/Vänerbanan, vilka presenteras kvantitativt som individ- och samhällsrisk.

Konsekvenserna som bedömts i analysen är förväntade dödsfall, hänsyn tas inte till livshotande skador samt miljörelaterade konsekvenser. Denna avgränsning utgör praxis och nyttjas bland annat även i Länsstyrelsen i Skånes riktlinjer och i Länsstyrelsen i Hallands riktlinjer. Analysen avgränsar sig till det aktuella kvarteret inom Olskroken 14:2. Olycksfrekvensen grundar sig dock i en vägsträcka på 500 meter utmed E20, Västra stambanan och Norge/Vänerbanan, för att ta höjd för påverkan av olyckor som inträffar före och efter planområdet.

Riskenivån för kvarteret är hög utifrån befintlig situation med hänsyn till dess läge i förhållande till primära farligt godsleder. Riskanalysen visar på att både individrisken och grupprisken för området hamnar ovan DNV:s övre kriterie för delar av området närmast riskkällorna och därefter inom ALARPzonen. Med anledning av den höga riskenivån erfordras omfattande riskreducerande åtgärder.

Ändrat nyttjande av befintlig bebyggelse från industri till kontor bedöms dock kunna göras, förutsatt att riskreducerande åtgärder vidtas. Utifrån riskbilden bedöms publik restaurangverksamhet kunna bedrivas på ett avstånd om minst 100 meter från E20. Även utökad byggrätt i anslutning till befintlig bebyggelse bedöms möjlig, förutsatt att riskreducerande åtgärder vidtas.

### ***För befintlig bebyggelse bör följande riskreducerande åtgärder beaktas:***

- Konstruktion för befintlig betongvall samt tillhörande bullerplank och räcke mellan E20 och kvarteret ska kontrolleras så att det uppfyller klass H4 eller motsvarande. I annat fall ska åtgärder vidtas för att uppnå detta.
- Fasad som vetter mot E20, och som är belägen inom 50 meter från E20, ska vara utförd med obrännbart material, vilket uppnås med befintlig tegelfasad. Takfot ska vara utförd i lägst brandteknisk klass EI 30.
- Fönster, dörrar, portar och motsvarande belägna inom 50 meter från E20 och som vetter mot leden ska vara utförda i lägst brandteknisk klass EI 30 och fönster utförs med laminerat glas eller motsvarande för att motverka omfattande splitERVERKAN. Fönster utförs ej öppningsbara och dörrar förses med dörrstängare. Lösning tas fram med bevarandekrav i beaktning, separat parti kan därmed komma att bli aktuellt.
- Luftintag inom 50 meter från E20 förses med möjlighet för manuell nödavgängning av ventilationen.

### ***Vid ny kontorsbebyggelse bör följande riskreducerande åtgärder beaktas:***

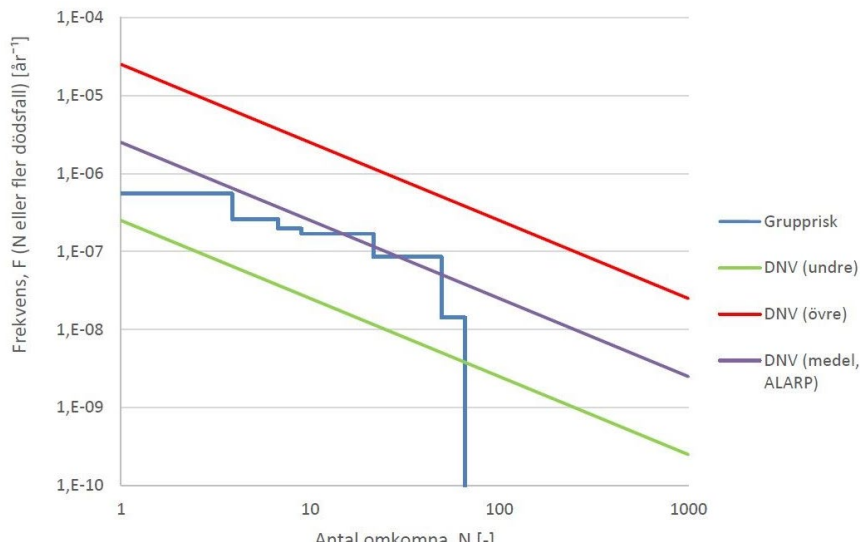
- Fasad som vetter mot E20, och är direkt exponerad, ska vara utförd med obrännbart material och i lägst brandteknisk klass EI 30.
- Lägst EI 30 gäller även för fönster, dörrar, portar och motsvarande i fasaden. Fönster utförs ej öppningsbara och dörrar förses med dörrstängare.
- Förstärkt stomme/betongkonstruktion utefter dimensionerande explosionslast på E20 samt förhindra omfattande splitERVERKAN för fönster mot E20.

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

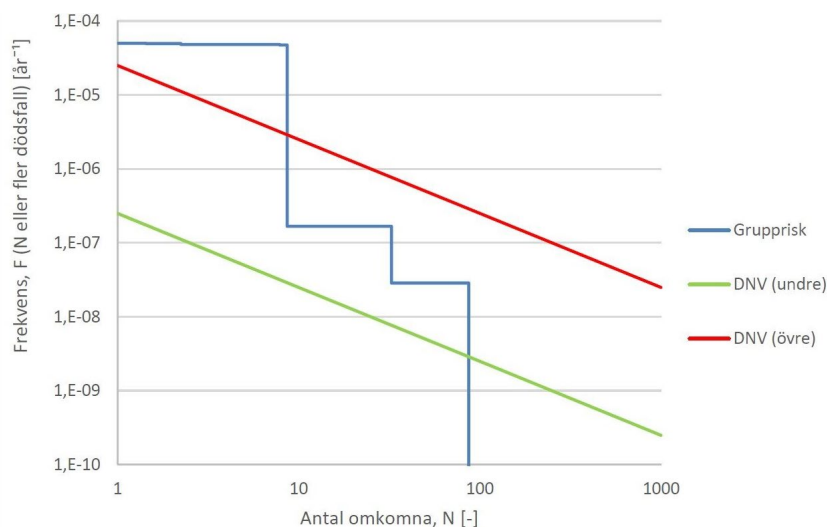
- Ett gasmoln på 100 m<sup>3</sup> (10 kg gasol) med explosionscentrum vid väggkanten utgör dimensionerande scenario.
- Fönster mot E20 utförs med laminerat glas eller motsvarande lösning för att motverka omfattande splitERVERKAN.
- Luftintag placeras vid byggnadens tak och ska inte vetta mot E20.
- Rökdetektor på ventilationens tilluft som stänger ventilationen samt möjlighet för manuell nödavstängning av ventilationen och manuellt aktiverat utrymningslarm.
- Byggnadens entréer ska inte vetta mot E20.
- Samtliga delar av byggnaden ska nå minst en utrymningsväg som inte vetter mot E20.

### Utvärdering av resultat med föreslagna åtgärder:

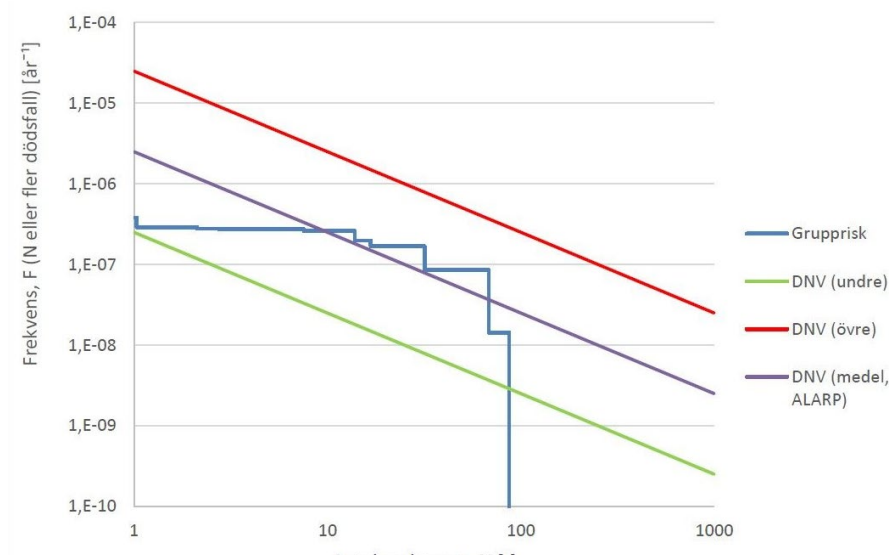
De båda uppdaterade FN-kurvorna hamnar kring medel inom ALARP. De delar av kurvan som ligger ovan medellinjen inom ALARP hänförs till konsekvensscenarierna explosion med massexplosiva ämnen samt BLEVE, där ytterligare riskreducerande åtgärder inte bedöms rimligt i förhållande till effekten av dem.



Figur 43: FN-kurva för E20, vilken utgör referens för jämförelse.



Figur 44: FN-kurva med hänsyn till riskreducerande åtgärder för befintlig bebyggelse.



Figur 45: FN-kurva med hänsyn till riskreducerande åtgärder för befintlig och ny bebyggelse.

## Sammanfattning av markmiljöundersökning

Sammanfattning av Översiktlig miljöteknisk markundersökning avseende fastigheten Olskroken 12:4, Göteborg genomförd av Relement Miljö Väst AB, 2024-08-14. Beställd av Castellum.

Syftet med undersökningen är att utgöra underlag för eventuell sanering och masshantering i samband med möjlig byggnation inom fastigheten.

### Historisk inventering och platsbesök

Pellerins margarinfabrik grundades 1895 på den aktuella fastigheten. Den huvudsakliga produktionen var växtmargarin, men också kokossmör, konstister och smörblandat margarin. De viktigaste råvarorna var raffinerade vegetabiliska oljor och härdat animaliskt fett, d v s ätbara råvaror som inte är hälsofarliga. Fabriken byggdes sedan ut successivt fram till 1950-talet med ytterligare fabriksytor, kontor, bostadshus, lager, tankanläggning för flytande råvaror, ångpanna (koleldad, senare oljeeldad) och garage. 1965 lades verksamheten ned.

1967 flyttade Tvättman in i fabrikslokalerna och bedrev vatten- och kemtvätt fram till 1980. Parallellt har annan livsmedelstillverkning skett i lokalerna. Under en kort tid (1977-1985) utnyttjade Göteborgs Energi tankanläggningen för lagring av eldningsolja.

I mitten av 1980-talet revs tankanläggningen m m och det uppfördes ett nytt kontorshus med källargarage i sydöstra delen av fastigheten. Fastigheten har därefter successivt ställts om till mindre verksamheter, affärer och kontor. En stor del av den f d fabrikslokalen är inte uthyrd i dagsläget.

Pellerins margarinfabrik hanterade främst vegetabiliska oljor vilket inte anses vara potentiella markföroreningar. Under 1950-1980-talet användes troligen eldningsolja för ångproduktion och uppvärmning. En oljetank syns i fastighetens nordöstra del i anslutning till den nu nedlagda panncentralen med tillhörande skorsten som också rivits.

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Tvättman använde några ton perkloreten per år som kemtvättmedel i relativt moderna tvättmaskiner under sin verksamhetstid. Tvätten som låg på bottenplan (ovan källarplan) var ansluten till kommunalt avlopp som troligen mynnade i söder (Svangatan).

Vid platsbesöket noterades att inga miljöstörande verksamheter bedrivs på platsen i nuläget. Lokalerna var uthyrda och försedda med nya ytskikt förutom de äldre fabrikslokalerna med ”råa” väggar som stod tomma. De gamla fabrikslokalerna är genomgående försedda med källare som utnyttjas för parkeringsgarage. Även kontorshuset från 1980-talet är försedd med källare.

I övrigt kunde konstateras att samtliga markytor var försedda med asfalt eller gatsten och inga tecken på markförorening noterades.

### *Tidigare utredningar*

En inledande MIFO-fas 1 inventering har utförts av Göteborgs miljöförvaltning 2007. I denna klassas objektet i Riskklass 2 (hög risk för markförorening) p g a att det bedrivits kemtvätt inom fastigheten.

Golder Associates AB genomförde 2012 på uppdrag av Tvättman en översiktlig miljöteknisk undersökning avseende förekomst av klorerade lösningsmedel inom fastigheten. Undersökningen omfattade endast provtagning av inomhusluft i den f d kemtvättlokalen samt av träd i fastighetsgränserna i norr och söder. Spår av lösningsmedel påvisades i inomhusluft. Enligt Golder indikerade resultaten att klorerade lösningsmedel inte utgjorde några oacceptabla risker för människors hälsa eller miljön.

I samband med ett markarbete i sydöstra delen av fastigheten mot Svangatan påträffades metallförorenade fyllnadsmassor som omhändertogs. De påträffade föroreningarna är typiskt förekommande i gamla fyllnadsmassor i Göteborg.

### *Provtagningsresultat, analys och slutsatser*

Den nu genomförda undersökningen har omfattat provtagning av jord i totalt tio punkter. I samband med provtagning installerades även 6 grundvattenrör för uttag av grundvattenprover.

Undersökningen visar att fastigheten inte är kontaminerad av klorerade lösningsmedel som misstänktes vara den allvarligaste föroreningen på objektet. Under delar av den asfalterade gårdsmarken mellan befintliga byggnader finns 1- 2 m äldre fyllnadsmassor som är lätt till måttligt kontaminerade av tungmetaller och PAH. Lokalt finns lätt oljekontaminerade massor djupare ned i lera. Påvisade föroreningar är mycket vanliga i stadsmiljön. Föroreningshalterna understiger i medeltal Naturvårdsverkets generella riktvärden vid mindre känslig markanvändning men lokalt finns mer kontaminerade massor.

Som underlag för bedömning av om de kontaminerade fyllnadsmassorna inom fastigheten utgör oacceptabla hälsorisker vid planerad markanvändning har platsspecifika riktvärden beräknats för ämnen som i något prov påvisats i halter över MKM, d v s bly, koppar, zink, arsenik, PAHM och PAH-H. Hälsoriskbaserade riktvärden har beräknats med Naturvårdsverkets beräkningsverktyg med utgångspunkt från att människor exponeras på likartat sätt som Naturvårdsverket antar vid MKM.

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Samtliga beräknade medelvärden med bred marginal understiger de beräknade riktvärdena för skydd av människors hälsa. De högst uppmätta halterna av arsenik, bly, PAH-M och PAH-H ligger över riktvärdena. Eftersom det handlar om långvarig (kronisk) livstidsexponering är jämförelser med medelvärden mest relevant. Vidare bör man beakta markytans beskaffenhet som är och kommer vara förseglad i framtiden, vilket effektivt hindrar människor från att exponeras för jord överhudtaget.

Sammantaget bedöms markföroreningar inom fastigheten i nuläget och i framtiden för den planerade markanvändningen inte utgöra några oacceptabla hälsorisker. För att säkerställa att risknivån bibehålls eller sänks på lång sikt bör de platsspecifika riktvärdena gälla som mätbara åtgärds mål för kommande markarbeten inom fastigheten.

Även om inga oacceptabla risker föreligger är kommande markarbeten anmälningspliktiga enligt §28 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Överskottsmassor är enligt gällande regelverk avfall och kommer behöva sedvanlig sortering och omhändertas vid godkända externa avfallsanläggningar.

### *Miljörisker i näraliggande ytvatten*

Som underlag till bedömning av om de förorenade fyllnadsmassorna inom fastigheten utgör oacceptabla risker för Sävån har platsspecifika riktvärden för skydd av åns



Figur 45: Karta med tidigare riskkällor markerade i rött samt provtagningspunkter. Gula punkter = jordprov, blå = jord och grundvattenprov.

organismer beräknats med Naturvårdsverkets beräkningsverktyg. Vid beräkningen för skydd av Sävån har Naturvårdsverkets generella modell antagits gälla även om den i detta fall överskattar riskerna. Infiltration av nederbörd är i verkligheten minimal och utspädningen i Sävån långt mycket större än vad den generella modellen antar. Beräkningarna visar att uppmätta föroreningshalter genomgående underskrider riktvärden för skydd av Sävån med bred marginal. Markföroreningar bedöms därmed inte orsaka oacceptabla risker för Sävån.

### Sammanfattning av geotekniskt PM

Sammanfattning av tekniska PM avseende geoteknik framtaget av NollTre Konsult AB 2024-09-27, på uppdrag av Castellum.

Stabilitetsutredningen har utförts i enlighet med IEG:s Rapport 4:2010 där erforderlig säkerhetsnivå gäller för detaljerad utredningsnivå och vid markanvändningen ”planläggning”. För mer information kring ingångsvärden, se rapport.

Utförda stabilitetsanalyser visar att stabilitetsförhållandena är betryggande i befintliga förhållanden och att laster upp till 30 kPa kan appliceras inom planområdet med tillräcklig säkerhet mot stabilitetsbrott. Av sättnings-skäl bör markuppfyllnader begränsas eller kompenseras med lättfyllning eller annan förstärkningsmetod.

Byggnader med mer än ett våningsplan rekommenderas att grundläggas på spetsbruna pålar. Vid övergångar till mellan nya och gamla byggnadsdelar kan rörelsefogar eller liknande vara aktuellt. Mindre icke sättningskänsliga byggnader kan grundläggas på kantförstyvad platta med eller utan kompensationsgrundläggning (beroende på sättningskrav för aktuell byggnad).

Planområdet gränsar till en mängd olika byggnader, ledningar och konstruktioner vilka är känsliga för rörelser. För att begränsa rörelser och vibrationer krävs lerproppsdragning i samband med pålning vilket medför merkostnader. Påslagning kommer även att ske i direkt angränsning till befintliga byggnader, vilket medför risker vid utförandet, exempelvis vid lyft av pålelement. I övrigt finns inga större geotekniska risker eller hinder som begränsar planens genomförbarhet.

### Sammanfattning, utkast mobilitet- och parkeringsutredning

Ett utkast till mobilitet och parkeringsutredning har tagits fram av Landskapsgruppen AB 2024-09-30, på uppdrag av Castellum AB.

Utredningen har tagits fram i enlighet med ”Anvisningar till Riktlinjer för mobilitet och parkering, version 1.2.

Området ligger inom zon A för parkeringstal och uppfyller kraven för närhet till god kollektivtrafik och bra cykelinfrastruktur. Ett antagande om fördelning av BTA för de olika verksamhetstyperna har genomförts utifrån områdets förutsättningar och befintliga typer av verksamheter. För kontor och centrumändamål finns parkeringstal men inte för kategorin verksamheter. Ett antagande har därför gjorts att parkeringstalet för denna kategori består av medelvärdet av parkeringstalen för kontor och handel.

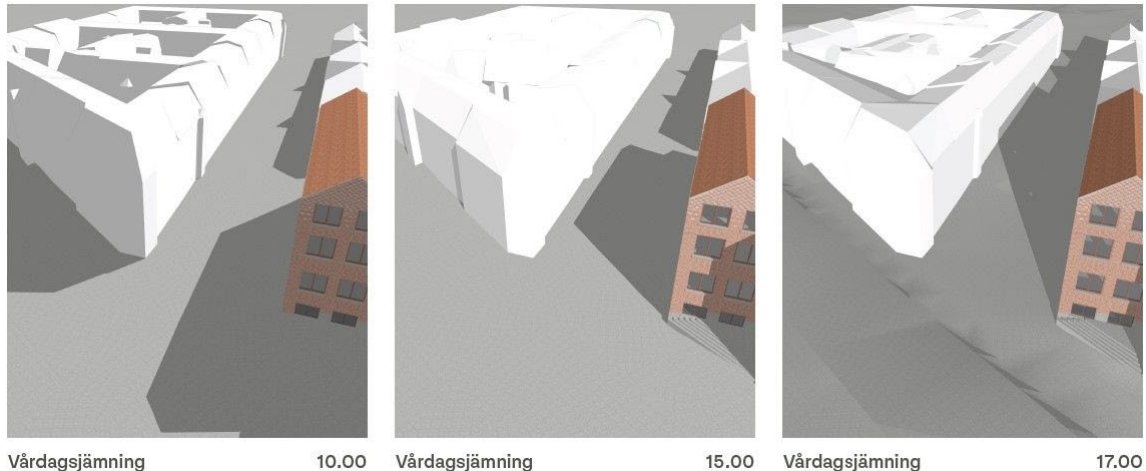
Efter reduktion för lägesbedömning blir parkeringsbehovet för bil 110 platser och behovet för cykelplatser blir 218 st. Bilparkeringen löses i befintligt garage under kvarter med 85 parkeringsplatser. Ytterligare ca 40 platser finns utmed Svängatan. Totalt finns därmed ca 125 befintliga platser till behovet på 110.

Cykelplatser löses delvis inom garage delvis utspritt inom kvarterets allmänna ytor.

Inga mobilitetsåtgärder planeras för projektet.

### Sammanfattning av soljusstudie

Föreslagen bebyggelse påverkar del av fasad i gatuplan ut mot Ejdergatan, adress 4 och 6 i någon mån. Från kl 17 under höst och vårdagjämning sker ökad skuggning. Skuggningen är vandrande och påverkan bedöms som ringa. Under månaderna maj-augusti påverkas inte befintliga byggnader.



Figur 46: Detaljplanens konsekvenser på solförhållanden för befintlig bebyggelse norr om Ejdergatan.

### Sammanfattning av dagsljusanalys

En Vertical Sky Component analys (VSC) har gjorts på befintliga hus runt det nya förslaget. Analysen har både utifrån befintlig situation och med föreslagen ny bebyggelse.

Dagsljusförhållandena för befintlig bebyggelsen norr om Ejdergatan är goda. Föreslagen bebyggelses påverkan på dagsljusförhållandena för den befintliga bebyggelsen bedöms som ringa. För 4 fönster i gatuplan ut mot gatan, adress Ejdergatan 2, försämras situationen något. Försämringen innebär att det kan bli svårt att klara gränsen för god nivå i det fall som loftgångslösningar eller uppförande av balkonger för berörd del skulle bli aktuell.

Med hänsyn till att kvarteret har kulturhistoriskt värde är komplettering med loftgångslösning eller balkong ej ett troligt scenario.



Figur 47: Befintlig dagsljussituation



Figur 48: Redovisar konsekvenser på dagsljus för kvarteret norr om Ejdergatan vid utbyggnad enligt detaljplan

## Konsekvenser

Avsnittet samlar de vanligaste och mest omfattande konsekvensbeskrivningarna. Beskrivningar av detaljplanens konsekvenser finns även i andra avsnitt.

## Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har preliminärt bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- 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 till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- 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.

- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

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 preliminärt bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd med länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

## Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vatten. Sammantaget bedöms planerad utbyggnad inom planområdet inte försämra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft, vatten eller buller.

## Påverkan på miljömålen

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram visar riktningen och är den gemensamma plattformen för stadens långsiktiga strategiska miljöarbete. Målen är uppdelade i tre kategorier: Naturen, klimatet och människan.

Ett plangenomförande ger både positiv och negativ påverkan på förutsättningarna för att uppnå nationella miljökvalitetsmål eller regionala och lokala miljömål.

Detaljplanen kan bidra både positivt och negativt på miljömålet "*Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*". Inga mobilitetsåtgärder planeras men å andra sidan finns goda möjligheter till att åka kollektivt, gå eller cykla. Fler arbetsplatser och ökad service i stadsdelen kan bidra till minskat transportbehov.

Föreslagen byggnad bidrar till bättre ljud- och luftmiljö inom kvarteret och försämrar ej förhållandena för sin omgivning.

När det gäller mål om *hög biologisk mångfald* så bedöms detaljplanen ha en liten påverkan. Till det positiva är att endast mark som redan är i anspråkstagen berörs och att allén i Svangatan bibehålls. Men detaljplanen bidrar inte till att den biologiska mångfalden ökar.

## Påverkan på riksintressen

Befintliga byggnader med kulturhistoriskt värde skyddas med rivningsförbud, skydds och varsamhetsbestämmelser och nockhöjden regleras utifrån befintligheten. Föreslagen ny byggnad håller samma skala som befintligheten och bygger i sin gestaltning vidare på det kvarterets industritradition. Med bestämmelser om byggnadshöjd och totalhöjd bedöms förslag till detaljplanen inte påverka riksintresset för Bagaregården.

Detaljplanens trafikstring är ringa och bedöms inte påverka riksintresset för kommunikation.

## Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Enligt Plan- och bygglagen (2 kap. 3 §) ska planläggning främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Enligt FN:s konvention om barnets rättigheter ska barns bästa beaktas i alla beslut som rör barn. Dit räknas stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden.

Planförslaget bedöms ha en liten påverkan på barn då förslaget innehåller verksamheter och arbetsplatser av olika slag. Därmed antas det bli få barn som kommer till kvarteret. Behovet av kommunal service så som förskola och skola påverkas ej.

Ur ett hela staden perspektiv bedöms planen positiv i och med att byggnader med kulturhistoriskt värde skyddas med rivningsförbud och att kvarteret ges förutsättningar till utveckling vilket bidra till att miljö fortsatt kan ta plats och berika stadsrummet.

### Sammanhållen stad

Planområdet är relativt välintegrerat lokalt och på ett övergripande plan. Bostäder och verksamheter blandas och tillgång till service av olika slag finns för boende. Själva servicen utgör mötesplats. Men E20 utgör en kraftig barriär. En förtätning med kontor/verksamheter och centrumfunktioner öka möjligheten till lokalt stadsliv och möten om än i liten skala.

Kulturmiljövåden och stark identitet och hög integration på ett övergripande plan kan bidra till att grupper från andra delar av staden besöker platsen.

### Samspel

Planområdet är begränsat och innehåller inte allmän plats i form av ytor för mötesplatser. Det finns därmed begränsade möjligheter till allmänna ytor för umgänge utomhus.

Inom kvartersmarken kan en förtätning och en ökad blandning av verksamheter bidra till ökad samspel mellan verkamma och mellan besökare i området.

### Vardagsliv

Stadsdelen har relativt bra tillgång till olika typer av service som kan nås inom gångavstånd. En förtätning med fler arbetsplatser och förutsättningar för en större blandning av verksamheter kan bidra till ökad service och ökat serviceunderlag. Tillgången till kollektivtrafik är god.

Tillgängligheten för gående är acceptabel. Gångbanorna runt kvarteret är relativt smala, vilket kan vara begränsande för vissa grupper.

Men sammantaget bedöms det ändå finnas relativt goda förutsättningar för ett bra vardagsliv.

### Identitet

Området kulturhistoriska värden bidrar till stark identitet. Pellerins gavelfasad ut mot E20 med den inmurade texten ”Pellerins Margarin Fabrik” i vitt och svart är karaktärsskapande för fabriksmiljön. Den tydlig exponering åt väster är ett dominerande

och väletablerat visuellt inslag i kvarteret från leden. Gaveln har även en symbolisk betydelse som representant för hela fabriksmiljön. Dess visuella dominans är viktig ur industrihistorisk och upplevelsemässig synpunkt.

Detaljplanen ger förutsättningar till att kulturhistoriska värdena kan bestå.

## Hälsa och säkerhet

Planområdets omedelbara närhet till E20 med transporter av farligt gods innebär risker. Riskutredning bedömer dock att med en rad skyddsåtgärder så är risknivån acceptabel för befintlig och föreslagen ny bebyggelse. Skyddsåtgärderna är inarbetade i förslag till detaljplan i enlighet med riskutredningens rekommendationer

Trafiksäkerheten i området är tillfredställande med föreslagen mindre ombyggnad, breddning av gångbanan i anslutning till Ejdergatans möte med gång- och cykelstråket som sträcker sig utmed kvarterets västra sida.

Föreslagen ny byggnad bidrar till bättre luft och bullermiljöer på kvarterets innergård.

Genom bestämmelser kopplat till markhöjder och lägsta nivå för färdigt golv och krav på vattentät konstruktion för eventuell källare kan risker kopplat till skyfall undvikas och elförsörjningen säkras.

Med hänsyn till strålningsrisk finns bestämmelser om skyddsavstånd till transformatorstation på plankartan.

## Genomförandefrågor

### Mark- och utrymmesförvärv

Det kommunala huvudmannaskapet innebär att kommunen har skyldighet att lösa in allmän plats på fastighetsägarens begäran. Kommunen har också rättighet att lösa in allmän plats. Skyldigheterna och rättigheterna kvarstår efter det att detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Omfattning av erforderliga gemensamhetsanläggningar framgår under rubriken Fastighetsrättsliga frågor nedan.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen möjliggör en fastighetsindelning där fastigheten Olskroken 743:51 överförs i sin helhet genom fastighetsreglering till Olskroken 14:2.

Detaljplanen möjliggör inlösen av mark i den västra delen av planområdet för allmänna ändamål, i form av gång- och cykelväg. Markområdet kommer att behöva överföras från Olskroken 14:2 till kommunens fastighet Olskroken 743:62. Detaljplanen möjliggör även

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

en fastighetsindelning där delar av Olskroken 743:62 utmed Svangatan regleras till Olskroken 14:2.

Ägarförhållandena för fastigheten Olskroken 743:51 är i dagsläget oklara och behöver utredas vidare inför granskningsskedet.

| Fastighetsbeteckning | Erhåller mark | Avstår mark | Markanvändning   |
|----------------------|---------------|-------------|------------------|
| Olskroken 743:62     | 70 kvm        | 198,4 kvm   | Allmän platsmark |
| Olskroken 14:2       | 232,6 kvm     | 70 kvm      | Kvartersmark     |
| Olskroken 743:51     | -             | 34,2 kvm    | Kvartersmark     |

### Servitut, alternativt gemensamhetsanläggning

Inför granskning behöver formell rätt till väg över kvartersmark säkerställas för att möjliggöra bl.a. avfallshantering. Frågan är ännu inte slutligt löst, men kan komma att hanteras genom servitutsbildning eller inrättande av en gemensamhetsanläggning.

### Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploitören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

### 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 exploateringsavtalet.

## Tekniska frågor

### Utbyggnad allmän plats

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

### Utbyggnad vatten och avlopp

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

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborg stads hemsida.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.”

## Tekniska åtgärder

### Dagvatten och skyfall

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Kretslopp och vatten. Slutsatsen av det är att det finns förutsättningar att hantera den volym med dagvatten som behöver fördröjas och renas.

Genom reglering av lägsta golvnivå för entréer och tekniskanläggning och att marknivåer ska sättas så att skyfallsvattnet kan avledas mot Ejdergatan kan befintliga och nya byggnader skyddas i händelse av skyfall.

### Värme

Göteborg Energi Fjärrvärme har driftsatta ledningar i gatan mycket nära den aktuella fastigheten. Ledningarna måste noggrant beaktas och kan exempelvis komma i konflikt med eventuell spontning för det nya flerbostadshuset. Huruvida kapaciteten i befintliga ledningar är tillräcklig för en eventuell framtida anslutning får utredas i projekteringsskedet.

### 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.

### Övriga ledningar

Inga övriga ledningar har identifierats i det här läget.

### Avfall

Utrymme finns för sopbil att angöra kvarteret via Ånäsvägen och vidare genom kvarteret ut mot Ejdergatan. Det är samma färdväg som sker idag. Inga byggrätter föreslås som hindrar detta. Ytor för avfallshantering och miljörum finns för befintliga verksamheter.

För föreslagen ny kontorsbebyggelse planeras avfalls rum ut mot Ejdergatan.

### Geotekniska åtgärder

Utförda stabilitetsanalyser visar att stabilitetsförhållandena är betryggande i befintliga förhållanden och att laster upp till 30 kPa kan appliceras inom planområdet med tillräcklig säkerhet mot stabilitetsbrott.

Av sättnings-skäl bör markuppfyllnader begränsas eller kompenseras med lättfyllning eller annan förstärkningsmetod.

Byggnader med mer än ett våningsplan rekommenderas att grundläggas på spetsburna pålar. Vid övergångar till mellan nya och gamla byggnadsdelar kan rörelsefogar eller liknande vara aktuellt. Mindre icke sättningskänsliga byggnader kan grundläggas på kantförstyvad platta med eller utan kompensationsgrundläggning (beroende på sättningskrav för aktuell byggnad).

### Markmiljö

Genomförd översiktlig miljöteknisk markundersökning visar att fastigheten inte är kontaminerad av klorerade lösningsmedel som misstänktes vara den allvarligaste föroreningen på objektet. Under delar av den asfalterade gårdsmarken mellan befintliga byggnader finns 1- 2 m äldre fyllnadsmassor som är lätt till måttligt kontaminerade av tungmetaller och PAH. Lokalt finns lätt oljekontaminerade massor djupare ned i lera. Påvisade föroreningar är mycket vanliga i stadsmiljön. Föroreningshalterna understiger i medeltal Naturvårdsverkets generella riktvärden vid mindre känslig markanvändning men lokalt finns mer kontaminerade massor.

Sammantaget bedöms påvisade föroreningar inte utgöra några oacceptabla risker för människors hälsa eller miljön vid den planerade markanvändningen som verksamhetsområde för kontor, handel m m. och uppmätta föroreningshalter underskrider riktvärden förskydd av Säveån med bred marginal.

Markföroreningar bedöms inte vara något hinder för detaljplanens genomförande.

Även om inga oacceptabla risker föreligger är kommande markarbeten anmälningspliktiga enligt §28 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Överskottsmassor är enligt gällande regelverk avfall och kommer behöva sedvanlig sortering och omhändertas vid godkända externa avfallsanläggningar.

### Buller

Någon bullerutredning bedöms inte krävas. Skälen motiveras i avsnittet *Planeringsförutsättningar*.

### Farligt gods och olycksrisk

Ett antal tekniska åtgärder krävs för befintlig och ny byggnad inom 50 meter från farligt gods led, vilket framgår av avsnitt *Planeringsförutsättningar* i sammanfattning av riskutredning

### Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och att utgå från platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs.

Är marken privat ägd sker arbete med grönytefaktorer på frivillig basis. I aktuellt fall har exploatör/fastighetsägare avstått från att arbeta med grönytefaktorer då planområdet begränsat och till stor del redan bebyggt med bebyggelse av kulturhistoriskt värde.

## Ekonomiska frågor

Exploateringsnämnden kan få inkomster i form av exploateringsbidrag.

Exploateringsbidraget är för de kostnader som följer av exempelvis åtgärder på allmän plats (gata, park och natur m.m.) som erfordras för exploateringen såväl inom som utanför planområdet.

Mark löses in från exploatörens fastighet. Staden avser att sälja planlagd kvartersmark till exploatören. Dessa frågor hanteras vidare i samband med granskningsskedet.

### Kommunens investeringsekonomi

Stadsmiljönämnden får inga ökade utgifter med anledning av genomförandet av detaljplanen.

Inga övriga kommunala investeringar bedöms krävas för genomförandet av detaljplanen.

### Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden kan få utgifter och inkomster med anledning av genomförandet av detaljplanen.

Vid eventuell utbyggnad av VA-anläggningar får Kretslopp och vattennämnden inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad.

### **Ekonomiska konsekvenser för exploatören**

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken och får utgifter för exempelvis projektering, byggnation, lantmäteriförrättning, eventuella ledningsflyttar, anslutningsavgifter för el-, tele- och VA-ledningar mm. Dessutom ska exploatören erlagga exploateringsbidrag för åtgärder inom allmän plats som är direkt kopplade till planens genomförande. Detta regleras i exploateringsavtalet som ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.

### **Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare**

#### ***Olskroken 14:2***

Fastigheten kan få eventuella utgifter och avgifter för förrättningskostnader, gemensamma anläggningar och för VA, el, tele, fjärrvärme och fjärrkyla.

#### ***Olskroken 743:62***

Fastigheten får eventuella inkomster i form av försäljning av kvartersmark.

#### ***Olskroken 743:51***

Fastigheten får inga eventuella utgifter och avgifter.

Redovisning av de ekonomiska konsekvenserna för varje fastighet var för sig.  
Förrättningskostnader. Utbyggnad av gemensamma anläggningar. Avgifter för VA, el, tele, fjärrvärme.

### **Exploateringsavtal**

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 fastighetsägaren av Olskroken 14:2 angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall 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.

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Olskroken 14:2 innan detaljplanen antas.

## **Andra genomförandeavtal**

### **Avtal mellan ledningsägare och exploatör**

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

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.

### **Befintliga avtal som berörs**

Inom det planerade planområdet finns sannolikt ett servitut för gång- och cykelväg som behöver upphävas. Marken avses istället lösas in och planläggas som allmän platsmark.

### **Tidplan**

Samråd: 4:e kvartalet 2025

Granskning: 2: a kvartalet 2026

Antagande: 4:e kvartalet 2026

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: som tidigast, 1: a kvartalet 2027. Tidplanen för genomförandet är en tidig uppskattning baserad på tillgängliga uppgifter i planeringsskedet. Tidplanen kan komma att påverkas av strategiska beslut hos inblandade aktörer, nya omständigheter som framkommer i projekteringsfasen samt omvärldsfaktorer som inte går att förutsäga under planarbetet.

## **Kulturvärden**

Avtal angående avstående av ersättningskrav från kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Olskroken 14:2 innan detaljplanen antas.

## **Prövning enligt annan lagstiftning i genomförandet**

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6 § har genomförts under planprocessen och redovisas i avsnittet Konsekvenser.

## Fastighetsrätt, anläggningsrätt och ledningsrätt

Marköverföringar mellan fastigheter och bildande av nya fastigheter innebär prövning enligt fastighetsbildningslagen. Om planens genomförande kräver att gemensamhetsanläggningar inrättas eller att ledningsrätter bildas blir även prövningar enligt anläggningslagen eller ledningsrättslagen aktuella.

## Upplysningar

I planens sydöstra hörn (inom fastigheten Olskroken 743:51) finns en rättighet för fjärrvärme till förmån för Göteborg Energi.

Ägarförhållandena för fastigheten Olskroken 743:51 är i dagsläget oklara och behöver utredas vidare inför granskningsskedet.

## Planeringsunderlag

Följande planeringsunderlag har legat till grund för detaljplanens utformning och omfattning. När planprocessen är avslutad förvaras underlagen i kommunens e-arkiv.

**Luftutredning**, COWI organisationsnummer 556204–9501, 2024-10-04, beställt av fastighetsägare Castellum Olskroken 14:2 HB

**Tekniskt PM Geoteknik**, Nolltre konsult AB, organisationsnummer 559119–6448, 2024-09-27, beställt av fastighetsägare Castellum Olskroken 14:2 HB

**Markteknisk undersökningsrapport MUR**, Nolltre konsult AB, organisationsnummer 559119–6448, 2024-09-27, beställt av fastighetsägare Castellum HB

**Översiktlig miljöteknisk markundersökning**, Relement i Väst AB, organisationsnummer 556747–0181, 2024-09-25, beställt av fastighetsägare Castellum Olskroken 14:2 HB

**Historisk inventering och förslag till kompletterande miljöteknisk undersökning**, Relement i Väst AB, organisationsnummer 556747–0181, 2024-08-14, beställt av fastighetsägare Castellum Olskroken 14:2 HB

**Dagvatten- och skyfallsutredning**, Kretslopp och Vatten organisationsnummer 212000–1355, 2025-01-13, beställt av Stadsbyggnadsförvaltningen

**Risikanalys**, Confire AB organisationsnummer 559331–439, 2024-02-19, beställt av fastighetsägare Castellum Olskroken 14:2 HB

**PM Trafikanalys**, Sweco AB 556767–9849, 2024-05-06, beställt av Stadsbyggnadsförvaltningen

**Mobilitet- och parkeringsutredning UTKAST**, Landskapsgruppen AB 556253–5988, 2024-09-30, beställt av fastighetsägare Castellum Olskroken 14:2 HB

**Kulturmiljöunderlag Pellerins Margarinfabrik**, Göteborgs Stadsmuseum 212000–1355, 2023-06-29, beställt av Stadsbyggnadsförvaltningen

## BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

**Gestaltungsförslag**, Kaminsky AB 556723–9545, 2025-04-24, beställt av fastighetsägare Castellum Olskroken 14:2 HB

**VSC Analys**, Kaminsky AB 556723–9545, 2025-04-24 , beställt av fastighetsägare Castellum Olskroken 14:2 HB

**Solstudie**, Kaminsky AB 556723–9545, 2025-04-24 , beställt av fastighetsägare Castellum Olskroken 14:2 HB

**Undersökning om betydande miljöpåverkan**, Stadsbyggnadsförvaltningen 2025-10-22.

### **För Stadsbyggnadsförvaltningen**

Arvid Törnqvist  
Enhetschef, Detaljplan Centrum Öst

Åsa Åkesson  
Projektledare

### **För Exploateringsförvaltningen**

Charlotta Cedergren

Enhetschef, Projekt Söder

Georges El-Boustany  
Projektledare