



Program för Slakthusområdet

inom stadsdelen Gamlestaden

Samrådshandling oktober 2021 - KONCEPT
Diarienummer: 0587/18

Programsamråd

Samrådet pågår från och med 3 november till 14 december 2021. Förslaget finns på Göteborgs Stads webbsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Förslaget finns även tillgängligt på följande platser under samrådstiden: Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20. Besökstid dagligen kl 8-16.30 (ej lördagar och helgdagar). Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll och övriga handlingar finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Skicka dina synpunkter skriftligt senast den 14 december 2021 till:

Byggnadsnämnden, Box 2554, 403 17 Göteborg, eller via

e-post: sbk@sbk.goteborg.se. Ange namn och adress samt ärendets diarienummer 0587/18.

Information om programförslaget lämnas av

- » Ivana Markovic, stadsbyggnadskontoret, 031-368 15 99
- » Emely Lundahl, Fastighetskontoret, 031-368 09 77
- » Lisa Lindgren, Park och naturförvaltningen, 031-365 57 72
- » Magnus Ståhl, Trafikkontoret, 031-368 25 81

Vad är ett planprogram?

Syftet med ett program är att utreda lämplig markanvändning inom ett område samt att översiktligt behandla frågor som rör bebyggelse-täthet, trafik, miljö och genomförande. Samråd hålls kring program-met för att inhämta ytterligare information och synpunkter. Under samrådstiden finns möjlighet för allmänhet, myndigheter och andra förvaltningar att komma med synpunkter.

Efter samrådstidens slut sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och programmet revideras. Programmet ska godkännas av byggnadsnämnden. Planprogrammet kommer därefter att ligga till grund för flera kommande detaljplanearbeten.

Läsanvisning

Programhandlingen är uppdelad i olika delar. Inledningsvis beskrivs syftet och bakgrunden till programarbetet och programområdets omfattning. Nästa del redogör för själva programförslaget och innehåller programkartan med de kompletterande tematiska kartorna, en beskrivning av visionen för området samt riktlinjer för kommande detaljplaner uppdelade enligt de viktigaste frågorna som program-met ska lösa. Nästa del, Genomförande, innehåller information om programmets genomförande, ekonomi och avtal. Delen Konsekvens-beskrivning av förslaget innehåller nollalternativet, sociala, ekologiska och ekonomiska konsekvenser av programförslaget. Nästa del Process beskriver hur förslag till programmet har tagits fram. Dokumentet avslutas med kapitlet Förutsättningar, som redovisar tidigare ställnings-taganden, förutsättningarna för områdets utveckling samt befintliga riksintressen. En källförteckning ligger i slutet av dokumentet.

Sammanfattning

Programarbetet för Slakthusområdet startade på uppdrag av Byggnadsnämnden 2018. Syftet med programmet är att skapa förutsättningar för att utveckla Slakthusområdet från ett perifert och avskuret industriområde till en livskraftig stadsdel integrerad i det omkringliggande stadslandskapet.

Målet med programmet är att utreda förutsättningarna att komplettera området med verksamheter, bostäder och offentliga och gröna miljöer och visa var och i vilken omfattning detta är lämpligt. Vidare ska programmet visa hur infrastrukturen i området ska utvecklas för att staden ska hänga samman. Genom att bevara och dra nytta av kulturhistoriska element och samtidigt öppna upp för nya kopplingar, byggnader och verksamheter kan det strategiska läget tas till vara. Läget intill den strategiska knutpunkten Gamlestads torg och stadsdelens inneboende potential ger området unika förutsättningar att ge plats för nya verksamheter med en identitet förankrad i platsens historia. Programmet ska även redovisa förslag på lösning till hantering av stigande vatten från Göta älv och Sävån. Frågorna hanteras på en övergripande nivå i programmet och förutsätter fördjupade utredningar i detaljplaneskedet.

Ett antal pågående och planerade stora stadsomvandlings- och infrastrukturprojekt i Gamlestaden ändrar i grunden förutsättningarna för områdets utveckling och är en viktig komponent i förståelsen för den förändring av verksamheter som planeras inom Slakthusområdet.

Programmet föreslår att Slakthusgatan utvecklas till en stadsgata med fokus på gående och cyklister. Planprogrammet hanterar såväl dagens förhållanden som de som området kommer möta i sitt framtida sammanhang med det nya Slakthusmotets läge. Genom Slakthusgatan kan Gamlestaden nå ned till älven och utvecklingen av älvkanten kan både växa söder ut och kopplas till Sävåns blågröna stråk. Sävåns strand föreslås utvecklas med både ekologiska och rekreativa värden. Söder om Slakthusgatan ligger det historiska Slakthusområdet. Inom området visar planprogrammet på principer för hur befintlig bebyggelse kan utvecklas och kompletteras med ny bebyggelse på ett sådant sätt att de historiska kvalitéerna tas till vara och nya tillförs. Nya verksamheter och funktioner tillförs och existerande utvecklas för att forma en struktur som möter upp mot visionen om en levande stadsdel som en integrerad del av staden.

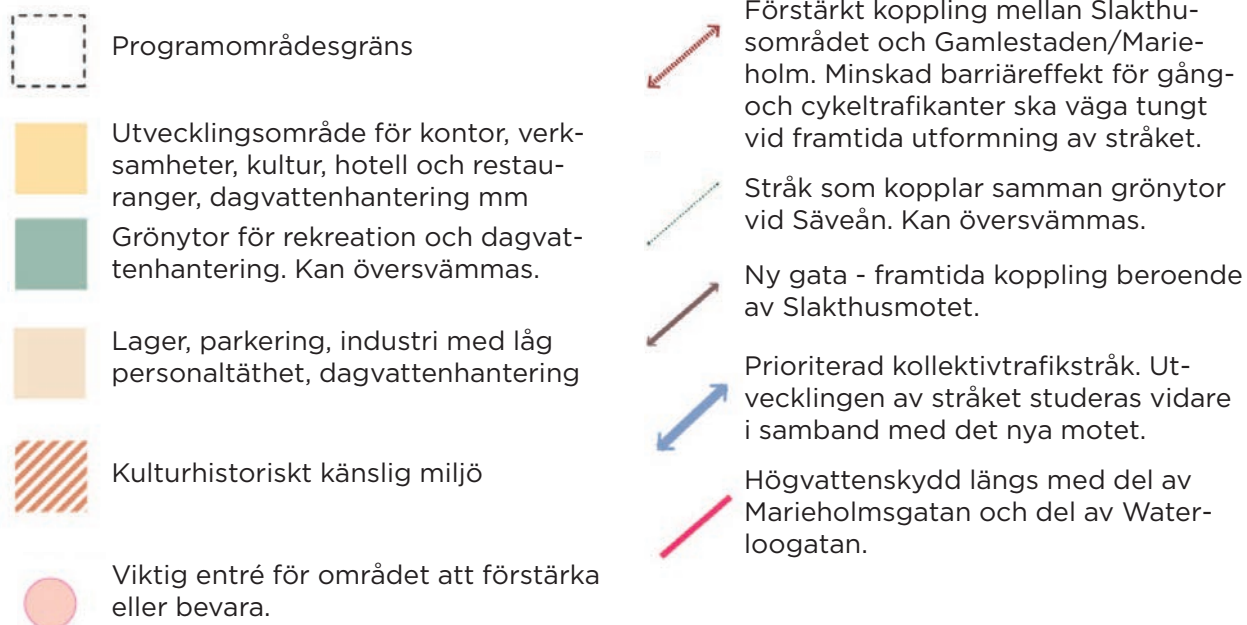
På lite längre sikt kommer Waterlooogatan bli en del av kollektivtrafiksutveckling mellan Hisingen och Gamlestaden. Som en effekt av det planerar staden även en ny lokalgata i nordsydlig riktning för att binda samman Waterlooogatans södra ända med Slakthusgatan. Gatan föreslås ligga väster om Slakthusområdet parallellt med E45 och innebär en förlängning av dagens Walckesgatan. Slakthusområdet ligger lågt och riskeras översvämmas både från Göta Älv och Sävån. För att möta de framtida klimatutmaningarna och möjliggöra utvecklingen av Slakthusområdet har ett förslag till högvattenskydd mot både Göta Älv och Sävån tagits fram.

I detta sammanhang kommer Slakthusområdet inte längre att fungera som en sluten enklav utan som en del i staden med en sammankopplande funktion med rörelser. Sammantaget kommer detta nya sammanhang ändra bilden och funktionen av området och ställa nya krav för att utveckla Slakthusområdet till en levande stadsdel integrerad i den omgivande staden.

Programmet föreslår också hantering av genomförande frågor, så som hur utvecklingen kommer att ske i förhållande till de andra infrastrukturprojekt utanför programområdet och vilka åtgärder som är kopplade till utbyggnaden av området. Programmet föreslår ingen allmänplats mark inom Slakthusområdet. Knäckfrågor för genomförandet av programförslaget är utbyggnad av högvattenskydd mot Göta älv samt Sävån, skyfallshantering och osäkerhet vad gäller utbyggnad av nytt Slakthusmot.

För högvattenskydd vid Göta älv samt ombyggnad av Slakthusgatan behövs delvis skattefinansierade investeringar och delvis kan finansieras via exploateringsbidrag. Åtgärder i det övergripande vägnätet är kopplade till utbyggnad av nytt Slakthusmot bekostas av skattefinansierade åtgärder. För vatten- och avloppskollektivet uppkommer kostnader med renovering och utbyggnad av ledningar belägna i Slakthusgatan. Intäkter kan uppkomma genom anslutningsavgifter. Utbyggnaden av kvartersmark innebär intäkter för Higab som exploatör. Driftkostnader för kommunen tillkommer för förlängning av Walckesgatan, skyfallsåtgärder på allmänplats mark samt högvattenskydd.

Genomförandekonomiska frågor beskrivs övergripande. Fortsatt planering och genomförande avses ske samordnat med programmet som stöd.



Medverkande

PROJEKTGRUPP

Ivana Markovic, Stadsbyggnadskontoret

Emely Lundahl, Fastighetskontoret

Magnus Ståhl, Trafikkontoret

Lisa Lindgren, Park- och naturförvaltningen

Innehåll

Sammanfattning	4
1 Inledning	9
1.1 Bakgrund	9
1.2 Syfte och mål	9
1.3 Programområdet	9
1.4 Utmaningar	11
2 Programförslag	13
2.1 Den framtida bilden av området	13
2.2 Övergripande programidé	14
2.3 Principer för Slakthusområdets utveckling samt riktlinjer till kommande detaljplaner	17
3 Genomförande	31
3.1 Markägoförhållanden	31
3.2 Organisatoriska frågor	31
3.3 Genomförande av programmets intentioner genom projekt	33
3.4 Föreslagna åtgärder för genomförande av programförslaget	33
3.5 Utbyggnadsordning	34
3.6 Exploateringsbidrag	35
3.7 Kommande exploateringsavtal	35
3.8 Fastighetsrättsliga frågor	35
3.7 Tekniska genomförandefrågor	35
4 Konsekvenser	37
4.1 Nollalternativet	37
4.2 Sociala konsekvenser och konsekvenser för kulturmiljön	37
4.3 Ekologiska konsekvenser	39
4.4 Ekonomiska konsekvenser	42
5 Process	45
5.1 Programarbetets upplägg	45
5.2 Behovsbedömning	45
6 Förutsättningar	47
6.1 Tidigare ställningstaganden	47
6.2 Slakthusområdets identitet och karaktär	50
6.3 Trafik	54
6.4 Grön- och blåstruktur	57
6.5 Teknik	59
6.6 Riksintressen	60
Källförteckning	62



1 Inledning

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Området utgör en del av en strategisk tyngdpunkt i enlighet med gällande och ny översiktsplan (granskning 2021). Utifrån beskrivningen av Gamlestads torg som strategisk tyngdpunkt behöver planprogrammet ta ställning till vad nuvarande utbyggnad och planer på östra sidan av stationsläget behöver kompletteras med i Slakthusområdet vad gäller bland annat verksamheter, service och grönområden.

Slakthusområdets läge intill Gamlestads torg innebär att tillgängligheten med både regional och lokal kollektivtrafik är mycket god, vilket ger området stor utvecklingspotential och gör det till en central del i Gamlestads stadsutveckling.

Slakthusområdet utgör en viktig pusselbit för östra Göteborg att "möta vattnet" och att bidra till en sammanhållen stad, mål i enlighet med fördjupad översiktsplan.

Programområdet ligger omedelbart väster om det framväxande resecentrumet i Gamlestaden som innehåller pendeltågshållplats för Alependeln, spår-vagnshållplatser för linjerna mot Angered och mot Kortedala-Bergsjön samt busshållplatser. Området avgränsas översiktligt av E45 i väster, Walchesgatan i söder, Norge/Vänerbanan i öster och Slakthusgatan i norr.

Området karaktäriseras av en industriell bebyggelse i måttlig skala och av skiftande karaktär som har vuxit fram och utvecklats över tiden i takt med att verksamheter har förändrats. Området som tidigare hyst i huvudsak slakteriverksamhet kännetecknas idag av ett mer differentierat innehåll men med en tyngdpunkt på charkuteritillverkning.

De två största fastighetsägarna i Slakthusområdet, Klövern och Higab, har ansökt om planbesked för att omvandla Slakthusområdet från ett industriellt präglat område till ett område med blandstadskaraktär. Positiva planbesked lämnades 2015, men på grund av de utmaningar som finns i området bedömdes det först år 2018 lämpligt att starta med planprogram.

1.2 Syfte och mål

Syftet med programmet är att skapa förutsättningar för att utveckla Slakthusområdet från ett perifert och avskuret industriområde till en livskraftig stadsdel integrerad i det omkringliggande stadslandskapet.

Genom att ta till vara på kulturhistoriska element och samtidigt öppna upp för nya kopplingar, byggnader och verksamheter kan det strategiska läget tas till vara. Läget intill den strategiska knutpunkten Gamlestads torg och stadsdelens inneboende potential ger området unika förutsättningar att ge plats för nya verksamheter med en identitet förankrad i platsens historia. Områdets utveckling lägger även grunden för strukturer som på sikt kommer att väva samman Gamlestaden med framtida stadsutvecklingsprojekt längs älven och Göteborgs centrala delar.

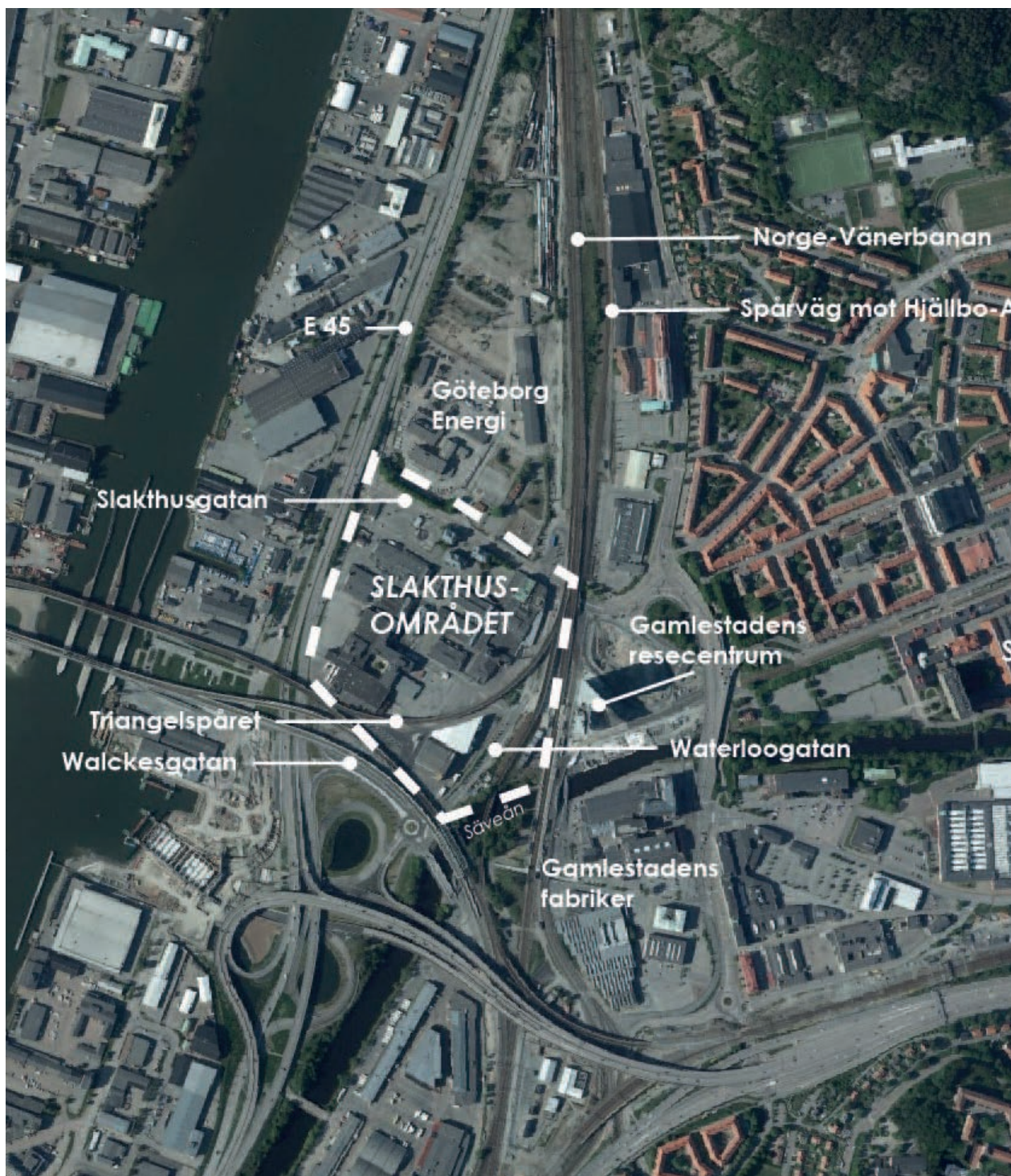
1.3 Programområdet

Programområdet är ca 13 hektar stort och ligger i östra Göteborg, cirka 6 minuter från centrala staden med kollektivtrafik. Området avgränsas geografiskt av E45 i väster, Norge-Vänerbanan i öst, Walckesgatan och Sävån i söder och Slakthusgatan i norr.

Figur 2 redovisar ungefärlig avgränsning av programområdet.



Figur 1. Programområdets läge i staden



Figur 2. Översiktsbild med programgräns

1.4 Utmaningar

I programarbetet identifierades inledningsvis fyra övergripande nyckelutmaningar vars villkor sätter ramen för möjligheterna att utveckla Slakthusområdet i den riktning som beskrivits ovan.

Trafik

Det planerade nya Slakthusmotet och angöringen till E45 har tidigt identifierats som viktig för områdets struktur och utveckling, särskilt i relation till utvecklingen av Slakthusgatan som en stadsgata.

Då beslut om exakt placering och utformning av nya Slakthusmotet inte kommer att lösas inom detta projekt är det viktigt att detta program säkerställer att det övergripande trafiksystemet kan fungera både med och utan ett nytt Slakthusmot. Utmaningen att hantera barriärer relaterade till trafik är en generell utmaning där Slakthusmotet är en viktig del av lösningen. Att hantera trafik och barriärer är ett återkommande tema som i övrigt framförallt rör områdets yttre gränser.

Kulturhistoria

Det är Slakthusets kulturhistoriska värden och unika bebyggelse som ger området en tydlig karaktär och identitet. Detta är en viktig grund i utvecklingen av området och det är avgörande för utvecklingen att det nås ett samspel mellan bevarande och nybyggnation där dessa kulturhistoriska värden till fullo kommer till sin rätt, värnas och används som en resurs i formandet av framtidens Slakthusområde.

Översvämningar

Området ligger lågt i förhållande till Göta älv och Sävån och riskerar att översvämmas vid kraftiga regn och höga vattennivåer. Eftersom området söder om Slakthusgatan till stor del är bebyggt med byggnader av kulturhistoriskt värde bedöms en generell höjning av marken i området för att skydda mot översvämningar som olämplig. Därmed måste höjder för nya byggnader och planering av mark relateras till nuvarande bebyggelse, samtidigt som området skyddas mot översvämning. Risk för översvämning är del av en större problematik och det behöver tas fram lösningar på både kort och lång sikt för området. För att lösa översvämningssproblematiken inom programområdet måste det planeras tillsammans

med älvkantsskydd både för Göta älv och Sävån. Dessa åtgärder är inte bara en förutsättning för utveckling inom området utan utgör en del av det strategiska arbetet inom skydd av höga vattennivåer som förs över hela Göteborgs stad. De lösningar som sker inom programområdet måste ske integrerat med lösningar i angränsande områden och dess funktion har strategisk betydelse för genomfartstrafik, kollektivtrafik med mera.

Hälsa och säkerhet

Programområdet är omgärdat av motortrafikleder och järnvägsspår där farligt gods transporteras vilket får påverkan på risksituationen. Närheten till vägarna bidrar också till en utsatt luft- och bullermiljö. Marken är delvis gammal utfyllnad av äldre älvfåra. Det har pågått industriverksamhet här sedan cirka 100 år tillbaka. Förutsättningarna ur ett hälso- och säkerhetsperspektiv beaktas övergripande i detta program och kommer behöva fördjupas i framtida detaljplanearbeten. Genomförbarheten är avgörande för det fortsatta arbetet med detaljplan och därför belyser programmet även detta.



2 Programförslag

2 Programförslag

2.1 Den framtida bilden av området

Ett framtida sammanhang

Ett antal pågående och planerade stora stadsomvandlings- och infrastrukturprojekt ändrar i grunden förutsättningarna för områdets utveckling och är en viktig komponent i förståelsen för den förändring av verksamheter som planeras inom slakthusområdet.

Stadsutveckling

Öster om området, kring Gamlestads torg, står stora delar av bebyggelsen inom detaljplanen Gamlestads torg etapp 1 på plats och detaljplanen för Gamlestads torg etapp 2 har gått ut på samråd. Denna bebyggelse kommer tillsammans med utvecklingen av SKF's fabriksområde och Gamlestaden generellt föra Gamlestaden närmare Slakthusområdet och avsevärt öka aktiviteten i närområdet.

Sydost om området har detaljplanen för Gamlestadens fabriker nyligen vunnit laga kraft och området är under en pågående omvandlingsprocess. På lite längre sikt kan Partihallsområdet omvandlas och utvecklas samt bilda en kontinuerlig stadskoppling mot centrala Göteborg. Slakthusområdets södra del

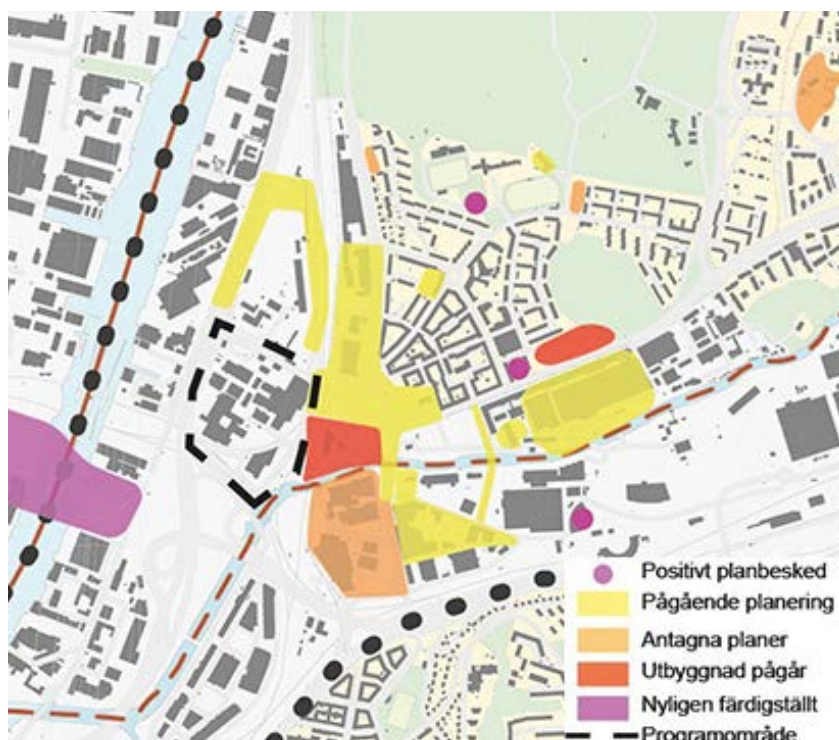
som i dag upplevs som en stadskant mot trafiklandskapet kommer bli en del av en sekvens av stadsrum tillsammans med Sävån som kopplar vidare mot centrala staden.

Marieholm och älvkanten i väster är tillsammans med Slakthusområdet utpekade som ett utvecklingsområde i Översiktsplanen. Här kan Gamlestaden nå ned till älven och utvecklingen av älvkanten kan växa norr ut från stationsområdet via Gullbergsvass och mötas på längre sikt.

I detta sammanhang kommer Slakthusområdet inte längre att fungera som en sluten enklav utan som en del i staden med en sammankopplande funktion med rörelser. Dessa måste det läggas grund för i detta planprogram även om de i vissa aspekter inte bara möter dagens behov utan även morgondagens. Sammantaget kommer detta nya sammanhang ändra bilden och funktionen av området och ställa nya krav för att utveckla Slakthusområdet till en levande stadsdel integrerad i den omgivande staden.

Infrastruktur

Infrastrukturen i området är under förändring och planprogrammet måste hantera såväl dagens förhållanden som de som området kommer möta i sitt framtida sammanhang.



Figur 3. Pågående projekt i området

Det planerade nya Slakthusmotet är placerat en bit norr om programområdet och kommer att innebära att på- och avfartstrafik från Gamlestaden till E45 inte kommer passera längs Slakthusgatan genom området utan parallellt med spåret norr ut i områdets ytterkant. Trafiken till och från Marieholm når E45 direkt via Marieholmsgatan. Detta ger helt nya förutsättningar för Slakthusgatan att utvecklas till en stadsgata med fokus på gående och cyklistar.

Redan idag har den framtida strukturen börjat etableras i och med byggnationen av Gamlestads Torg, en viktig knutpunkt för hela Göteborg. Slakthusområdet är därmed vad gäller kollektivtrafik mycket väl kopplat till centrala och nordöstra Göteborg.

På lite längre sikt kommer Waterlooogatan ytterligare bli en del av denna utveckling. Kollektivtrafiken kommer att ha företräde och det planeras för en busshållplats med koppling till bland annat Hisingen utmed gatan som en del av stationsfunktionen vilket ytterligare knyter Slakthusområdet till resecentret.

Som en effekt av det planerade nya fokuset på kollektivtrafik längs Waterlooogatan planerar staden även en ny lokalgata i nordsydlig riktning för att binda samman Waterlooogatans södra ända med Slakthusgatan parallellt med E45 som en utveckling och förlängning i ungefärligt läge för dagens Walckesgatan.

2.2 Övergripande programidé

Programmet för området svarar både mot de nya krav som ställs på området utifrån dess nya sammanhang, och de behov och ambitioner som verksamheter och markägare har i området.

Slakthusområdet

Söder om Slakthusgatan ligger det historiska Slakthusområdet. Inom området visar planprogrammet på principer för hur befintlig bebyggelse kan utvecklas och kompletteras med ny bebyggelse på ett sådant sätt att de historiska kvalitéerna tas till vara och nya tillförs. Tillsammans formar dessa ett karaktärsfullt område där Slakthusets identitet kan leva vidare. Nya verksamheter och funktioner tillförs och existerande utvecklas för att forma en struktur som möter upp mot visionen om en levande stadsdel som en integrerad del av staden.

Dagens slakthusområde har en unik karaktär. De ursprungliga byggnaderna har över tid anpassats efter nya verksamheter när nya behov uppstått, och nya funktioner har tillkommit. På ett mycket pragmatiskt sätt har gammalt och nytt kombinerats i lager på lager vilket ger en robust, rustik och alldeles unik karaktär. Tyngdpunkt på matproduktion är fortfarande bärande i områdets identitet, om än med mer småskaliga och lokala verksamheter, och visionen är att bygga vidare på det. Nya byggnader kan tillkomma med nya uttryck, befintlig bebyggelse anpassas efter nya behov och funktioner och detta skapar tillsammans nya lager. Kärnan i området bibehåller en blandning av olika lager och mix av verksamheter med fokus på matproduktion, hantverk och kontor. Fastighetsägarna har påbörjat ett visionsarbete som ligger till grund för programmet inom Slakthusområdet.

Kärnan

I kärnan av området dominerar den lägre skalan med kulturhistoriska tegelfasader som öppnas upp med aktiva bottenvåningar. De offentliga rummen har ett hårt tillåtande golv som ger plats för alla typer av rörelse men prioriterar de gående. Småskalig produktion och hantverk kombineras med butiker, caféer, barer och restauranger i bottenvåningarna. Inslag av högre bebyggelse med kontor och eventuella tillfälliga boenden förekommer som en del i stadsbilden. I norr mot Slakthusgatan öppnar kärnan upp sig i ett större stadsrum med de tre bevarade entrébyggnaderna som fristående volymer med inslag av grönska inklusive en mindre park i det historiska läget för en privat trädgård. Kompositionen bildar en rumslig öppen tolkning av den historiska entrén till området från norr.

Östra delen mot Waterlooogatan

Bebyggelsen mot Waterlooogatan kommer få en helt ny roll i staden. Från att ha byggts som en inåtvänd struktur för att skydda verksamheterna inom området kommer strukturen vara en entré mot Gamlestaden och bilda fasad mot en kollektivtrafikknutpunkt med aktiva bottenvåningar. Vid entrén till Gamlestadens station ligger två av områdets viktigaste landmärken, skorstenen och kyltornet, som kommer bevaras och få en mer framträdande roll i stadsbilden. Området norr om tornet upp till Slakthusgatan är idag en avvisande baksida med tillbyggnader som inte motsvarar dess framtida funktion. Strukturen föreslås öppnas upp för att bjuda in staden med tydliga entrémotiv och smala passager som tydliggör att man träder in i det historiska slakthusområdet. Mot kyltornet är bebyggelsen mer småskalig för att bli större mot trafiklandskapet



Figur 4. Programkarta

i norr. Det norra hörnet där Slakthusgatan kommer ut under järnvägen från Gamlestaden kommer få en förstärkt roll som entré med nya krav på hur byggnader möter stadsrummet.

Västra delen mot Walckesgatan

Mot den nya Walckesgatan kommer bebyggelsen bilda ett gaturum och samtidigt verka som skydd mot trafiken längs E45 genom att möta upp med mer storskaliga strukturer. Här kan byggnaderna anta en generell högre skala, särskilt i norr där det bildar entrémotiv mot älven och inte skuggar omgivningen. In mot kärnan av Slakthusområdet möter bebyggelsen den lägre skalan. Aktiva bottenvåningar vetter huvudsakligen mot kärnan, huvudstråk och Slakthusgatan medan bebyggelsen med hänsyn till risker mot E45 inte har funktioner som stödjer stadigvarande vistelse i gaturummet. Mot E45 är det framförallt kontor, mindre produktion och stödjande funktioner som kan inrymmas medan det mot kärnan finns möjlighet till inslag av eventuella tillfälliga boenden och stadsrum för vistelse.

Södra delarna

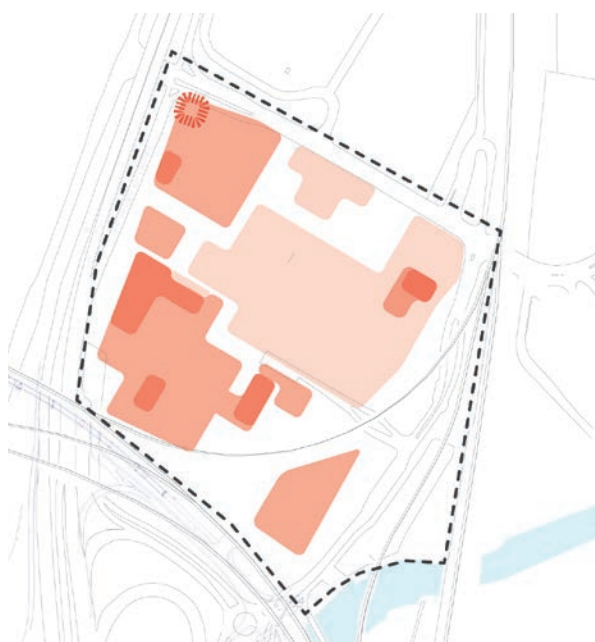
Området i söder möter i sin norra del kärnan med en varierad bebyggelse och väl gestaltade aktiva bottenvåningar. Tillkommande byggnader söder om tornet har ambitionen att tillsammans med den befintliga bebyggelsen skapa en entré till området där gammalt möter nytt i en sekvens av stadsrum med en smal passage och det lite större inre torget som öppnar upp. Rörelsen in i det historiska Slakthusområdet tydliggörs och nya typer av gaturum, stråk och små platser formas. Ny bebyggelse kommer att förhålla sig till befintliga byggnader tydligare i norr och kan i vissa delar anta en större skala och bidra till stadsbilden genom sin funktion och variation. I de sydliga delarna finns idag stora strukturer och det möter ett fragmenterat trafiklandskap där bebyggelsen kan förhålla sig friare till de stadsrum de formar med de stora järnvägsbroarna.

Mötet med Säveån

I söder mellan tågbroarna mot Säveån ligger Göteborgs fryshus. Området kommer i en framtida situation ha ett strategiskt läge mellan Slakthusområdet och Säveån. Planprogrammet skapar goda förutsättningar för att utveckla detta område med stor flexibilitet. Mötet med Säveån och dagvattenhantering är två viktiga aspekter i utvecklingen av detta område. Detta område har studerats mer översiktligt. Triangeln mellan de tre broarna har en riskutsatt situation där kontor och parkering kan utredas.

Struktur och exploatering

Området ligger i skärningspunkten mellan olika typer av stadsstrukturer intill storskaliga strukturer och infrastruktur. Samtidigt finns inom området småskalig historisk bebyggelse som är central i områdets identitet. Detta gör att förutsättningarna för exploatering och bebyggelsetypologier är olika inom området och till och med för olika delar av samma byggnad med möjlighet till både storskaliga och höga strukturer som behov av låga småskaliga. I de centrala delarna mot kärnan möts den låga bebyggelsen med inslag av liknande volymer i strategiska lägen i kombination med byggnader som antar en något högre skala och som noga utformas i relation till kyltornet. I utkanten av området kan bebyggelsen i delar anta en högre skala och samtidigt hjälpa området att skydda sig mot buller och risker förknippat med transporter med farligt gods. Utformningen av de höga och mer storskaliga volymerna skall göras med stor omsorg om entréplanet och upplevelsen som gående med inslag av lägre partier och tätt mellan händelser.



Figur 5. Rekommendationer för bygghöjder



2.3 Principer för Slakthusområdets utveckling med riktlinjer för kommande detaljplaner

Socialt och kulturellt

Kulturhistoria

Slakthusområdet är i sina centrala delar relativt tätbebyggt med byggnader i en till tre våningar. Genom åren har om- och tillbyggnader tillkommit som skapat nya årsringar. Äldre bebyggelse har i delar rivits för att ge plats för nya i större skala och lämnat öppna ytor som används för parkering och logistik.

En kulturmiljöutredning har tagits fram för att ge stöd för områdets utveckling samt för att bevaka en av kärnfrågorna i programarbetet. I det fortsatta arbetet med detaljplaneläggningen av Slakthusområdet är det viktigt med ett kontinuerligt samarbete mellan antikvarisk expertis, planarkitekt och byggherrar för att lyfta betydelsefulla kvaliteter i området. Vid nya detaljplaner inom området ska behovet av skydds- och varsamhetsbestämmelser ske med ett helhetsperspektiv. Tillkommande bebyggelses relation till befintliga byggnader bör utgå från att skapa en tydlig kontrast samtidigt som en harmonisk helhet ska eftersträvas. En strategi som redan idag är närvarande i de tillägg som under år av verksamheter har gjorts och är en viktig del av områdets byggnadskultur. Gestaltungsfrågor är viktiga att diskutera i den kommande processen för att säkerställa god arkitektonisk verkshöjd på ny bebyggelse i relation till befintlig. För samtliga förslag på utbyggnad bör antikvarisk konsekvensanalys utföras.

Områdets kulturhistoria formas av de verksamheter och aktiviteter som sker där även idag. Slakthusområdet har en levande kultur där matproduktion är en aktiv del och nya tillskott i miljön är en integrerad del av områdets uttryck som kulturhistorisk intressant industrimiljö. För att bibehålla denna kulturhistoria som en aktiv del i det framtida Slakthusområdet måste de krav som ställs på matproduktion och de nya verksamheter som etableras få ta fysisk form bredvid bevarandet av historiska element.



Vy inifrån området mot norr med gamla huvudentréns byggnader i fonden.



Vy från Slakthusgatan mot gamla huvudentrén. Tornet och skorstenen i fonden.



Vy inifrån området mot väster med resecentrum höga byggnad i fonden.

Rekommendationer befintlig och ny bebyggelse

Förändringar av befintlig bebyggelse eller nya tillägg måste anpassas så att områdets front mot staden i nordost och öster inte påverkar den slutenhet som präglat området sedan uppförandet och som är ett påtagligt karaktärsdrag än idag.

Nordväst

Vid eventuell förtätning är det viktigt att anpassa byggnadshöjder så att ny bebyggelse på platsen inte konkurrerar med torn och skorsten i siktlinjen från sydost. Nya byggnadsvolymer ska studeras i förhållande till huvudentrén tre byggnader och dess uttryck mot Slakthusgatan. Förgården (markerad som plats A i figur 6) är mycket känslig för tillägg eller förändringar som påverkar platsens uttryck som huvudentré och byggnadernas officiella status. Siktlinje från Slakthusgatan ger upplevelse av en sammanhållen bebyggelsemiljö och ska bevaras.

Eventuell ny bebyggelse bör gestaltas på ett sätt som bevarar atmosfären som präglar platsen innanför mot öster. Nya tillägg bör noga avvägas när det gäller materialval, färgsättning samt byggnadshöjder. Delområdet är känsligt för åtgärder som bryter av stråket

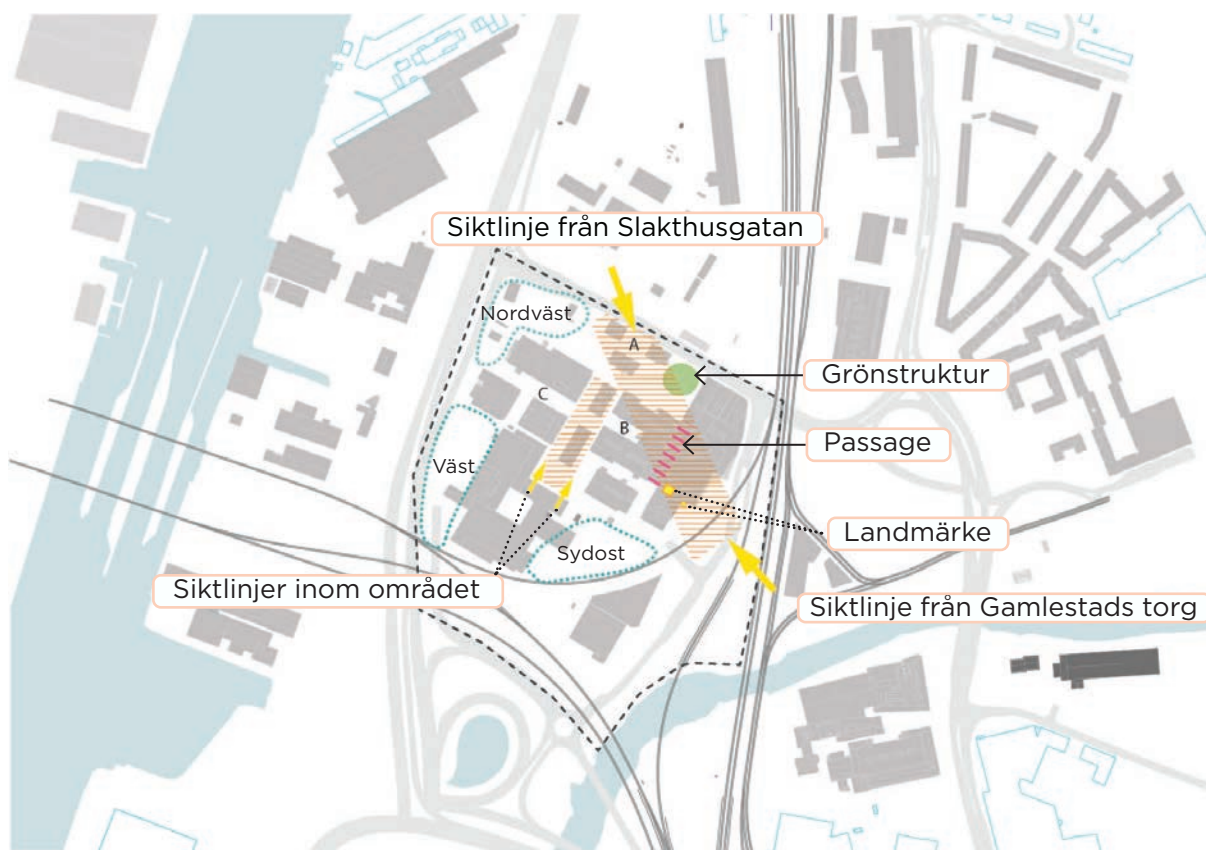
mellan husen och därmed möjligheten att kunna avläsa den tydliga funktionsindelning som utmärkte slakthusområdets verksamhet (markerad som plats C i figur 6).

Väst

Inom detta området är de historiska spåren och sambanden inte längre tydligt avläsbara vilket gör det mindre känsligt för tillkommande bebyggelse. Platsens geografiska förhållande till vart områdets kulturmiljökvantiteter och karaktärsegenskaper kan upplevas öppnar också upp möjligheten att gå upp något i volym. Vid eventuell ny bebyggelse bör dock byggnadshöjder studeras i förhållande till definierade kulturmiljökvantiteter som finns beskrivna i kulturmiljöutredningen. Nya tillägg bör också noga avvägas när det gäller materialval och färgsättning.

Sydost

Vid eventuell förtätning är det viktigt att hålla ett respektavstånd gentemot bebyggelsen norr om platsen. Ny bebyggelse bör därför inte överskrida den nuvarande gatulinjen. Detta för att det fortsatt ska vara möjligt att avläsa och uppleva den ursprungliga strukturen och bebyggelsen. Nya tillägg bör noga avvägas när det gäller materialval, färgsättning samt byggnadshöjder.



Figur 6. Rekommendationer för bevarande av kulturmiljö

Siktlinjer från Gamlestads Torg

Skorstenen och tornet har ett starkt symbolvärde för Slakthusområdet, det är byggnadsdelar som utgör och har utgjort landmärken för området allt sedan etableringen 1905. För att bevara tornet och skorstens betydelse är det särskilt känsligt att exploatera med ny bebyggelse som konkurrerar i siktlinjen mot området från omgivningen i sydost.

Siktlinjer inom området

För att bevara de inre stadsrummens historiska karaktär, kunskaps- och upplevelsemässiga kvaliteter samt autentiska atmosfär bör ytterligare tillbyggnader som begränsar gaturummen undvikas. Åtgärder som innebär förändringar av fasader och befintlig takutformning måste göras med stor varsamhet och långtgående anpassning till de ursprungliga byggnadernas karaktärsdrag.

För att bevara den brokiga stämning som präglar platsbildningen mellan de före detta slakthallarna bör förändringar av bebyggelsen utföras med varsamhet för såväl den ursprungliga bebyggelse som de tids- typiska tillbyggnadernas karaktärsdrag. Det tydligt avgränsade rummet som omsluts av byggnader som präglas av verksamhetsanpassningar utgör stor potential för att platsbildningen kan användas som ett mindre torg med mer utåtriktade verksamheter i de enskilda byggnaderna (markerad som plats B på i figur 6).

Passage

Funktionen av passage som finns i den före detta förbindelsehallen ska bevaras. Förbindelsegångens västra sida har ett särskilt högt värde och bör hanteras med stor varsamhet så att de ursprungliga byggnadernas fasader fortsatt kan avläsas.

Grönstruktur inom Slakthusområdet

Äldre träd bör bevaras. Parken ska utvecklas för att förstärka den ursprungliga entrén och fronten mot omgivningen. En sådan åtgärd skulle höja upplevelse- värdet och förståelsen för området och dess historia.

Verksamheter

Området ska komplettera den kontorsexpansion som förväntas ske i Gamlestaden genom att erbjuda plats för företag inom en variation av branscher och därmed arbetstillfällen av olika slag. Näringslivs- perspektivet (näringslivets behov) bör sättas i relation till övergripande mål om att koppla samman staden och styra vilket innehåll i planområdet som är lämpligt. Visionen för slakthusområdet är att skapa plats för

en blandning av verksamheter i en tillåtande miljö. Ambitionen är att Slakthusområdet skall bli en mötesplats för mat och upplevelse såväl som för arbete och produktion, inte bara för närområdet utan som en destination för hela Göteborg. Det betyder även att vissa funktioner inte är lämpliga inom området som ställer krav på mycket tysta miljöer och trafikseparerade strukturer.

Mat ska även i framtiden vara en central del i området, både produktion och konsumtion. Restauranger och caféer såväl som barer och nattklubbar skall kunna hitta sina platser inom området. Tillverkning av mat så väl som övrig produktion och utövande av hantverk kan bidra till en aktiv gatubild. Områdets fokus på mat och småskaliga verksamheter är störst kring kärnan men handel och produktion kan vara mer generell och ha större skala i utkanterna. Kultur kan bidra till områdets utveckling som destination. Etableringen av en scen och mötesfunktioner utreds inom området.

Arbetsplatser och kontor är centralt för områdets utveckling ur flera perspektiv. Närvaron av många människor skapar underlag för lokalerna och ger området liv. I Slakthusområdet satsas på ett stort inslag av aktiva bottenvåningar i strategiska lägen i kombination med större strukturer för tex kontor ovanför och i utkanten av området. Det ger även de ekonomiska förutsättningarna för att satsa på områdets publika rum. För att ytterligare bidra till en aktiv stadsdel dygnet runt utreds möjligheten att bygga tillfälliga boenden som till exempel hotell, longstay-lägenheter, studentboenden eller ungdomsbostäder i de centrala mindre riskutsatta lägena.

Området kan ”öppnas upp” mot sitt omland, för att bli mer tillgängligt lokalt genom att omvandling mot blandstad har tydlig betoning på verksamheter och samtidigt nå det övergripande målet med att koppla ihop staden.

Många av de verksamheter som finns i Slakthusområdet idag har en industriell karaktär, ofta med inriktning mot matproduktion. Det finns dock en stor variation inom området vilket är en styrka att ta vara på. De verksamheter som önskar vara kvar och inte är störande bör beredas möjlighet att vara kvar i området, såväl under utbyggnaden som efter. Att låta befintliga verksamheter finnas kvar i området i så stor mån det är möjligt och arbeta med en etappvis utveckling kan vara ett sätt att få nya besökare och folk som länge vistats i området att mötas.

Överbygga barriärerna

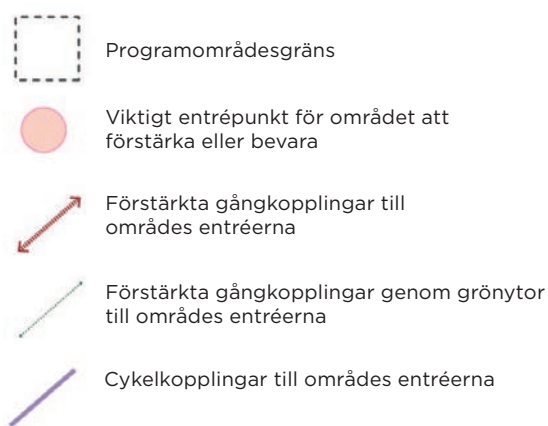
Slakthusområdet är omringat av flera stora fysiska barriärer i form av motorvägar och järnvägsspår. Det gör att trots närheten till Gamlestads torg så är det inte helt tydligt hur man ska ta sig till och från Slakthusområdet. En viktig uppgift för kommande detaljplaner är att öka orienterbarheten genom tydliga stråk till tydliga entréer.

Trafikbarriärer och slutna områden närmast vattnet gör också kontakten med Göta älv och Sävån svår att få till i dagsläget, vilket är något kommande detaljplaner ska sträva efter att överbygga genom att koppla samman stråk och i möjligaste mån öppna upp ytorna närmast vattnet för allmän tillgång.

Dagens tunnlar upplevs som otrygga under kvällar och nätter. Att se till att Waterlooogatan får ögon på sig, genom att till exempel öppna upp fönster eller passager och förtydliga entrén in i Slakthusområdet genom nya byggnader, skulle kunna öka tryggheten.

Trygghet

Idag kan delar av området upplevas otryggt under vissa delar av dygnet. En öppnare struktur, aktiva bottenvåningar och fler arbetsplatser är viktiga pusselbitar för att möta detta. På kort och medellång sikt är belysning och upprustning av befintliga byggnader som skall bevaras en central strategi.



Figur 7 a. Cykelkopplingar till områdets entréer



Figur 7 b. Förstärkta gångkopplingar till områdets entréer

Grön- och blåstruktur

Längs Säveån

I arbetet med Översiktsplan för Göteborg (utställningshandling, mars 2021) beskrivs att särskilt viktiga blå och gröna kopplingar behöver utvecklas eller värnas för gång- och/eller cykeltrafik och samtidigt främja ekologiska värden. Säveån pekas ut för utveckling till ett rekreativt och tillgängligt blågrönt stråk som binder samman områdena norr och söder om ån. Tillgängliggörande av älvkanten vid Göta älv kan kopplas till Säveåns blågrönt stråk.

Den sträcka av Säveåns strand som ingår i programområdet för Slakthusområdet bör utvecklas med både ekologiska och rekreativa värden, trots att dess tillgänglighet begränsas av barriärer i form av infrastruktur. Det högvattenskydd som kommer behöva tillskapas norr om Säveån för att skydda programområdet, kan med fördel utföras grönt. Säveån är ett utpekat Natura 2000-område och ur naturvårdssynpunkt ett av Västra Götalands läns mest värdefulla vattendrag.

Då dagvatten- och skyfallshantering är en stor fråga i det lågt liggande området vore det lämpligt att ordna naturlika grönytor på platser som inte är byggbara.

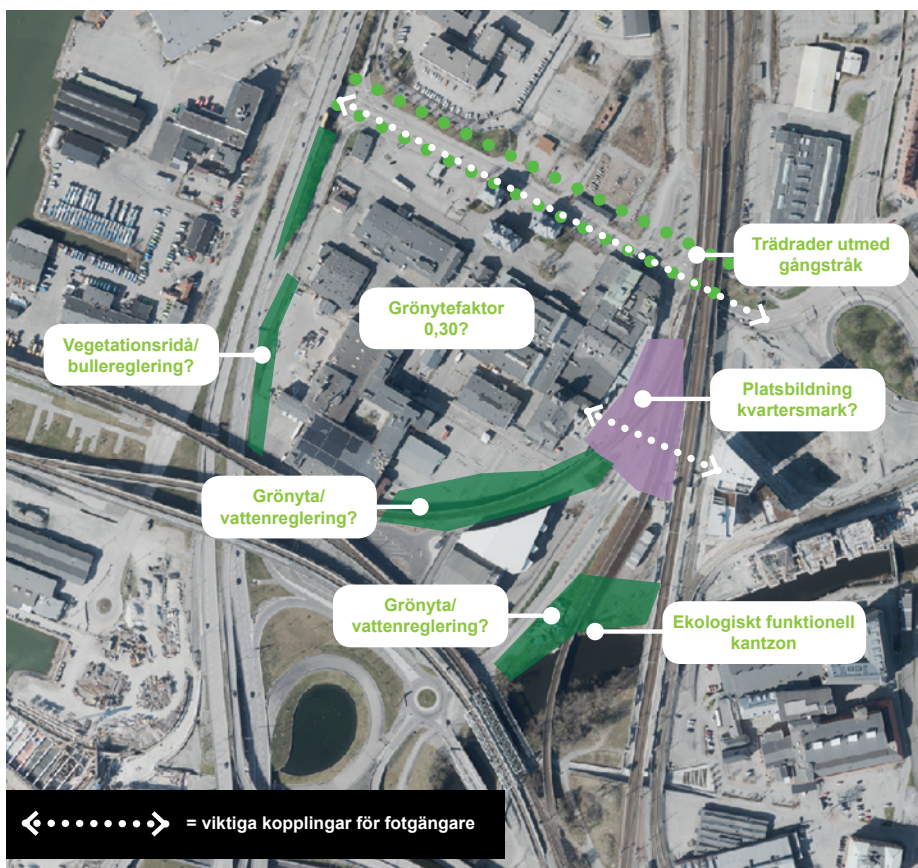
Sådana ytor kan bidra med flera ekosystemtjänster varav rening och fördröjning av dagvatten och skyfallsvatten är några.

Gröna kopplingar för fotgängare

Det är särskilt viktigt att kopplingar till omgivande områden gestaltas på ett sätt som gör dem säkra, trygga och attraktiva för fotgängare. Även koppling ned till Säveån är viktig. Trädrader utmed gångstråk kan göra kopplingarna mer attraktiva och anpassande till den mänskliga skalan.

Inom Slakthusområdet

Slakthusområdet består idag av stora hårdgjorda ytor med enstaka träd och gröna ytor framförallt i läget för den historiska trädgården intill entrébyggnaderna mot Slakthusgatan. Denna befintliga grönska kommer behållas och utvecklas vidare till en lokal mindre park på kvartersmark, men samtidigt kommer området fortsätta vara till stora delar hårdgjort med ett hårt tillåtande "industrigolv" som bas för de offentliga rummen. På detta golv kan placeras planteringar som bidrar till grönska, nedkylning och fördröjning av dagvatten. Gröna väggar och tak är andra element som kan bidra till detta inom ramen för områdets karaktär och funktion.



Figur 8. Kartbild över förslag på strategier för grönstruktur i Slakthusområdet.

Trafik och infrastruktur

Trafiksystemet inom programområdet är grovt uppdelat i tre zoner:

- » I periferin omringas området av tre gator som alla har specifika funktioner i ett större sammanhang, de binder samman staden och erbjuder angöring till slakthusområdet. Dessa beskrivs närmare längre fram.
- » I programområdet föreslås de offentliga rummen utformas som en kontinuerlig del av stadens publika rum. Gator är generellt utformade och ger plats för transporter såväl som gående och cykel men erbjuder mycket begränsade möjligheter för genomfart.
- » Den centrala kärnan av området är en del av det interna gatunätet och tillåter även det alla typer av fordon. Här är dock fokus på gående och det finns inslag av zoner avsedda endast för vistelse och gående.

En förutsättning för programmets trafikstruktur är att det blir ett helt Slakthusmot där Lärje Bangårdsgata kopplas till Marieholmsgatan, i framtiden även eventuellt norrut mot Gamlestadsvägen/Nylöselänken.

Slakthusgatan

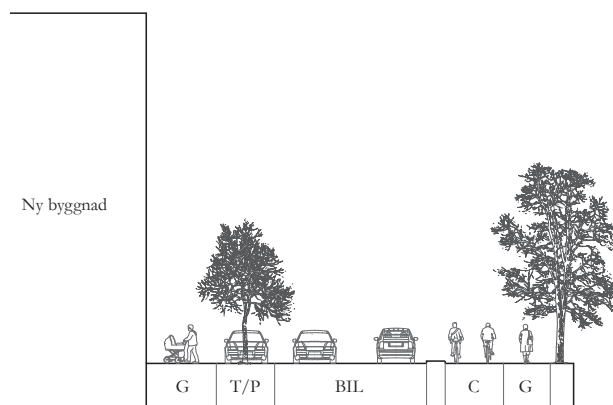
Slakthusområdet utgör en viktig pusselbit för östra Göteborgs möte med älven och för att bidra till en sammanhållen stad, i enlighet med den fördjupade översiktsplanens mål.

Slakthusgatan föreslås bli en stadsgata med tydligt cykelstråk som kopplar ihop Gamlestad med Göta Älv. Miljön kring Slakthusområdets entrébyggnader med återskapandet av den gamla parkmiljön som historiskt omgav en av byggnaderna kan stärkas genom att sluta stadsrummet från norr och öppna för en tydlig inbjudande entré och stadsrum att vistas i. Slakthusgatan kan på sikt få en mer stadsmässig karaktär med bebyggelse på båda sidor om gatan. Området norr om Slakthusgatan omfattas inte av programarbetet.

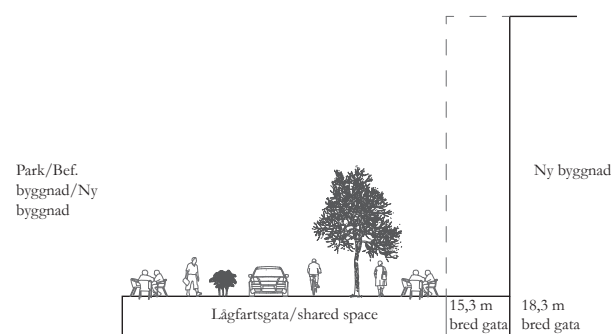
Vid ett utbyggt nytt Slakthusmot kommer genomfartstrafik till motorvägen gå på Lärje Bangårdsgata, Marieholmsgatan samt den förlängda Walckesgatan vilket avlastar Slakthusgatan. Möjligheten att avlasta Slakthusgatan ytterligare med en kompletterande gatusträckning norr om dess nuvarande läge (brun streckad linje på kartan åt höger), i delar eller sin helhet behöver utredas. Detta arbete ligger utanför

programmets uppdrag. Det skulle leda bort trafik från Marieholm till det nya Slakthusmotet från gatan samt potentiellt minska genomfartstrafik till Gamlestad. Det skulle även förtydliga den med tiden allt viktigare rörelsen från Banérsparken via Slakthusområdet ut mot älven som ett attraktivt stråk för gående och cyklister.

För skedet innan det nya Slakthusmotet är på plats så måste den befintliga gatudragningen finnas kvar som klarar större trafikmängder på Slakthusgatan samt eventuellt kompletteras med temporära lösningar för att ansluta mot ny infrastruktur inom projektet Gamlestad Torg etapp 2. Under denna period kan inte heller Walckesgatan byggas ut i sitt planerade läge då detta förutsätter rivning av nuvarande avfart från E45.



Principsektion Slakthusgatans västra del



Principsektion Slakthusgatans östra del



Figur 9. Planerat framtida övergripande biltrafiknät

Waterloogatan

Waterloogatan planeras för att ge företräde för busstrafik med tillåten angöringstrafik. Gatan får på så vis en ny roll med fokus på kollektivtrafik, gående och cyklar. Gatan ger plats för ett regionalt cykelstråk som kopplar centrala Göteborg och Hisingen med Slakthusgatan. Entrén från Säveån och centrala Göteborg såväl som från Gamlestaden genom Slakthusgatan och den nya stationen binds samman genom Waterloogatan.

Ett nytt stadsrum kommer att växa fram mellan gångtunneln från resecentrum och Slakthusområdets östra entré. Detta stadsrum är viktigt att beakta utifrån sin funktion som regional kollektivtrafikknutpunkt i relation till Gamlestads Torg. Platsen har förutsättningar att bidra till en förbättrad tillgänglighet till Slakthusområdet förutsatt förändringar i bebyggelsen i denna del av området och därmed hjälpa till att skapa en trygg miljö. Tillgång till busshållplatsen ökar flödet av fotgängare genom gångtunneln och ökar kraven på platsens utformning.

Waterloogatans korsning mot Slakthusgatan kommer att bli en viktig entrépunkt till området för gående och cyklister. Ifrån korsningen och vidare söderut har gatan en funktion som skyfallsled. Waterloogatans funktion i söder i mötet mot Säveån kommer ställa nya krav på dagvattenhantering i gaturummet och angränsande ytor. Omvandlingen av Waterloogatan för att möta dessa nya förutsättningar kommer ske under lång tid och troligtvis genom en gradvis förskjutning av funktioner vilket måste hanteras flexibelt inom framtida detaljplaner.

Framtida mer omfattande busstrafikering till en eventuell Nylöselänk är tänkt att gå via Gamlestadsvägen. Enligt Koll2035 kan en så kallad citybuss-linje gå från Artillerigatan via knutpunkten Gamlestads torg och Waterloogatan mot Gullbergsvass.

Förslag till ny Översiktsplan för Göteborg (utställning mars 2021) pekar bland annat ut Waterloogatan som ett framtida spårvägreservat för en spårvagnstunnel mellan Kortedala och Nylöse (i syfte att avlasta Artillerigatan och kollektivtrafikförsörja nordöstra Göteborg). Denna sträckning ska tolkas som ungefärlig där utformning behöver studeras vidare i sitt sammanhang innan reservatet tas i anspråk. Konsekvenserna av att en spårväg anläggs i Waterloogatan kan innebära att barriären mellan Slakthusområdet och resecentrumet förstärks, kulturmiljö i Slakthusområdet kan påverkas samt att den framtida spårvägen kan påverkas av kraftiga skyfall och översvämningar i Waterloogatans- och Slakthusgatans

korsning. Sträckningen kan bli aktuell på lång, medellång eller kort sikt beroende på vad staden väljer eller hur behovet ser ut. Denna sträckning studeras inte närmare i det här programarbetet.

Walckesgatan

Walckesgatan blir genom stadens planerade förändringar av Waterloogatan ett viktigt komplement för nordsydliga rörelser. Gatan kan förlängas och koppla ihop Slakthusgatan i nordväst med Waterloogatan i söder. Waterloogatans nya fokus på kollektivtrafik och angöring gör att Walckesgatan får en mer framträdande roll i stadsdelen. Gatan kommer vara viktig för angöring till Slakthusområdet och mot denna gata kan parkering och angöring av de tyngsta transporterna ske. Gatan kommer ha en stadsmässig sida men på grund av risker från E45 kommer det var begränsat med aktiviteter i bottenvåningar. Mot denna gata placeras företrädesvis områdets högsta byggnader och eventuella storskaligare funktioner.

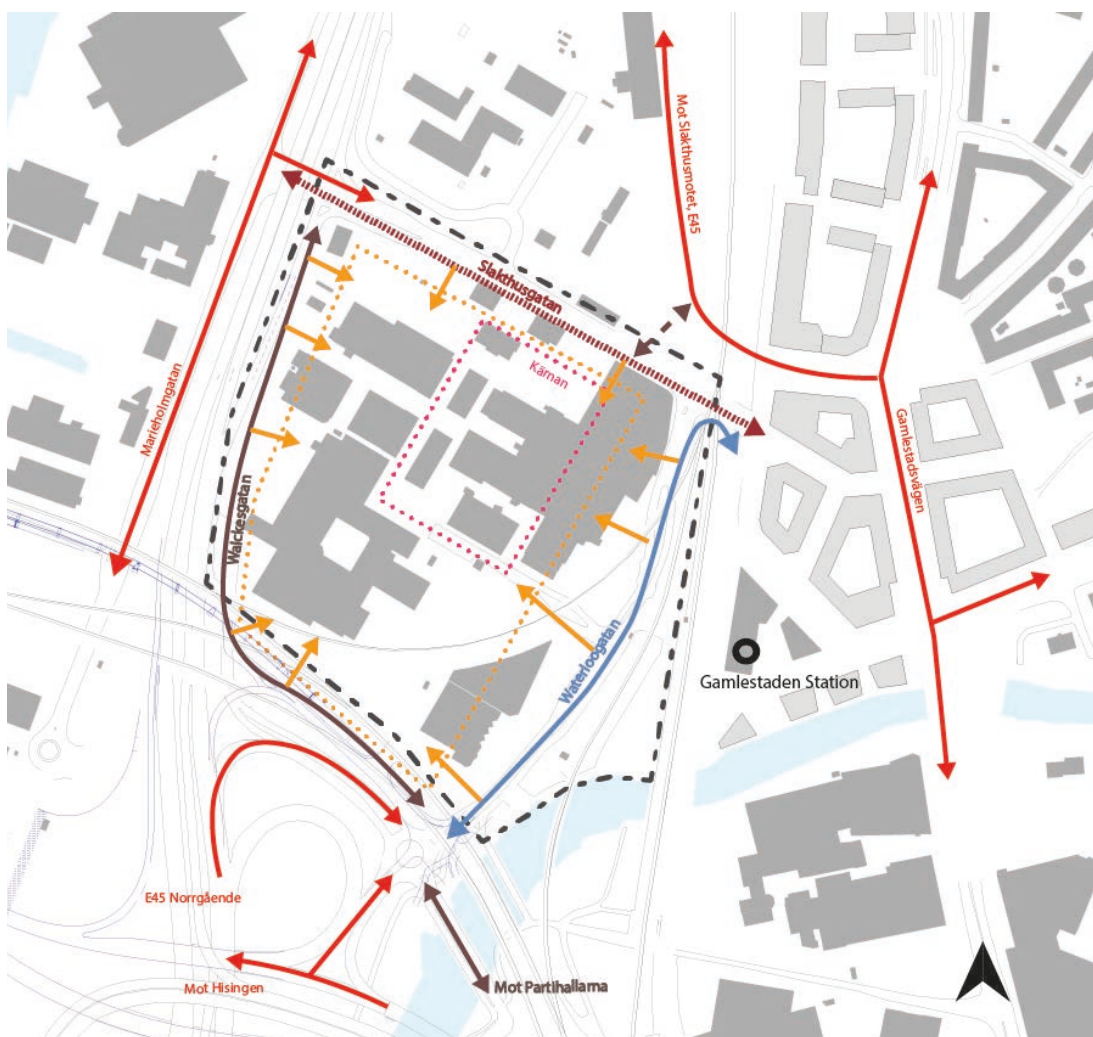
Barriäreffekter

Området avgränsas av storskalig infrastruktur på alla sidor med få kopplingar till omgivnade områden. Hanteringen av områdets barriärer utgörs av två viktiga strategier.

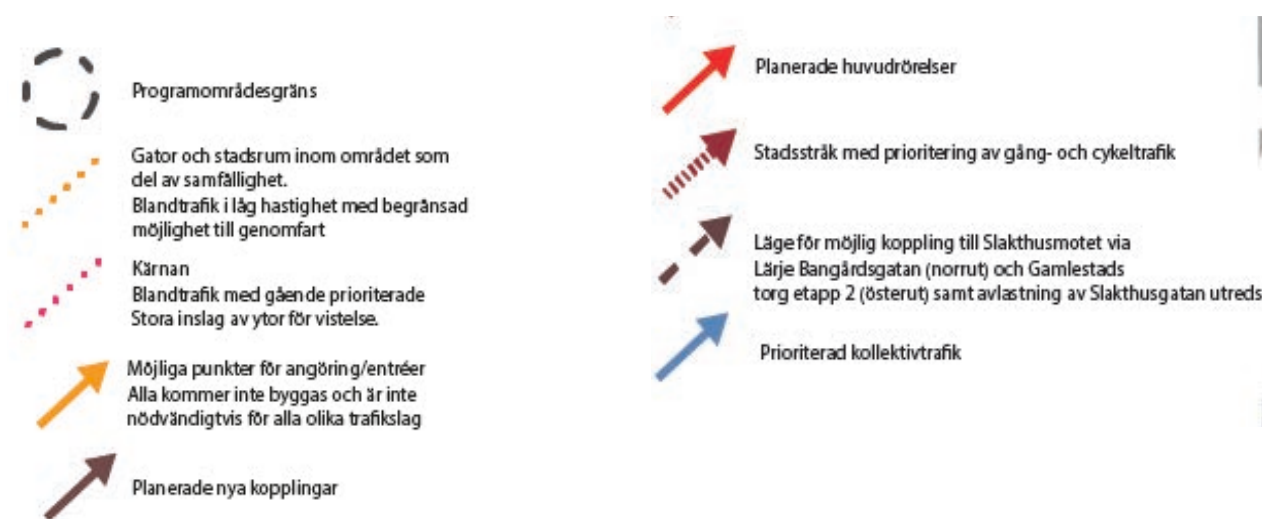
- » Då området kopplar till omgivningen i ett fåtal punkter är dessa strategiskt centrala och kommer utformas med stort fokus på gående och cykel.
- » De stadsrum som hanterar mötet med omgivningen är nästan uteslutande Slakthusgatan och Waterloogatan. Utformningen av dessa två gaturum är central för att överbrygga de barriärer inom området som är möjliga att påverka. Det gäller både gatans utformning och att de bebyggelsestrukturer som utvecklas mot dessa gator öppnas upp och bjuder in i området.

Mobilitetslösningar inom området

Parkerings- och mobilitetslösningar är beroende av den framtida markanvändningen och ytor. I kommande planarbete ska detta studeras vidare.



Figur 10. Förslag till trafik till och från Slakthusområdet



Högvattenskydd

För att möta de framtida klimatutmaningarna har ett förslag till högvattenskydd mot både Göta Älv och Säreån tagits fram. Förslaget behöver studeras vidare i kommande detaljplanearbete och genomförandet behöver fastställas.

Högvattenskydd mot Göta Älv föreslås väster om väg E45 utanför programområdet på minst +2,5 meter (enligt stadens Översiktsplan tematiskt tillägg för översvämningsrisker år 2019). Skyddet föreslås utformas som tre åtgärder:

- » En lokal höjning av Marieholmsgatan norr och söder om korsningen med Slakthusgatan.
- » En murkonstruktion längs Marieholmsgatans västra sida som sträcker sig mellan högpunkterna som skapas på Marieholmsgatan.
- » En jordvall längs Marieholmsgatans östra sida som sträcker sig från banken där väg E45 passerar över Slakthusgatan till avfarten från E45 mot Marieholmstunneln.

Högvattenskyddet mot Göta Älv ska fortsätta norrut och ev. anslutas till översvämningskyddet för det nya Slakthusmotet.

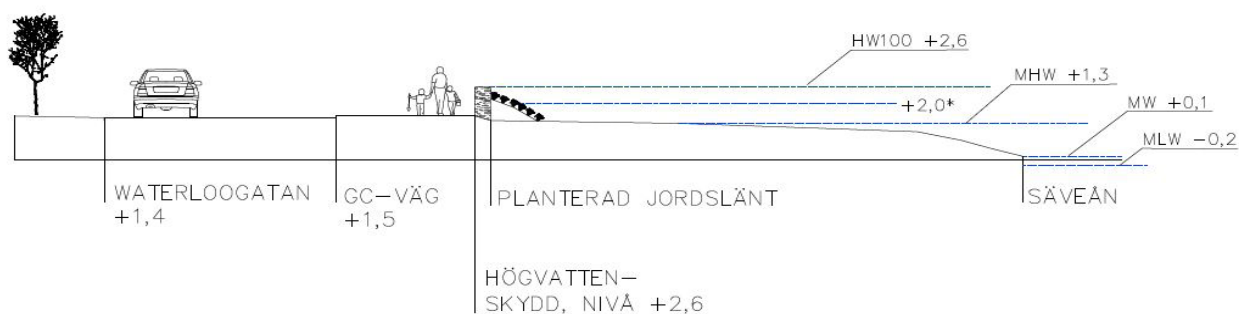
Högvattenskydd mot Säreån föreslås anläggas med en nivå på +2,6 m (enligt stadens Översiktsplan tematiskt tillägg för översvämningsrisker år 2019). Skyddet föreslås utformas som en mur med en jordslänt med vegetation på högvattenskyddets sida mot Säreån. Förslaget högvattenskydd anläggs vid

ytterkanten av GC-vägen längs Waterlooogatan, från den befintliga vällen vid järnvägsspåret parallellt med tågstationen Gamlestaden till Walckesbron. Se kartan till åtgärdsförslag åt vänster.

Detta innebär ett skydd mot stigande nivåer på medellång sikt. Öppningar i högvattenskyddet kommer att finnas, dessa stängs med hjälp av provisoriska avstängningsanordningar i form av plastspont, sand säckar eller dyl.

Plats för pumpstationer behöver avsättas för att kunna pumpa dagvatten genom älvkantskyddet om dagvatten inte kan ledas ut till recipient med självfall.

SEKTION 1



Figur 12. Sektion av möjlig utformning av högvattenskydd vid Säreån

Farligt gods

Ett PM har tagits fram för att visa beräknade individu- och samhällsrisker samt föreslå skyddsåtgärder med avseende på farligt gods.

Riskenivåer som presenteras i rapporten kan därmed även väntas bli aktuella i kommande detaljplaner angående fasadkrav, ventilationsintag samt utformning av bebyggelsen. Vidare föreslås att följande skyddsåtgärder värderas i kommande detaljplanearbeten:

Röd zon - 0 -30 m från farligt godsled ska strävas till ett bebyggelsefritt område och ska inte utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Barriär/skydd mellan bebyggelseområde och studerade farligt godsleder bör finnas som motverkar att vätska kan rinna in på området. Entréer/varuintag ska där så är möjligt inte vetta mot de mest bidragande farliga godslederna.

Röd och blå zon - 0-50 meter från farligt godsleder bör utrymning bort från farligt godsleder vara möjligt. Balkonger bör inte uppföras inom dessa zoner som vetter mot farligt godsleder. För första radens bebyggelse bör fönster/glaspartier i fasad som vetter mot farligt godsleder förstärkas.

Grön zon anger avståndet 50-150 meter från farligt godsleder och innebär krav på ventilationsintag. Det gäller även i röd och blå zon.

Angivna avstånd i ovan listade skyddsåtgärder avser avstånd från närmsta vägkant/spår.

Till kommande arbete med detaljplaner inom området rekommenderas att kompletterande riskanalyser genomförs i samband med framtida detaljplaner som visar på acceptabla riskenivåer utifrån de faktiska förutsättningarna.

Riskbidrag från närliggande Seveso-verksamhet och eventuellt behov av skyddsåtgärder ska beaktas i kommande detaljplanearbeten inom planområdet när mer detaljerad information om specifika konsekvensavstånd för den aktuella Seveso-verksamheten fastställs.

Utifrån beräknade riskenivåer överskrider kriteriet för bostäder enligt GÖP. I utredningen bedöms dock att bostäder kan vara möjligt inom området beroende på val av omfattning, lokalisering och skyddsåtgärder givet att riskutredningar i kommande detaljplanearbete visar på en tolerabel riskenivå.

Där så är möjligt ska det övervägas att planlägga ny bebyggelse inom området enligt de principer som redovisas i riskpolicyn från Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götalands län. Bebyggelse närmast farligt godsleder bör där så är möjligt planläggas med mindre personintensiv verksamhet.



Figur 13. Zonindelning av föreslagna skyddsåtgärder. Röd zon anger 0-30 meter, blå zon anger 30-50 meter och grön zon anger 50-150 meter från studerade farligt godsleder. Notera att skyddsåtgärd som rekommenderats 0-50 meter från farligt godsled därmed gäller i både röd och blå zon i figuren ovan.



3 Genomförande

3 Genomförande

Genomförandet av de föreslagna åtgärderna i planprogrammet vilar på flera parter. Programmet visar vilka möjligheter som finns till bebyggelse inom området men genomförandet är beroende av samarbete och intresse från olika parter och fastighetsägare. För att programförslaget ska kunna genomföras krävs initiativ och investeringsvilja från flera aktörer, både kommunala och privata.

3.1 Markägoförhållanden

Huvuddelen av fastigheterna inom området ägs av privata aktörer och kommunala bolag. Det finns också en tomträtt med en privat tomträttshavare. Marken i direkt anslutning till järnvägarna samt under järnvägsbroarna ägs av Trafikverket. Kommunen är, genom fastighetsnämnden, markägare till framförallt gatumark inom programområdet. Det finns

inga exploateringsmöjligheter inom den kommunala marken inom programområdet.

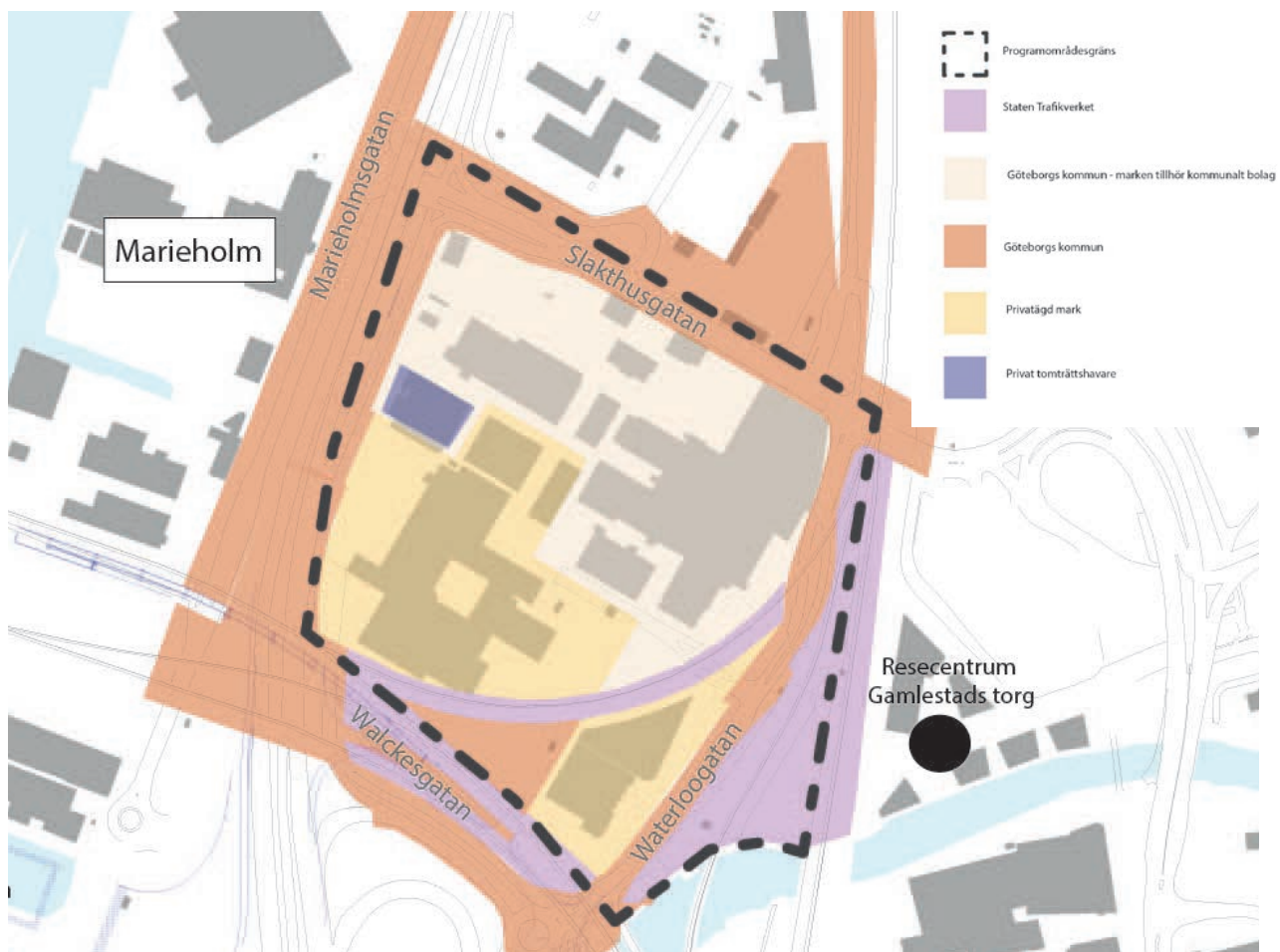
3.2 Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Efter färdigställandet av planprogrammet ska detta ligga till grund för detaljplaneläggning inom området. Planprogrammet anger betydande strukturerande element för utbyggnaden och specificerar inte områdets utformning i detalj.

Som generell ansvarsfördelning gäller att kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats enligt kommande detaljplaner medan den enskilde fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark.

Inom ramen för planprogrammet upprättas en översiktlig exploateringskalkyl. Kostnaderna beräknas på en översiktlig nivå och omfattar de investeringar i



Figur 14. Karta över markägoförhållandena.

övergripande anläggningar samt om- och utbyggnad av gator med mera, som programmet föreslår.

Inom programområdet finns allmän platsmark i form av gator redan utbyggd för de behov av tillgänglighet som kvartersmarken har. Dock kan korrigeringar och mindre konverteringar av allmän platsmark bli aktuell i samband med utbyggnaden av kvartersmark. Dessa åtgärder ska bekostas genom exploateringsbidrag. Åtgärder i det övergripande infrastrukturnätet som aktualiseras genom utbyggnad av nytt Slakthus- mot bekostas av staden och staten. Kostnader som ger nytta för både exploateringen och det övergripande vägnätet delas mellan exploateringsbidrag och skattefinansiering. Detta beskrivs vidare under rubriken Föreslagna åtgärder för genomförandet av programförslaget.

Med tanke på att programområdet är lågt beläget finns redan idag problem med översvämningar, både vid högt vatten i närliggande vattendrag och i samband med större skyfall. Det är därför nödvändigt att utbyggnad av högvattenskydd och skyfallsåtgärder

säkerställs och kan genomföras innan eller i samband med utbyggnaden av kvartersmarken.

För att det ska bli möjligt att anlägga högvattenskydd utmed Göta älv och Sävån krävs samverkan mellan flera parter. Ansvaret för att säkerställa utbyggnaden av högvattenskydd ligger framför allt hos staden, medan genomförandet och finansieringen kräver samverkan med trafikverket, fastighetsägare/exploatörer samt eventuellt andra intressenter i närområdet. Högvattenskydd beskrivs vidare under rubriken Föreslagna åtgärder för genomförandet av programförslaget.

Bedömningen i det tidiga skedet är att skyfallsåtgärder i form av skyfallsytor och eventuella tillhörande pumpstationer ska placeras på kvartersmark. Därmed ligger både ansvar och finansiering av skyfallsytor på fastighetsägare/exploatörer. Dock är inte enbart skyfallsytor en tillräcklig åtgärd då vattnet behöver ledas bort på ett kontrollerat sätt vilket kommer att innebära åtgärder även på allmän platsmark. Dessa åtgärder kommer att inbegripa skyfallsleder men troligtvis också, på grund av terrängförhållanden och



Figur 15. Karta över åtgärder. Huvudprinciper för finansiering av åtgärder. Nödvändiga skyfallsåtgärder framgår inte av kartan, då omfattning och placering inte fastställts inom programarbetet.

placering av högvattenskydd, en eller flera pumpstationer. För dessa åtgärder på allmän platsmark ligger ansvaret hos staden medan finansieringen sker genom exploateringsbidrag. Samverkan mellan de olika berörda parterna är nödvändig för att få till skyfalls-hanteringssystem med tillfredsställande funktion.

Marken i anslutning till Sävån som idag utgörs av grönytor och delvis nyttjas av en båtklubb ägs till stor del av Trafikverket men förvaltas av kommunen. Båtklubben arrenderar marken av kommunen och avsikten med programmet är att föreningen ska kunna finnas kvar på platsen. Det kan dock finnas en konflikt mellan båtklubben och behovet av att anordna översvämningsskydd och skyfallsytor.

Kostnadsfördelning mellan exploatörer kommer baseras på antal kvadratmeter BTA (=bruttototalarea för byggnad). En detaljerad fördelning av kostnadsansvar kommer slutligen regleras i ett exploateringsavtal mellan exploatör och kommunen. Iordningställande av kvartersmark finansieras fullt ut av respektive exploatör.

3.3 Genomförande av programmets intentioner genom projekt

Genomförandet av programhandlingens förslag kommer att ske genom ett antal olika projekt. De viktigaste av projekten är följande:

- » Utvecklingen av Slakthusområdets bebyggelse och kvartersmark inom programområdet, benämns i kommande delar av genomförandebeskrivningen och den ekonomiska konsekvensbeskrivningen som programmets kärna.
- » Utbyggnad av den övergripande infrastrukturen inom programområdet. Utbyggnaden har kopplingar till ett eventuellt framtida nytt Slakthusmot och en framtida utveckling av trafiknätet inom ett större geografiskt område än själva programområdet. Vad gäller huvuddelen av dessa åtgärder kan inte programarbetet styra varken tidplan, ekonomi eller markbehov. Dock finns ett antal beroenden till det som ovan anges som programmets kärna. Dessa beskrivs nedan, under rubriken Föreslagna åtgärder för genomförande av programförslaget.
- » Kopplingar till det pågående detaljplanarbetet för Gamlestads torg etapp 2, exempelvis gatuombyggnad och skyfallsåtgärder.

Utöver projekten ovan kommer ett genomförande av programmet i sin helhet att kräva att ett antal nya projekt startas.

3.4 Föreslagna åtgärder för genomförandet av programförslaget

Högvattenskydd mot Sävån

Det föreslagna högvattenskyddet utmed Sävån behöver helt eller delvis placeras inom mark som ägs av Trafikverket. I kommande arbete behöver frågan om markåtkomst lösas.

Högvattenskyddet mot Sävån är nödvändigt för att möjliggöra en utbyggnad inom programområdet och bedöms i huvudsak vara till nytta för den planerade exploateringen. Åtgärden ska därför finansieras i sin helhet genom exploateringsbidrag.

Slakthusområdet kan byggas ut först när högvattenskyddet är säkerställt.

Högvattenskydd mot Göta älv

Inom ramen för programarbetet har en lösning för högvattenskydd utmed en sträcka av Marieholmsgatan studerats. Ett genomförande av högvattenskyddet är komplicerat då det både gagnar och berör flera parter, både ansvarsmässigt, fastighetsrättsligt och ekonomiskt. Det studerade skyddet sträcker sig förbi Slakthusområdet och en bit norr om nuvarande avfart från E45. För att Slakthusområdet ska skyddas från översvämningar av Göta älv krävs dock även ett högvattenskydd på en längre sträcka norrut längs Marieholmsgatan. I denna del behöver högvattenskyddet samordnas med planeringen och utbyggnaden av ett eventuellt kommande nytt Slakthusmot. Marken längs hela sträckan ägs av Göteborgs stad, men omfattar delvis Trafikverkets vägområde knutet till E45.

Högvattenskyddet är nödvändigt för att möjliggöra en utbyggnad inom programområdet. Det föreslagna högvattenskyddet ger också en nytta för staden eftersom det skyddar kommunal infrastruktur från översvämning och möjliggör tillgänglighet till östra delarna av staden från E45 även vid översvämningssituationer. Finansiering av högvattenskyddet föreslås därför delas mellan exploateringsbidrag och investering hos Trafiknämnden. Eventuellt finns även andra berörda av översvämningrisken, som kan komma att bidra till finansieringen.

Slakthusområdet kan byggas ut först när högvattenskyddet på hela sträckan är säkerställt. Att säkra genomförandet av högvattenskyddet mot Göta älv bedöms vara en av de större knäckfrågorna inom kommande detaljplanarbeten.

Skyfallsåtgärder (skyfallsled, skyfallsytor)

Skyfallsåtgärder i form av skyfallsytor och skyfallsleder är en förutsättning för att kunna bygga ut Slakthusområdet. Lösning och omfattning av skyfallsåtgärderna har inte klarlagts inom programarbetet. Skyfallshanteringen inom ett större geografiskt område är heller inte klarlagd. Inriktning inför kommande detaljplaneprocess bör vara att placera skyfallsytor för Slakthusområdets behov inom kvartersmark.

Skyfallsåtgärder inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren. Övriga skyfallsåtgärder bekostas av de intressenter som har nytta av dem, i detta fall via exploateringsbidrag samt eventuellt av staden och av andra närliggande projekt.

Det finns eventuellt även behov av övergripande skyfallsåtgärder inom avrinningsområdet som exploateringen inom Slakthusområdet kan behöva bidra med finansiering till.

Slakthusgatan

Programförslaget beskriver en önskan att bygga om Slakthusgatan så att gatan får en mer stadsmässig karaktär. En sådan ombyggnad kan genomföras först när nytt Slakthusmot byggs ut eftersom trafikmängderna på Slakthusgatan då bedöms minska kraftigt. Bebyggelse även på gatans norra sida är önskvärd och kan bli möjlig på sikt men omfattas inte av nuvarande programarbete. Ombyggnationen av Slakthusgatan är en del av att få Slakthusområdet att upplevas som mer tillgängligt, men också en del av att göra en större del av närområdet mer attraktivt och på sikt utveckla Slakthusgatan som ett stråk mellan Gamlestaden och Göta älv. Ombyggnaden av Slakthusgatan bedöms därmed vara till nytta både för den planerade exploateringen inom Slakthusområdet och för staden.

Ombyggnationen av Slakthusgatan föreslås därför finansieras delvis genom exploateringsbidrag och delvis som en investering hos Trafiknämnden. Kostnader uppkommer också för VA-kollektivet eftersom befintliga vatten- och avloppsledningar i gatan är i behov av renovering på grund av hög ålder.

Walckesgatan, Waterlooogatan, ny koppling mellan Slakthusgatan och Lärje bangårdsgata

Alla dessa åtgärder relaterar till projekt i närområdet, nytt Slakthusmot samt utvecklingen av Gamlestaden. Walckesgatan kan byggas ut först när nytt Slakthus-

mot finns på plats för att nyttja nuvarande avfartsramp från E45.

Åtgärderna finansieras av staden, av staten och eventuellt av exploateringsbidrag i kringliggande projekt.

Marken ägs till största delen av staden, men utbyggnad av Walckesgatan kommer även att kräva markförvärv från privat fastighetsägare.

Utveckling av ekologiska och rekreativa värden utmed Säveån

Programförslaget uttrycker att den sträcka av Säveåns strand som ingår i programområdet bör utvecklas med både ekologiska och rekreativa värden i enlighet med Översiktsplan för Göteborg (utställningshandling, mars 2021). Marken ägs i huvudsak av Trafikverket och det är i nuläget oklart hur och när åtgärden kan finansieras och genomföras.

Entréplatser

Programkartan föreslår fem viktiga entréer till Slakthusområdet att förstärka och bevara, samtliga belägna utmed Waterlooogatan och utmed Slakthusgatan.

Omfattningen av åtgärderna på dessa entréplatser är i dagsläget oklar och behöver bedömas vidare inom kommande detaljplanarbeten. Åtgärder kan komma att placeras både på allmän plats- och kvartersmark. Därmed är också ansvar för och genomförande av åtgärderna oklara.

Åtgärder på allmän plats finansieras genom exploateringsbidrag. Åtgärder på kvartersmark bekostas av berörd fastighetsägare.

3.5 Utbyggnadsordning

Programområdet är lågt beläget och det finns redan idag problem med översvämningar både vid höga vattennivåer i närliggande vattendrag och i samband med större skyfall. Utbyggnad av högvattenskydd och skyfallsåtgärder behöver därför föregå en utbyggnad av kvartersmarken inom programområdet.

Vad gäller den övergripande infrastrukturen i området finns tidsmässiga beroenden till ett eventuellt framtida Slakthusmot. Slakthusgatan, Walckesgatan samt Waterlooogatan kan inte byggas om förrän ett nytt Slakthusmot finns på plats. Utbyggnad av Walckesgatan behövs inte förrän Waterlooogatan blir bussgata och stängs för biltrafik. Det finns inga tidsmässiga beroenden mellan utbyggnad av kvartersmarken och dessa åtgärder i den övergripande infrastrukturen men detaljplanarbetet för Slakthus-

området behöver ta hänsyn till de planerade förändringarna i det övergripande vägnätet för att bland annat säkerställa områdets och enskilda verksamheters framtida trafikförsörjning.

I Slakthusgatan ligger stora vatten- och avloppsledningar som är i behov av renovering på grund av sin ålder. I kommande process behöver utbyggnadsordningen för detta studeras. Med tanke på både ekonomi och minimering av störningar i trafiken bör renovering av ledningarna ske samtidigt som ombyggnaden av Slakthusgatan. Dock kan renoveringen av ledningarna vara en förutsättning för en utbyggnad av kvartersmarken inom Slakthusområdet. Möjligheten till samordning i denna fråga behöver utredas vidare.

3.6 Exploateringsbidrag

Staden avser ta ut exploateringsbidrag i enlighet med PBL 6 kap. 40 § och i enlighet med stadens ”riktlinjer för exploateringsavtal”. För att ta ut exploateringsbidrag behöver åtgärden vara nödvändig och skälig.

Detta planprogram säkerställer kommunens möjlighet att ta ut exploateringsbidrag av samtliga fastighetsägare i en etappvis utbyggnad, alltså även för investeringar som görs innan ett exploateringsavtal ingås.

Investeringar som kan komma att göras före det att exploateringsavtal tecknas är t ex övergripande anläggningar såsom utbyggnad av gator, skyfallsåtgärder samt högvattenskydd.

Övergripande anläggningar som delvis ska bekostas av exploateringsbidrag är skyfallsåtgärder, högvattenskydd och ombyggnad av Slakthusgatan.

3.7 Kommande exploateringsavtal

Under kommande detaljplanarbeten upprättas exploateringsavtal som är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan kommunen och fastighetsägare/exploatör. Avtalet beskriver detaljplanens konsekvenser för exploatören/fastighetsägaren samt tydliggör åtaganden och kostnader för planens genomförande. I avtalet regleras t ex exploateringsbidrag, utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ev. ledningsflytt mm. Innan en detaljplan antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal ha tecknats mellan staden och berörda exploatörer. Ett exploateringsavtal är alltid kopplat

till antagandet av en ny detaljplan och villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft.

Exploateringsavtalet föregås normalt sett av att ett föravtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren/exploatören vilket reglerar förutsättningar, ansvarsfördelning med mera under arbetet med upprättandet av detaljplanen.

3.8 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga frågor löses i samband med detaljplanering.

I samband med genomförandet av nya detaljplaner inom området ska mark som lagts ut som allmän plats föras över till staden. Inom ramen för programarbetet bedöms detta framför allt beröra mark i anslutning till en kommande förlängning av Walchesgatan, men kan även komma att beröra andra mindre markområden.

För att tillgodose flera fastigheters behov kan gemensamhetsanläggningar bildas. Det kan till exempel avse:

- » kommunikationsytor (körtor, angöringsytor med mera) på kvartersmark
- » parkeringsplatser på kvartersmark
- » gårdar, grönytor, lekplatser, torg och så vidare på kvartersmark
- » teknisk försörjning såsom ledningar och installationer för till exempel skyfallshantering, VA, el, värme och sophantering.

Utbyggnad av högvattenskydd och skyfallsåtgärder kräver markåtkomst från andra parter än staden och exploatörerna. Framför allt berörs mark som ägs av Trafikverket. Det är i dagsläget inte klarlagt hur markåtkomsten ska ske, utan det måste lösas inom kommande detaljplanarbeten.

3.9 Tekniska genomförandefrågor

Utformningen av allmän plats studeras närmare inom ramen för respektive detaljplanarbete. I samband med genomförandet av planen bygger Göteborgs stad ut gatuaneläggningar och teknisk infrastruktur.



4 Konsekvenser

4 Konsekvensbeskrivning

4.1 Nollalternativet

Om planprogrammets intentioner inte genomförs utan området fortsätter att användas som idag, innebär det att det fortsatt kommer vara ett relativt slutet område med få utåtriktade verksamheter. Flera av de verksamheter som har etablerat sig i området och som vill utvecklas där kommer inte att kunna göra det då nuvarande plan endast tillåter industriändamål. De industriverksamheter som finns på platsen idag kan ligga kvar och i den mån det är möjligt inom nuvarande detaljplan utveckla sina verksamheter.

Nollalternativet innebär troligen att utvecklingen av Slakthusgatan till en mer stadsmässig gata och bättre infrastruktur för gång- och cykel försenas. Nollalternativet innebär också stora svårigheter att öppna upp Walckesgatan för genomfart väster om Slakthusområdet. Slakthusområdet är fortsatt lättillgängligt med kollektivtrafik, men det skapas inga nya större besöksströmmar till området. Inom Slakthusområdet finns fortsatt ett flertal transportintensiva verksamheter, och tung trafik kommer köra även inom områdets kärna.

Kulturmiljön bevaras som den är idag, utan några större tillägg, rivningar, eller upprustning.

Problemen med otrygghet och orientering kvarstår. Gamlestadens utveckling stannar vid resecentrum, stadsdelen binds inte ihop västerut med Slakthusområdet.

Slakthusområdet fortsätter ha en stor brist på grönytor. Såvitt förblir otillgänglig.

Vid skyfall kommer Slakthusområdet att översvämmas, liksom vid högt vatten i Sävån och Göta älv. Ytor för att omhänderta dagvatten kommer inte att anordnas och vattnet kommer inte att renas.

Markföroreningar i området kommer inte heller att omhändertas.

4.2 Sociala konsekvenser och konsekvenser för kulturmiljön

Sociala och kulturella kvaliteter som stärks eller tillskapas

Programmet föreslår ett antal nya eller utvecklade byggrätter inom programområdet. Den största exploateringen föreslås i områdets utkanter, vilket gör att mycket av kulturmiljön i Slakthusområdets kärna bevaras och kan utvecklas på sina egna villkor. Slakthusgatans mer stadsmässiga karaktär ramar in de historiska byggnaderna mot Slakthusgatan på ett sätt som stärker deras roll som en entré till området. Fler arbetsplatser i området ger en större dagbefolkning och gör att fler känner till Slakthusområdet än idag. Detta förbättrar förutsättningarna för ett större antal besökare och därmed ett mer varierat utbud av verksamheter i området. Genom att programförslaget stärker de befintliga entréerna genom placering av byggrätter och utförande av stråk skapar det förutsättningar för att arbeta vidare med mer detaljerad gestaltning vad gäller ljus och skyltning, för att öka tryggheten och orienterbarheten.

De öppna ytor som föreslås som ett led i att hantera skyfall och översvämningar föreslås få en dubbel funktion som grönytor eller grönstråk. Att tillföra grönska har viktiga sociala och ekologiska funktioner. Slakthusområdets läge nära vatten tas tillvara genom att stråket längs Sävån föreslås utvecklas som ett grönstråk i kombination med översvämningsskydd. Det finns en yta för båtuppställning vid Sävån. Om anpassningar görs i deras utbredning kan kontakten med Sävån förbättras. Genom att öppna upp den stängda ytan mellan järnvägs- och spårvagnsspåren mot Sävån åt väster kan tryggheten förbättras.

Huruvida bostäder tillförs området eller inte kan få avgörande betydelse för områdets framtida identitet, utifrån aspekter som dag/nattbefolkning och vilka verksamheter som kan finnas kvar eller tillkomma i området. Bostäder bedöms endast som lämpliga i de mer centrala delarna av Slakthusområdet ur risksynpunkt, men då de högsta kulturmiljövärdena finns

här behöver eventuella tillskott av bostäder göras med stor varsamhet. Om bostäder tillkommer behöver man fundera på vilken typ av bostäder det blir, vilka som kan bo där och vad det innebär för kraven på offentlig service och grönytor, men också på vilka verksamheter som fungerar med bostäder.

Göteborgs Stads bedömning är att uppförande av permanenta bostäder inte är lämpligt inom programområdet. Påverkan av dålig luft, höga bullervärden och farligt gods från omkringliggande trafikleder samt förorenad mark innebär omöjliggör att området lämpar sig för permanenta bostäder.

Brister som kvarstår eller tillkommer

För att skapa ett område som lever under större del av dygnet behövs fler verksamheter som är aktiva över hela dygnet, och gärna en nattbefolkning. Programförslaget innehåller få eller inga bostäder. Om bostäder byggs i Slakthusområdet är det viktigt att det blir tillräckligt många och att de placeras på ett sätt så att det inte upplevs som otryggt för de boende att ta sig dit på kvällar och nätter.

Andelen grönyta i programområdet ökar med programförslaget, men den är fortfarande låg. Den grönyta som föreslås söder om Slakthusgatan ligger på kvartersmark, liksom större delen av de gatumiljöer och mötesplatser som föreslås i programmet. Det innebär att allmänhetens tillgång till ytorna inte är garanterad. Programförslaget innehåller inga ytor för kommunal service som förskola eller skola, då det bedöms som olämpligt på grund av miljöfaktorer som buller och luft. Platser specifikt riktade till barn och unga saknas i programförslaget.

Problem med buller, luftföroreningar och risk kopplad till transporter av farligt gods kvarstår även efter programförslagets genomförande, då de är kopplade till vägar och spår utanför programområdet eller som inte påverkas av programförslaget. Dock bedöms föreslagna byggnaders placering och ändrad karaktär och dragning av lokala gator bidra till en bättre miljö lokalt.

När Slakthusområdet utvecklas vidare kommer befintliga verksamheter antagligen i stor utsträckning behöva flytta därifrån, vilket kan skapa problem med att hitta nya områden för dem och slå sönder befintliga sociala strukturer.



Landmärken i Slakthusområdet tornet och skorsten sedan år 1905.

Området kring Fryshuset, ner mot Säveån, är komplicerat bland annat vad gäller risk, trafik och orienteringsbarhet. Läget mellan flera farligt gods-leder gör att endast ett fåtal användningar som lager och parkering är möjliga här. Det är en brist eftersom området påverkar hur entrén till Slakthusområdet söderifrån uppfattas. Det är utmanande att koppla ihop Slakthusområdet med resten av Gamlestaden på grund av detta område och andra trafikbarriärer och höjdskillnader.

4.3 Ekologiska konsekvenser

Ur de flesta aspekter innebär ett genomförande av programmet och kommande detaljplaner positiva miljökonsekvenser. Komplettering med verksamheter inom ett befintligt område innebär ett nyttjande av befintlig infrastruktur på ett bättre sätt, vilket bidrar till minskat behov av biltransporter i staden och därmed på sikt förbättrad luftmiljö. Trafiksituationen förbättras när ett nytt Slakthusmot byggs genom att biltransporterna förväntas minska runt området. Dagvattenhantering och vattenrening förbättras i och med att förorenad mark kommer saneras och hårdgjorda ytor omvandlas till infiltrerande för att kunna ta hand om vatten. Säveåns ekologiska status förbättras avsevärt genom återskapandet av funktionella strandzoner och rening av dagvatten.

Trafik

En förutsättning för utvecklingen av området är att den ligger i linje med stadens trafikstrategi. Trafikstrategin är framtagen utifrån en rad andra styrdokument och miljömål. Det är framförallt miljömålen *Begränsad klimatpåverkan*, *Frisk luft* och *God bebyggd miljö* som berör transportområdet.

Programområdet ligger i direkt anslutning till resecentrum vid Gamlestads torg med tillgänglighet till regiontåg, pendeltåg, spårvagn till nästan alla delar av stan samt kollektivtrafikbussar. Det bidrar givetvis till att skapa förändringar i resbeteende. Waterloo gatan stängs för biltrafik och omvandlas till en bussgata. Transportintensiva verksamheter minskas/avvecklas. Norr om området kommer ett mot som ansluter till E45 att byggas, vilket innebär att Slakthusgatan i framtiden kommer ha mycket mindre trafik än idag.

Natur- och kulturmiljö

Marken nyttjas idag för industri, framförallt inom livsmedel, kontor, lager. I övrigt består området av trafikområden.

Naturmiljö

Grönskan inom programområdet utgörs av små ytor i den sydöstra delen vid Säveån och pekas ut som grönstråk. Denna del av området är särskild känslig eftersom Säveån är ett Natura 2000-område och riksintresse för naturvård. Utformning av översvämningsskydd som behöver uppföras i närheten av Säveån och dess påverkan på Natura 2000-området ska studeras närmare i kommande detaljplanearbete.

En översiktlig naturvärdesinventering har utförts.

Den tänkta utbyggnaden av området bedöms få en liten påverkan på naturvärden, då de naturvärden som finns idag är begränsade. Befintliga naturområden vid Säveån tillgängliggörs och kommer särskilt behöva beaktas vid anläggande av högvattenskydd.

Kulturmiljö

Området har genom tiderna genomgått en kontinuerlig förändringsprocess, och den förändring som de nya detaljplanerna medför innebär en delvis ny utvecklingsriktning. Samtidigt ska upplevelsen av kulturmiljön stärkas genom att de riktlinjer som programmet föreslår för ny och gammal bebyggelse följs.

Dagvatten

Dagvattnet är i dag förorenat från stora hårdgjorda trafikytor. Såväl infiltrationen som reningen kommer avsevärt förbättras vid programmets genomförande då grönytor ökar och dagvatten från trafikytor kommer att renas. Angående skyfall, se även nedan under Klimatanpassning.

Säveån - miljö kvalitetsnormer för vatten

Slakthusområdet har sin huvudsakliga recipient i Göta Älv men vatten rinner även mot Säveån som sedan mynnar i Göta Älv. Den nuvarande statusklassningen för Säveån (klassad 2019-08-27) är måttlig med avseende på ekologi men uppnår ej god status med avseende på den kemiska statusen. Programområdet består av redan ianspråktagen mark med övervägande hårdgjord yta. Med omvandling av området kommer dagvattnet renas, området tillförs grönska med ökad infiltration och åns strandzoner kommer återskapas för bättre biologisk mångfald. Markmiljön förbättras även genom sanering av förorenad mark. Programmets genomförande bedöms därför, ur ett helhetsperspektiv, förbättra situationen för Säveån. Möjligheten att klara god ekologisk status i den aktuella delen av ån är med nämnda åtgärder god. Påverkan på kvalitetsfaktorer bedöms i detaljplansskedet men i princip alla faktorer kan påverkas positivt inom området.

Strandskydd

Inom området finns i dag inget strandskydd. När detaljplaner görs, som berör området inom 100 meter från vatten, återinträder strandskydd. För att byggnadsnämnden ska kunna upphäva strandskyddet i detaljplan krävs minst ett av sex särskilda skäl. För Slakthusområdet kan skälet redan ianspråktagen mark åberopas.

Ett av skälen till strandskyddet är allmänhetens tillträde till vattenmiljön. För att möjliggöra allmänhetens tillträde planeras ett grönt stråk längs med Säveån. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en utbyggnad enligt programmet innebär att allmänhetens tillträde till vattnet förbättras.

Miljö och hälsa

Geoteknik och markmiljö

Marken i området kännetecknas av omfattande markföroreningar och sättningar på grund av att marken till stor del består av utfyllnadsmassor. Marksanering och geotekniska åtgärder kommer krävas vid kommande byggnation så att genomförande av programförslaget inte påverkar markmiljö negativt. För att nå godtagbar markmiljö ska en fördjupad markmiljöutredning tas fram i detaljplaneskedet för att bedöma hur stora volymer av massor som behöver schaktas ur, ersättas eller överbyggas med rena massor.

Om byggnader som kräver pågrundläggning till fast botten planeras ska en bedömning av risk för påverkan på grundvattenförekomsten ingå i den geotekniska utredningen. Risken för påverkan på grundvattenförekomsten kan anses som liten men frågan behöver omhändertas i detaljplaneskedet.

Om grundläggning av byggnader planeras på fyllnadsmaterial behövs en radonriskutredning i bygglovsskedet för att verifiera markens radonklassning. Vid grundläggning på lera är detta inte nödvändigt.

Klimatanpassning

För att klara högt vatten och skyfall inom programområdet kommer att krävas uppförande av högvattenskyddet för Göta Älv och Säveån. Öppna ytor för skyfallshantering kommer att finnas inom området och redovisas i detaljplanen mer i detalj. En övergripande klimatanpassningslösning och tillgänglighet har tagits fram tillsammans med Kretslopp och vatten och kommer att beaktas i kommande detaljplaner. Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att hälsa och säkerhet vid högt vatten och skyfall tillgodoses i programmet genom tydliga riktlinjer om behov av högvattenskydd och skyfallslösningar inom programområdet.

Störande verksamheter

Verksamheter planeras nära god kollektivtrafik. Transportintensiva och störande verksamheter kommer för uppfyllande av programmets syfte att avvecklas. En bedömning kommer att göras i kommande planarbete.

Luftmiljö

Enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkningar för 2015 finns de högsta halterna av kvävedioxid utmed Marieholmsleden (E45) och Slakthusgatan. MKN klaras i stora delar av området. I arbetet för detaljplanen Gamlestads Torg etapp 2 gjordes detaljerade luftkvalitetsberäkningar för åren 2025 och 2035. De resultat som presenteras omfattar inte hela det aktuella programområdet och de delar som ligger närmast Marieholmsleden är uteslutna men utsläppen från Marieholmsleden (E45) är inkluderade i beräkningarna. Även i dessa beräkningar underskrider gränsvärdet i MKN för de största delarna av området.

Waterloogatan stängs för biltrafik. Trafiken på Slakthusgatan minskar då gatan omvandlas till en stadsmässig gata med mindre biltrafik som omleds till Slakthusmotet. De större trafikflödena kommer finnas på gatan som leder från Gamlestaden till Slakthusmotet vidare till Marieholmsleden (E45). Vid detaljplanering ska luftvärdena i dessa leders närhet noga studeras och nödvändiga tekniska åtgärder vidtas i bebyggelsen. Luftmiljön behöver också granskas i detalj när bebyggelsen studerats mer ingående i detaljplaneskedet.

Buller

Buller från motorlederna och järnvägen omkring programområdet måste beaktas, särskilt då leden ligger högre än omgivande bebyggelse. Bullret från Slakthusgatan kommer minska sedan trafik flyttats till den nya gatan mellan Gamlestaden och Slakthusmotet.

Risk

Programområdet är i sin helhet omringat med farligt godsleder. De är Marieholmsleden (E45), Norge-Vänerbanan, Triangelspåret, Hamnbanan, Hammaren. Riskanalysen föreslår ett bebyggelsefritt område 0-30 meter från studerade farligt godsleder, detta gäller särskilt de mest bidragande lederna. Det bebyggelsefria området ska ej utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Med de föreslagna åtgärderna bedöms att kontorsbebyggelse är lämpligt att genomföra inom området. Kommande detaljplanerna med bebyggelse kommer att studeras mer i detalj utifrån farligt gods-risker så att en realistisk bedömning av samhällsekonomiska åtgärder som ska genomföras erhålls. I riskanalysen är bedömningen att den planerade bebyggelsen i stort följer den riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods (2006) som Länsstyrelsen i Skåne, Stockholm och Västra Götaland gemensamt har tagit fram.

Miljömål, miljö kvalitetsnormer

Miljömål för Göteborg	Relevans i förhållande till programmet	Målen beaktas/påverkas i programmet	Rekommendationer	Målen motverkas genom
 Begränsad klimatpåverkan	Stor	Delmålet Utsläpp av koldioxid påverkas positivt eftersom verksamheterna planeras nära god kollektivtrafik samtidigt som transportintensiva verksamheter avvecklas.	God kollektivtrafik, bra cykelbanor, promenadvänlig utformning.	Bristande kollektivtrafikförsörjning ger ökat bilberoende.
 Frisk luft	Stor	Waterloogatan stängs för biltrafik. Trafiken på Slakthusgatan minskar och leds till Slakthusmotet, vilket ger en bättre luftmiljö i det södra fokusområdet.	Studeras vidare i detaljplaneskedet.	Om programmet vvinde genomförs.
 Bara naturlig försurning	Ingen			
 Giftfri miljö	Stor	Miljön förbättras genom att inga tillståndspliktiga verksamheter tillåts samt genom marksanering.	Sanering av förorenad mark.	Om programmet inte genomförs.
 Ingen övergödning	Liten	Programmet ligger inom mellanstaden med god kollektivtrafik. Transportintensiva verksamheter minskar/avvecklas inom programområdet.	Rening av dagvatten ska ske, detaljerade utredningar tas fram i detaljplaneskedet.	Om programmet inte genomförs.
 Levande sjöar och vattendrag	Liten	Behovet av att skydda området för höga vattennivåer.	Översvämningsskydd för Sæveån behövs. Detaljerad och lämplig utformning utreds i detaljplaneskedet. Naturområden tillgängliggörs.	Om programmet inte genomförs.
 Grundvatten av god kvalitet	Liten	Omhändertagande och rening av dagvatten.	Rening av dagvatten.	Trafikytor utan rening blir kvar.
 Hav i balans	Ingen			
 Ett rikt odlingslandskap och myllrande våtmarker	Ingen			
 Levande skogar	Ingen			
 God bebyggd miljö	Stor	Nya mötesplatser, levande bottenvåningar, minskad barriäreffekt till andra delar av staden – en mer sammanhållen stad.	God bebyggd miljö med god kollektivtrafik samt minskning av ljudnivåerna från omgivningen.	Om programmet inte genomförs.
 Ett rikt växt- och djurliv	Liten	Nya grönstråk och parkmark, koppling till Göta älv och Sæveån ökar tillgänglighet samt skapar nya gröna mötesplatser.	Ekologisk kantzon vid Sæveån, ökad mängd grönska.	Otrygga platser samt mycket hårda ytor.

Figur 16. Miljömålsmatris

4.4 Ekonomiska konsekvenser

Stadens ekonomi i utbyggnadsskedet

Då det saknas exploateringsmöjligheter på kommunal mark är exploateringsbidrag den enda intäktskällan för staden i projektet.

Gatusystemet är redan utbyggt i området i den omfattning som behövs för utbyggnaden av kvartersmarken. Dock kan mindre korrigeringar komma att krävas, som i sin helhet ska täckas av exploateringsbidrag.

För att kunna åstadkomma en önskad utbyggnad av kvartersmarken krävs omfattande och dyra åtgärder i form av högvattenskydd och skyfallsåtgärder. Vad gäller högvattenskydd är det nödvändigt att föreslagget högvattenskydd mot Göta älv delvis kan finansieras genom exploateringsbidrag i enlighet med PBL 6 kap. 40§. Investeringar via skattemedel i högvattenskydd är nödvändiga för att genomföra programförslagets intentioner. Eventuellt kan medfinansiering av andra intressenter aktiva i närområdet vara möjlig. Skyfallsåtgärder ska bekostas i sin helhet av exploateringsbidrag.

Det finns föreslagna åtgärder i programmet som inte i första hand relaterar till programmets intentioner utan till kommande utbyggnad av ett nytt Slakthusmot. Dessa åtgärder kommer att bekostas i sin helhet av staten och staden.

Ombyggnation av Slakthusgatan gagnar både en utbyggnad av kvartersmarken i området och det övergripande trafiksystemet. Denna åtgärd ska därför bekostas delvis via exploateringsbidrag och delvis via skattemedel.

För att uppnå en exploateringsekonomi i balans krävs ett högt uttag av exploateringsbidrag i jämförelse med bedömda markvärden i området. Dessutom krävs att trafiknämnden fattar beslut om investeringar i högvattenskydd samt ombyggnad av Slakthusgatan.

För vatten- och avloppskollektivet uppkommer kostnader framför allt i form av renovering och eventuell utbyggnad av vatten- och avloppsledningar i Slakthusgatan. Dessa ledningar bedöms redan i dagsläget, oavsett utbyggnad i området, vara i behov av renovering på grund av sin ålder. I samband med utbyggnad

i området kan intäkter i form av anslutningsavgifter uppstå.

Utbyggnaden av kvartersmarken kommer att innebära intäkter för det kommunala bolaget Higab, som är en av exploatörerna i området.

Stadens ekonomi i driftsskedet

Då gator till största delen redan är utbyggda inom programområdet, förväntas inte kommunens driftkostnader för gata att öka nämnvärt till följd av föreslagna åtgärder i programhandlingen. Undantaget från detta är en eventuell framtida utbyggnad av Walchesgatan, som kommer att innebära tillskapad gatumark med ökade driftskostnader som följd.

Skyfallsåtgärder ska i första hand placeras inom kvartersmark men vissa åtgärder kan behöva placeras inom allmän platsmark. I den mån det behövs skyfallsåtgärder inom allmän platsmark leder detta till ökade driftkostnader för kommunen.

De högvattenskydd som planeras och som är nödvändiga för programförslagets genomförande leder till ökade driftkostnader för kommunen.



5 Process

5 Process

5.1 Programarbetets upplägg

Projektorganisation och arbetsgrupper

Projektorganisationen är uppbyggd enligt GEM-modellen (gemnesam detaljplaneprocess) består av styrande roller (beställare och projektägare) och utförande roller (styrgrupp, projektledare och projektgrupp) samt vid behov deltagande roller (arbetsgrupper). Programarbetet har letts av en projektgrupp med representanter från stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, trafikkontoret och park- och naturförvaltningen. Utöver den har samverkan skett med fastighetsägare och deras arkitekter. I arbetsgruppen för dagvatten och skyfall ingick Kretslopp och Vatten, trafikkontoret, fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret. Arbetsgruppen för riskhantering bestod av representanter från Räddningstjänsten, fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret.

Samverkan med fastighetsägarna

Stort del av programområdet ägs av privata fastighetsägare som aktivt samverkar med staden för Gamlestadens utveckling. Samverkan med fastighetsägarna har skett via gemensamma workshops och möten. Även samverkan och dialog har förts med Göteborg Energi, Västtrafik och Trafikverket.

Programmets avgränsning

Programarbetet har påbörjats utifrån ett större område som omfattades av Slakthusområdet söder om Slakthusgatan samt Göteborg Energis fastighet och kommunens mark norr om Slakthusgatan. De två delarna har haft olika planerings tidsperspektiv. För att kunna gå vidare och utveckla själva Slakthusområdet närtid har området norr om Slakthusgatan uteslutits och behandlas separat.

Social konsekvensanalys

I programarbetet har en social konsekvensanalys, SKA, och en barnkonsekvensanalys, BKA, genomförts. Den 10 december 2019 hölls en workshop på Världslitteraturhuset bibliotek i Gamlestaden med brett deltagande från staden, fastighetsägarna och berörda intressenter.



Figur 17. Karta över tidigare programområdet

5.2 Behovsbedömning

Programområdet är komplext och programmet är övergripande samt kommer att ligga till grund för en eller flera detaljplaner med varierat innehåll. Det innebär att bedömningen av miljöpåverkan i detta skede med nödvändighet blir översiktlig. Stadens bedömning är att trots reglering i lag är det inte möjligt att göra en användbar miljöbedömning i programskedet. Behovsbedömning bör därför genomföras i samband med kommande detaljplaner inom programområdet. Detta sätt att hantera frågan har stämts av med Länsstyrelsen 2020-05-15.



6 Förutsättningar

6 Förutsättningar

6.1 Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

I översiktsplanen för Göteborg, antagen 26 februari 2009, hör Gamlestaden med Slakthusområdet till Centrala Göteborg – förnyelseområden, knutpunkt- och stadsutvecklingsområde. En blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Att skapa attraktiva mötesplatser och nya stora och små parker är en viktig fråga liksom att ta tillvara och förbättra vattenkontakten. Kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik skall prioriteras och kopplingar mellan stadsdelar förbättras.

I kommunens översiktsplan beskrivs Slakthusområdet tillsammans med Marieholmsområdet utmed älven på följande sätt: "Utredningsområde för framtida bebyggelseområden – Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor m.m. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Innan utbyggnad krävs fördjupat planeringsunderlag".

Översiktsplan för Göteborg

Tematiskt tillägg för översvämningsrisker

Tematiskt tillägg för översvämningsrisker är antagen av kommunfullmäktige 2019-04-25.

Syftet med det tematiska tillägget till översiktsplanen, TTÖP, är att redovisa mål och strategier för klimatanpassning med avseende på översvämningsrisker i ny stadsplanering. Med stadsplanering avses den som syftar till nyexploatering och förtätning.

Slakthusområdet är utsatt för både höga havsnivåer samt skyfall och höga flöden i vattendrag från Göta älv och Sävån.

Strategi för Göteborg 2035 Utbyggnadsplanering

Strategin för utbyggnadsplanering godkändes av Byggnadsnämnden 2014 och visar vilka platser och områden i mellanstaden där utbyggnad har särskilt goda förutsättningar att åstadkomma en enklare vardag för fler. I utbyggnadsplaneringen finns Gamlesta-

den utpekad som en av de knutpunkter och kraftsamlingsområden som skall utvecklas med bostäder, verksamheter, handel och service för att främja ett lokalt stadsliv som utgår från möjligheterna att klara vardagen till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Här ska det utvecklas tät bebyggelse med fler funktioner i varje byggnad i en genomtänkt och yteffektiv markanvändning som ger stadsmässighet. Vidare kan en utveckling av Gamlestaden mot den östra älvstranden skapa nya kopplingar mot centrala Göteborg.

Trafikstrategi för en nära storstad

Trafikstrategi för en nära storstad (trafiknämnden 2014) slår fast att göteborgarna ska kunna använda gång, cykel och kollektivtrafik som sina vanligaste färdmedel. I trafikstrategin finns ett antal principer och framgångsfaktorer för dess genomförande, bland annat att stärka resmöjligheterna till, från och mellan stadens tyngdpunkter och viktiga målpunkter.

- » Öka tillgången till nära service, handel, mötesplatser och andra vardagliga funktioner (sambandsplanering).
- » Ge gående och cyklister förtur och anpassa hastigheter efter i första hand gående (rörelse).
- » Omdisponera gaturummet och skapa mer yta där människor vill vistas och röra sig (yta). Parkering ska i första hand ske i parkeringshus eller garage och varudistribution ska i första hand ske på tider då få människor störs.
- » Skapa ett mer finmaskigt och sammanhängande gatunät utan barriärer (struktur).
- » Orienterbarhet, genhet och avsaknad av barriärer i gatunätet gör det lättare att ta sig fram, bygger samman staden och sprider stadslivet till fler platser.

Grönstrategi för en tät och grön stad

Grönstrategin, som antogs av park- och naturnämnden 2014, innehåller två mål för gröna kvaliteter samtidigt som vi bygger staden tätare.

- » Socialt mål: Göteborg är en tät och grön stad där de offentliga platserna bidrar till ett rikt och hälsosamt stadsliv.

- » Ekologiskt mål: Göteborg är en tät och grön stad med ett rikt växt- och djurliv och där ekosystemens tjänster tas tillvara.

Grönstrategin pekar ut nio strategier, som visar hur vi kan uppnå målen. De kan användas på många olika nivåer och faser i stadsutvecklingen, från detaljplan till investeringar, drift och underhåll.

- » Stärk de gröna kilarna.
- » Stärk de blågröna stråken.
- » Säkerställ god tillgång till parker och naturområden.
- » Skapa ett varierat innehåll i parker och naturområden.
- » Stärk de gröna kopplingarna i staden.
- » Utveckla mer grönt i den hårdgjorda staden.
- » Utveckla de gröna områdena genom skötsel.
- » Synliggör stadens grönområden och gör medborgarna delaktiga.
- » Nyttja och utveckla ekosystemtjänster.

Arkitekturpolicy

Arkitekturpolicyn, som beslutades av Byggnadsnämnden 2018, ska vara en tydlig viljeinriktning för att stärka Göteborgs roll som modig förebild inom arkitektur. Policyn skall vara vägledande för Göteborgs Stads alla förvaltande förvaltningar och bolag och kommer att arbetas in i den nya översiktsplanen, som är under framtagande. Policyn innebär att Göteborg skall utvecklas till:

- » En attraktiv stad med stark identitet med möjlighet att röra sig längs upplevelserika blå-gröna stråk och stadsrum, där arkitektur och bebyggelse, trafik samspelar och med variation i skala och detaljrikedom med material som håller över tid. Bottenvåningar skall vara öppna och attraktiva.
- » En stad för människor, med trygga, tillgängliga offentliga rum där alla kan mötas på lika villkor och som har plats för rörelse och vila. Platserna skall erbjuda sol under stora delar av dagen. De skall tåla användning och inrymma de människor som bor och verkar i närheten.
- » En modig förebild inom arkitektur, där staden agerar förebild vid utformning och gestaltning av offentliga platser, vid byggande och i förvaltning.

Stadens Ljus - Policy för belysning och ljussättning i Göteborg

Policyn beslutades av byggnadsnämnden 2015, och innebär att stadens Ljus ska upplevas som en självklar del av stadsrummet. En god ljussättning ska stärka Göteborgs olika karaktärer och skapa en levande och trygg stadsmiljö. Policyn utgör tillsammans med Teknisk handbok en plattform för att uppnå god belysning och ljussättning samt bra underhåll. Policyn tar ett helhetsgrepp om utformning, placering och användning av belysning i stadsmiljön. Den gäller lika mycket i ett tidigt planeringsskede som i senare projekterings-, utförande- och underhållsskeden. Arbetet med Ljus ska utvärderas på plats även under utvecklings- och planeringsprocessen så att slutresultatet uppfyller de syften och mål som är ställda på aktuella platser. Teknisk handbok utvecklar och konkretiserar policyns resonemang.

Målet med Stadens Ljus är att:

- » skapa vackra, trygga och tillgängliga stadsrum.
- » förstärka stadens karaktärer och attraktionskraft.
- » tydliggöra stadsrummets form och funktion.
- » synliggöra samtliga trafikanter.
- » skapa långsiktigt hållbara lösningar.

Nio kategorier har valts för att representera olika delar av stadsmiljön

- » mötesplats och torg
- » landmärke och bro
- » gata och stadsrum
- » gång och cykel
- » evenemang
- » knutpunkt och hållplats
- » park och lekplats
- » konst
- » ljusreklam och skyltfönster

Gällande detaljplan

Gällande planer inom programområdet är Stadsplan 1480K-II-3187 antagen år 1966, där området är planlagt som industriändamål, dock få bostäder inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar detta erforderligt för bevakning samt järnvägstrafikändamål.

Detaljplaner som är gällande och berör en del av programområdet är 1480K-II-4879 - Gamlestaden och Olskroken, Norge/Vänernbanan, delen Marieholm-Olskroken, 1480K-II-4794 - Gamlestaden, Triangelspår Marieholm, 1480K-II-5170 - Backa och Gamlestaden, ny Marieholmsbro, 1480K-II-4805 - Bagaregården, Partihallsförbindelsen inklusive Marieholmsmote. Gemensam för alla ovan nämnda detaljplaner att de planlägger olika del av området som industriändamål, järnvägstrafik och gatutrafik.

Pågående planering

Översiktsplan för Göteborg

Översiktsplan för Göteborg (granskningshandling våren 2021) pekar ut programområde som utredningsområde för blandad stadsbebyggelse.

Rekommendation för området är utbyggnad av blandad stadsbebyggelse på lång, medellång eller kort sikt beroende vad staden väljer eller hur behovet ser ut. För utredningsområden gäller att det krävs fördjupat planeringsunderlag (fördjupning av översiktsplanen eller program) innan utbyggnad kan aktualiseras i områdena. Ingen utbyggnad kan förväntas innan områdena kan försörjas med god kollektivtrafik.

Fördjupad översiktsplan för centrala Göteborg (FÖP centrala Gbg)

FÖP centrala Göteborg (på granskning våren 2021) gör intresseavvägningar och löser strukturella problem och knäckfrågor inom centrala staden. Fokus ligger på avvägningar gällande riksintressen, att minska barriäreffekter i övergripande trafikstruktur. Med Gamlestadens utveckling som är i full gång finns det möjlighet att via Slakthusområdet koppla ihop de östra stadsdelarna med Marieholm och Gullbergsvass. Det är ett strategiskt viktigt läge för kollektivtrafik.

6.2 Slakthusområdets identitet och karaktär

Historik

Slakthusområdet, stod färdigt 1905 och var resultatet av en stor kommunal satsning för att förbättra de hygieniska förhållandena vid slakt och hantering av kött. Platsen för det nya slakthuset valdes med tanke på närheten till goda vägar och möjliga stickspår från det angränsande järnvägsnätet samt anslutningen till kajplatser vid både Göta Älv och Säveån. Tomtstorleken var väl tilltagen för möjligheten till en framtida utbyggnad.

Under 1950-talet övergår verksamheten till en allt mer industrialiserad arbetsprocess med en mekanisering av driften. Outnyttjade delar av området började också att arrenderas ut till livsmedelsindustrier. En ny charkuterifabrik med kontor byggdes samman med kylhuset 1959 och Jerkstrands konditori uppförde ett bageri i områdets västra del 1961. I Göteborg lades slakteriverksamheten ner 1968.

Fram till 2005 fanns Scan kvar i byggnaderna men de fungerade då endast som förvaring och distribution av varor. Det stora byggnadskomplexet har sedan

anpassats för nya verksamheter och byggts om och till för kontorslokaler.

Bebyggelsens karaktär

I sina centrala delar är området relativt tätbebyggt med byggnader i en till tre våningar. I områdets norra del, med den ursprungliga huvudingången till anläggningen, är de tre äldre fristående byggnaderna något högre än den övriga bebyggelsen och grupperade kring en förgård. Innanför är bebyggelsen tätare och har en mer stadsmässig struktur. I den östra delen av området bildar byggnaderna ett kluster av sammanbyggda byggnadsvolymer med ett variationsrikt taklandskap. Bebyggelsen från områdets mitt och västerut består istället av fristående, sammanhållna byggnadsvolymer.

Områdets södra del utgörs av ett stort och utbrett byggnadskomplex. Ett karaktärsdrag för området som helhet är alla spår av löpande verksamhetsanpassningar i form av igenmurade fönster- och dörröppningar, utbytta portar och fönster, skärmtak, lastkajer och rördragningar på bryggor mellan byggnaderna.

Från resecentrum Gamlestads torg i öster och Slakthusgatan i väster utgör skorstenen och tornet viktiga landmärken för Slakthusområdet. Detsamma gäller för siktlinjen mot området från nordväst vid Slakt-



Perspektiv över slakthusområdet runt 1905. Bild tagen ur kulturmiljöutredningen, bilaga X.

husgatan/ Marieholmsleden (E45). Omgivningen runt slakthusområdet är idag helt förändrad från tiden när det anlades. Det saknas avläsbara spår av de förutsättningar som gjorde att man valde den aktuella platsen.

Slakthusområdets äldsta byggnader, uppförda mellan 1903–1916 särskiljer sig tydligt genom det enhetliga nyansrika förbländerteglet, de varierande volymerna, branta plåttaken, kraftiga takutsprången och detaljeringen i fasaderna.

Omkring skiftet 1950–60-tal genomgick området en förnyelse med om- och tillbyggnader som skapar en egen årsring. De har utformats med ambition att ansluta till den äldre bebyggelsen med ett gult tegel murat i munkförband med löpande kopp i rött. Från samma tid byggdes också två nya byggnader, ett bageri och en charkuterifabrik med kontor. De är båda uppförda i rött fasadtegel och har ett modernistiskt formspråk.

På 1970-talet revs flera av områdets ursprungliga byggnader i den södra delen. Dessa ersattes istället av en stor och utbredd byggnadsvolym med enkla fasader i mörkt tegel. Även här finns det idag större öppna ytor som delvis används som parkeringsyta. Den nordvästra delen mot Slakthusgatan har idag en motsvarande öppenhet med några få verksamheter

som inte har koppling till livsmedelsproduktion, utan består av en bensinstation och verkstäder.

Efter år 1990 har anpassningar till följd av direktiv för hantering av livsmedel medfört flertalet mindre tillbyggnader i form av mottagningsslussar med träpanel i ljusa kulörer samt en ny kontorsbyggnad i sydvästra hörnet.

Kulturhistorisk berättelse och känslighet

På en områdesnivå utmärker sig de centrala delarna i Slakthusområdet som mer känsliga för förändringar vad gäller byggnadernas volymer och höjd. Känsliga strukturer är de inre delarna av området med sina stråk mellan husen.

Områdets front mot staden är också känslig för förändringar som påverkar höjd och slutenhet.

Skorstenen och tornet är viktiga landmärken och är känsliga för tillkommande högre bebyggelse.

Ursprungliga byggnader är känsliga för förändring. Bebyggelseklustret i områdets östra del (slakthus, f.d.förbindelsehall, kylhus, Jakobsdals charkuteri etc.) är en komplex miljö och bör analyseras utförligare för att klargöra vilka delar som är mer känsliga än andra.

För vidare läsning se kulturmiljöutredningen.



Figur 18. Karta över bebyggelsens årsringar ur kulturmiljöutredningen, bilaga X.

Verksamheter

Området fungerar idag som ett verksamhetsområde som fyller en viktig funktion både lokalt och i ett hela-staden-perspektiv. Stadens utbyggnadsbehov innebär att många centrala industriområden omvandlas för att göra plats för blandad bebyggelse. Ur ett näringslivsperspektiv kan Slakthusområdet fortsätta att vara ett verksamhetsområde som ger plats för fler företag men komplettering av restauranger och samt evenemangsplatser som lockar olika åldrar.

Samband och barriär, yttre miljö

Slakthusområdet utgör en pusselbit i arbetet med att länka samman nordöstra Göteborg med Hisingen och centrala och östra Göteborg. Från området går det att ta sig över älven genom den nybyggda Marieholmstunneln till Hisingen och via en cykelbro till Angeredsbron. Arbetet med området utgör en möjlighet för att öka den fysiska inkluderingen utifrån tillgänglighet och sammankoppling mot nordost.

Slakthusområdet innehåller få grönytor och kompensatoriska åtgärder för bland annat ekosystemtjänster. Det finns inga grönytor som är sammanhängande på så sätt att de kan koppla samman två områden, särskilt längs Säveån.

Södra delen av programområdet karaktäriseras av den tidigare verksamheten genom en slutenhet utåt och en mer varierad och öppen karaktär inåt. Ursprung-

ligen omgärdades hela Slakthusområdet av murar, plank och byggnader. Idag har den avgränsningen ersatts av trafikleder och gator som såväl visuellt som ljudmässigt skapar barriärer. Slakthusområdets tidigare helt slutna karaktär är idag mer upplöst i mötet från söder, väster och norr medan slutenheten är bibehållen åt öster.

I söder och öster ansluter området till trafikleder på viadukter och Gamlestads torg och station som ligger högre medan omgivningen i norr och väster har en mer flack prägel.

De högre ursprungliga tegelbyggnaderna, den tidigare administrationsbyggnaden och bostadshuset utmed Slakthusgatan upplevs som områdets huvudentré. Samtidigt har Gamlestads torg och station blivit en ny central plats i närområdet, vilket medfört att entrén från Waterloogatan fått större betydelse och att tornet och skorstenen därmed utgör markörer för denna nya entré. Det förstärks även av att här finns nyare anlagd vegetation utmed Waterloogatan och den så kallade Slaktarens trädgård.

Entrén från söder och kopplingen till Gullbergsvass blir starkare med en vidareutveckling av Göteborgs centrala delar norrut längs älven.



Vy över programområdet från öster.

Sociala förutsättningar

Kvaliteter

Slakthusområdet har en stor inneboende kvalitet i form av kulturmiljön – framförallt genom de gamla byggnaderna och deras karaktär. Bebyggelsens olika skalor och verksamheterna och småföretagen gör att det finns mycket att upptäcka. En annan kvalitet i området är den goda tillgängligheten med kollektivtrafik, både inom Göteborg och regionalt. Det är även lätt att ta sig hit med bil och cykel. Områdets läge nära Gamlestaden och Gullbergsvass gör att det är många människor som bor och arbetar i närheten, och ännu fler som kommer att göra det i framtiden. Närheten till Gamlestads torg, med t.ex. bibliotek och resecentrum, är en bra förutsättning för utveckling. Möjlighet till vattenkontakt med Göta älv och Säveån finns i och nära programområdet. Att det finns olika sorters verksamheter i området bidrar till arbetstillfällen i staden och utgör en ekonomisk och social trygghet för de som jobbar här. I området finns flera företag som arbetar med mat på ett eller annat sätt, vilket har skapat en profil som man kan bygga vidare på.

Brister

Slakthusområdet är omringat av flera stora fysiska barriärer i form av motorvägar och järnvägsspår. Det gör att trots närheten till Gamlestads torg så är det inte helt tydligt hur man ska ta sig till Slakthusområdet – skyltningen och belysningen är dålig och man får antingen gå via gångtunnlar eller under upphöjda järnvägsspår. Tunnlarna upplevs som otrygga under kvällar och nätter. Trafikbarriärerna gör också kontakten med Göta älv och Säveån svårare att få till. Att det kör tung trafik i de flesta stråk i området skapar osäkerhet för oskyddade trafikanter. Det är svårt för barn att röra sig i området på egen hand på grund av trafiken i området och omgivande trafikbarriärer. Det saknas sittplatser i området för den som behöver vila. Slakthusområdets karaktär av industrimiljö och verksamhetsområde har gjort att det är ont om grönska. I programområdet finns inga friytor för t.ex. lek eller idrottsutövande, och det är långt till sådana ytor utanför området. Bristen på boende och kvällsöppna verksamheter gör att området kan upplevas som otryggt på kvällar, nätter och helger. Bullret från omkringsliggande vägar påverkar människors hälsa och lukten från charkuteritillverkning kan vara störande.

6.3 Trafik

Biltrafik och godstransporter

Med bil nås Slakthusområdet i första hand från väg E45 och Slakthusmotet som idag är ett så kallat halvt mot. Från öster, när man kommer från E20, används i huvudsak Ånäsmotet som tillfart till området. Det finns också direktkopplingar från Marieholmsförbindelsen till Waterlooogatan i några relationer. Slakthusmotet är som en konsekvens av den nya Marieholmstunneln inte en komplett trafikplats vilket leder till långa omvägar och lokal genomfartstrafik. Arbetet med nytt Slakthusmot, i norra om området, pågår parallellt med programarbetet.

Genom området går huvudgatustråken Slakthusgatan och Waterlooogatan som kopplar samman Marieholmsgatan och väg 45 med Gamlestaden respektive Partihallsområdet. Dessa kopplingar behöver finnas men kan omdanas och/eller flyttas i samband med utbyggnaden av nytt Slakthusmot och omreglering av Waterlooogatan till bussgata.

Spårtrafik

I södra och östra utkanten av programområdet passerar spårtrafik. Triangelspåret och Skäran är upphöjda och passerar på tågbron samt Hammaren ligger på tågvalLEN. Mellan de ligger idag Fryshuset. De används idag främst för gods. Norge - Vänerbanan korsar Sävån på en bro och vidare ligger upphöjd på valLEN öster om programområdet. Den är dubbelspårig och används för både gods- och persontransport.

Kollektivtrafik

Slakthusområdet är väl försett med kollektivtrafik. Sedan ett par år tillbaka i tiden stannar pendeltåget mot Trollhättan i kanten av området och via stationen nås bussarna och spårvagnarna på Gamlestads torg. Tankar finns också på att utveckla Waterlooogatan till ett kollektivtrafikstråk med kopplingar mot Gullbergsvass och Hisingen via Marieholmstunneln.

Cykeltrafik

I Slakthusområdet möts cykelstråk av överordnad karaktär från olika håll. Befintliga dragningar och kopplingar är tillräckliga men kvalitén på banorna är på vissa ställen låg. Utmed Marieholmsgatan saknas cykelbana helt från Slakthusgatan och norrut.

Parkering

Parkering sker på kvartersmark.

Buller

Området påverkas av buller från vägtrafik och tågtrafik. Både vägtrafiken och tågtrafiken är den dominerande typen av buller inom hela området och ljudnivåerna är som högst nära de större lederna. Vidare bullerutredningar kommer tas fram inom området för respektive detaljplan.

Luftmiljö

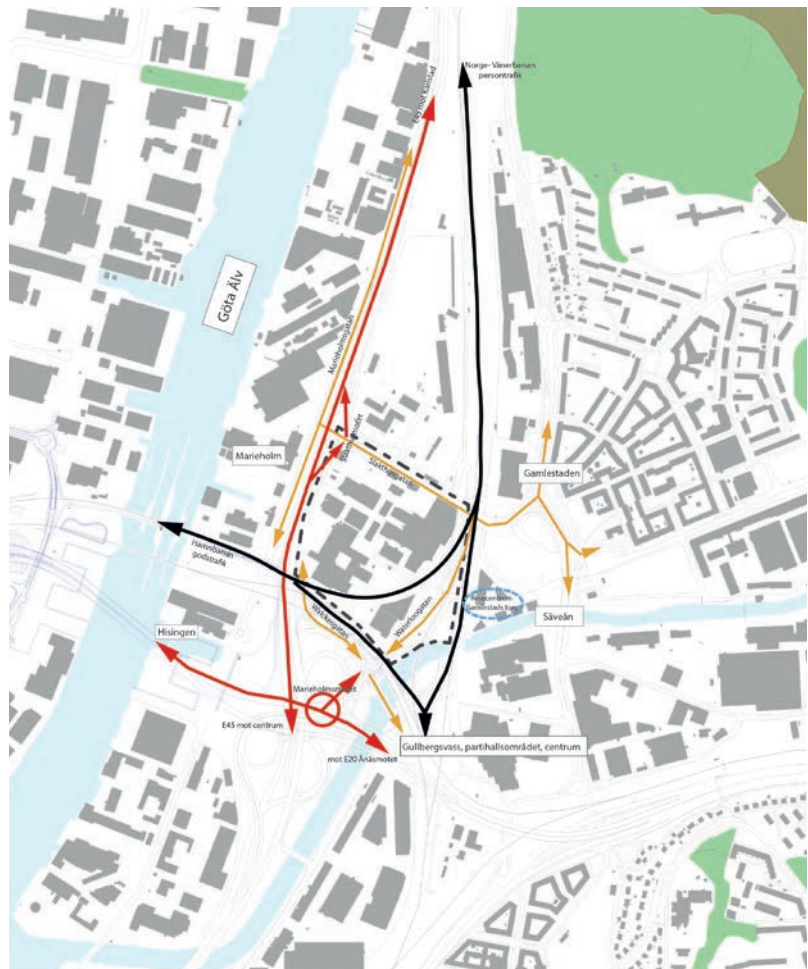
Luften i området bedöms som sämst i anslutning till de större lederna i närheten av Marieholmsleden (E45) och Slakthusgatan. En luftmiljöutredning tas fram i samband med kommande detaljplanearbeten.

I största del av området klaras MKN för luft. I södra del av området bedöms därför kunna utvecklas med bostäder. Ett Luft-PM har tagits fram i arbetet med detaljplanen Gamlestads Torg etapp 2 som även omfattar en del av Slakthusområdet och utifrån detta PM är bedömningen för luft är gjord.

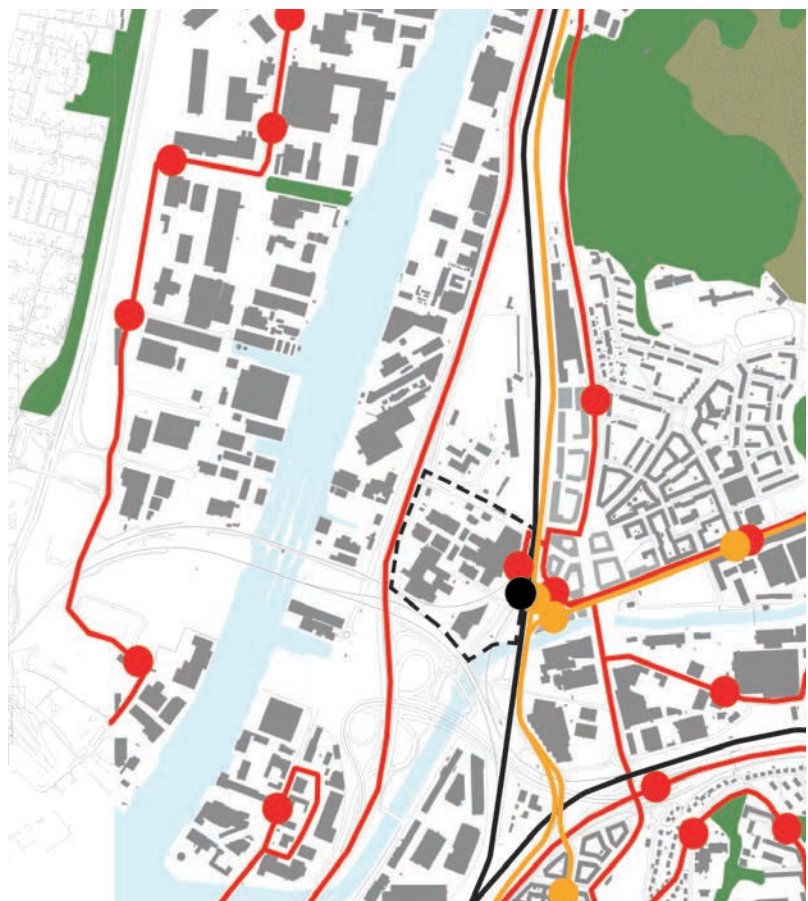
Farligt gods

Programområdet är omgärdat av riskkällor, både väg och järnväg, där farligt gods transporteras. Samtliga leder ligger på en högre nivå än befintlig marknivå. Väster om E45 ligger Marieholms industriområde med en blandning av verksamheter. Nordväst om programområdet inom Marieholms industriområde finns en Seveso-klassad anläggning.

Figur 19. Karta över bilvägar och spår i området



Figur 20. Karta över kollektivtrafik i området



Figur 21. Karta över cykelvägar i området



Cykelvägar



6.4 Grön- och blåstruktur

Inom programområdet är grönstrukturen mycket fragmentarisk. I det historiska Slakthusområdet finns en mindre grönyta i form av en gammal trädgård, samt en allmän grönyta i sydöstra delen av området. Idag nyttjas ingen av ytorna för rekreation. Norr om Slakthusgatan finns också en uppvuxen rad med lindar som har biotopskydd enligt länsstyrelsens riktlinjer.

På grund av Slakthusområdets karaktär som industriområde är tillgången på grönytor liten. Vistelskvaliteter som till exempel vila, mötesplats, grön oas, naturupplevelse mm saknas helt i området.

Utifrån framtagna grönstrukturutredningar har identifierats flera behov inom programområdet

- » Hantering av kantzon mot Sävån (Natura 2000-område)
- » Grönytor som tillför ekosystemtjänster, såsom dagvatten- och skyfallshantering
- » Kopplingar för fotgängare till intilliggande områden samt Sävån
- » Någon mötesplats på allmän plats



Figur 22. Grönstruktur i området idag, Park- och naturförvaltning år 2020

- » Grönytor med rekreativa och ekologiska värden på kvartersmark

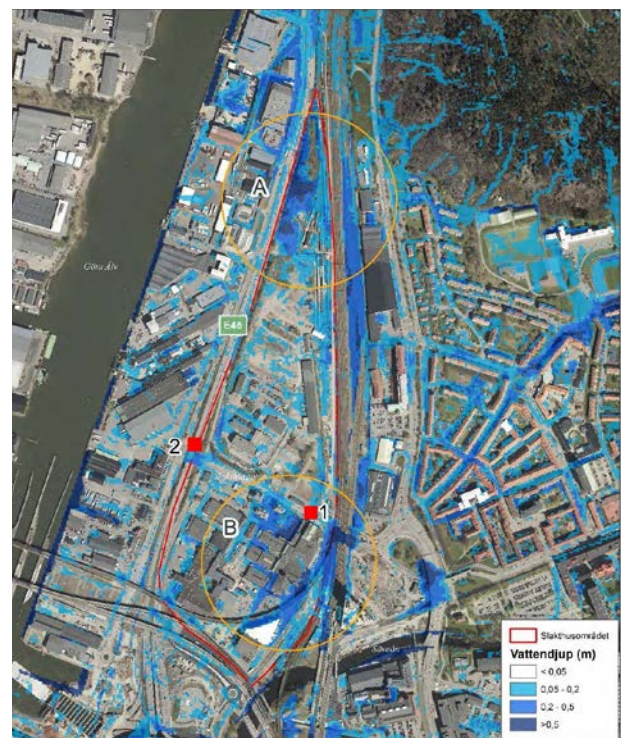
Sävån är ur naturvårdssynpunkt ett av Västra Götalands läns mest värdefulla vattendrag. I ån finns en genetiskt unik ursprunglig laxstam och en värdefull bottenfauna. (Bevarandeplan för Natura 2000-området SE0520183 Sävån, nedre delen, Länsstyrelsen, 2017).

Skyddet innebär att verksamheter eller åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område kräver tillstånd av länsstyrelsen. Det kan även gälla åtgärder utanför Natura 2000-området, om de kan påverka miljön i området.

Översvämningsrisk Skyfall

I den östra delen av programområdet visar skyfallskarteringen att det finns områden där maximalt vattendjup överstiger 0,2 meter samt att vattendjupet överstiger 0,5 meter där Slakthusgatan passerar under järnvägen.

När det gäller flödesriktning kan man se att ytvattenflödena norr om Slakthusgatan rinner främst mot norr där en skyfallsyta föreslås i Strukturplan Öster. En mindre andel rinner mot Slakthusområdet. Öster



Figur 23. Kartbilden visar skyfallsdata för en 100 års händelse. I bilden är två stora riskområden inringade (A och B) samt två punkter utplacerade (1 och 2). Punkt 1 illustrerar positionen där vattnet inte fortsätter på Slakthusgatan utan rinner in i fastighetsområdet söder om punkten. Punkt 2 visar punkten där vatten ansamlas vid skyfall.

om områdets gräns och järnvägen rinner vattnet från Gamlestaden söderut.

Skyfallsanalysen för ett 100-årsregn visar på att område B som ingår i planområdet riskerar att drabbas vid skyfall.

Framkomligheten vid det dimensionerade skyfallet är begränsad i område.

Höga vattennivåer i havet

En översvämningsanalys för dimensionerande nivå i havet och Göta Älv har genomförts. Den dimensionerande nivån är framtagen baserat på en havsnivå med 200 års återkomsttid enligt TTÖP.

Nästan hela området ligger lägre än planeringsnivå +2,3 meter, som anger lägsta nivå för utrymningsvägar.

I figur 24, som visar översvämningsdjup vid havsnivå +2,5 m, framgår att nästan hela utredningsområdet är översvämmat. Översvämningsdjupen vid Säreån, utanför utredningsområdet är högre än +1 meter.

Höga vattennivåer i vattendrag

Översvämningskarteringen för Säreån visar att vid en 200-årshändelse är nästintill hela utredningsområdet översvämmat. Figur 25 visar en omfattande

översvämnings båda i Slakthusområdet men även nere utanför utredningsområdet i söder där Waterlooogatan och Walckegatan möts i en rondell.

I figurerna 24 och 25 visas att Slakthusområdet drabbas vid olika situationer men att området drabbas värst vid extrema vattennivåer i havet, även om flödet i Göta Älv och Säreån är måttligt.

Strukturplan Östra Göteborg

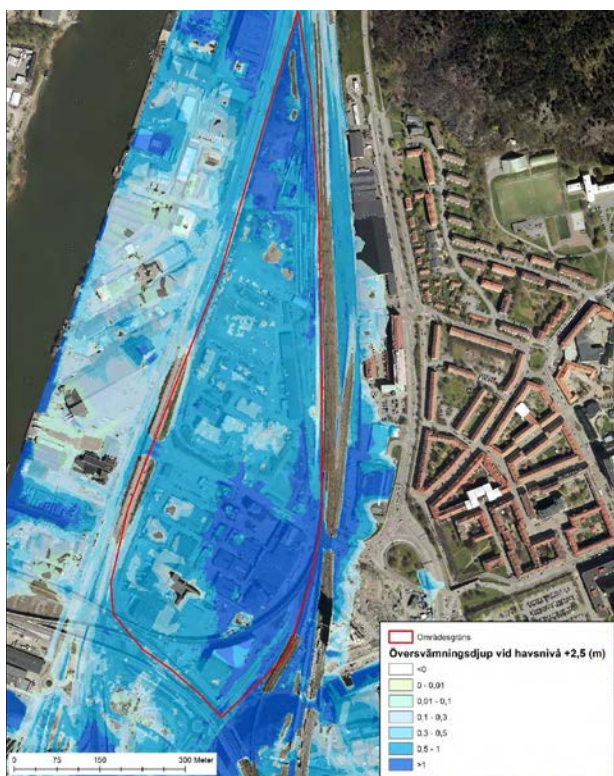
En skyfallsyta presenteras i Strukturplan Öster direkt norr om det framtida Slakthusmotet.

Strukturplan Öster föreslog att leda skyfall via lågpunkten i viadukten.

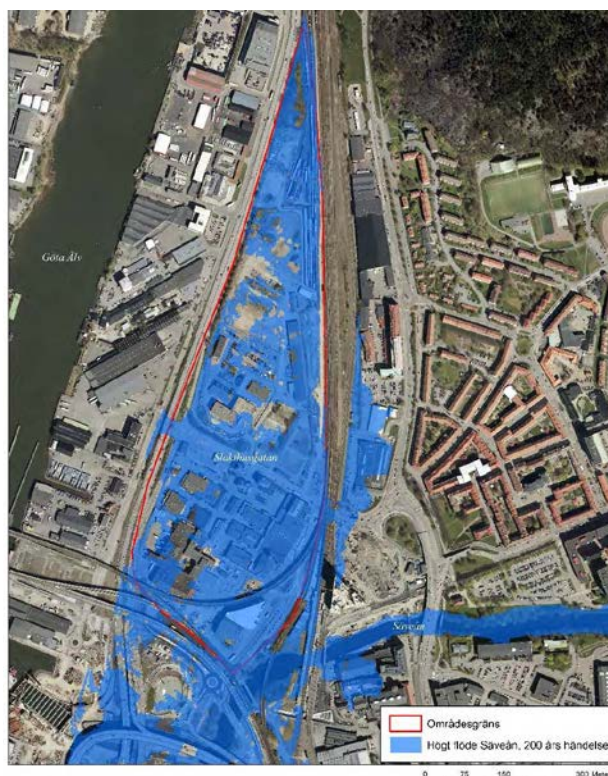
Ytlig skyfallsleden behöver antingen möjliggöras eller ersättas med en annan lösning. Det handlar om skyfallsleden längs Waterlooogatan till Säreån. Den norra delen (Waterloogatan närmast Slakthusgatan) har motlut idag. Ledning av vatten måste samordnas med älvkantskydd vilket kan förändra höjdsättning.

Dagvatten

Slakthusområdet är lågt beläget jämfört med omgivande yta och större delen av området ligger mellan +1 till +2 meter (RH2000).



Figur 24. Kartbilden visar översvämningsdjup i utredningsområdet vid havsnivå +2,5 m.



Figur 25. Kartbilden visar översvämningsområdet med omnejd vid höga flöden i Säreån.

Slakthusområdet har sin huvudsakliga recipient i Göta Älv men vatten rinner även mot Säreån som sedan mynnar i Göta Älv. Dagvattnet norr om programområdet rinner på marken norrut och under E45 ut från området till Göta älv. Vid stora regn, då dagvattensystemet är fullt, rinner vatten ytledes ungefär på samma sätt som vid skyfall tills dess att ledningarna åter har kapacitet att hantera de volymerna. Trafikkontoret har en pumpstation som pumpar vägdagvatten från lågpunkten i Slakthusgatan vid viadukten till ledningssystemet.

Hela området söder om Slakthusgatan är idag hårdgjort och ingen fördröjning av dagvatten sker. Området ligger i anslutning till E45 som verkar som en avgränsande barriär i väster för området. Vägen är högttrafikerad och dagvattnet från vägen är stundtals starkt förorenat. På samma sätt förekommer även en större mängd trafik på Slakthusgatan. Trafikdagvattnet kräver omfattande rening och för detta måste ytor reserveras inom vägområdet eller i direkt anslutning vid kommande exploatering.

Området utgör idag ett instängt område vilket innebär att dagvattnet inte kan avrinna från området med självfall.

6.5 Teknik

VA-ledningar

Kapaciteten på det allmänna ledningsnätet och matningen till området är god. Genom planområdet löper viktiga kommunala dricksvattenledningar av stor dimension. Slakthusområdet har separata dagvatten- och spillvattenledningar i stort sett överallt.

I dagsläget finns inga fördröjningsmagasin inom området, förutom ett rörmagasin på bussparkeringen.

Utöver dessa ledningar finns Trafikkontorets och Trafikverkets dagvattenledningar samt privata vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom kvartersmark.

Elledningar

Göteborgs Energi har mycket ledningar som finns i området, både ovan och under mark. Kablar är mycket stora, framförallt i Slakthusgatan och Waterloo-gatan samt kräver mycket utrymme.

Det finns en gasledning som kommer söderifrån, i Slakthusgatan, och sedan längs E45. Även en som går norrut genom Genabs område.

Markförhållanden Slakthusområdet

Markägförhållanden

Huvuddelen av fastigheterna inom området ägs av privata aktörer och kommunala bolag. Kommunen är, genom fastighetsnämnden, markägare till ett fåtal mindre fastigheter i området. Marken i direkt anslutning till järnvägarna samt under järnvägsbroarna ägs av Trafikverket.

Geologi/geoteknik

Jordlagerföljden inom programområdet utgörs av fyllnadsmaterial ovan naturligt avsatta lerlager med stora mäktigheter. Leran underlagras av friktionsjord ovan berg. Fyllnadsmaterialets mäktighet och innehåll varierar mellan 0,5 och 2 meter och består av bland annat sand, grus och sten blandat med rivningsrester, lera och slaggblandad sand.

Leran är i allmänhet siltig och ställvis gyttjig med mäktigheter som kan överstiga 50 meter. Generellt är leran lös och normalkonsoliderad vilket innebär att all tillkommande last leder till sättningar. Inom stora delar av området pågår redan idag sättningar, både på grund av tidigare uppfyllnader och belastningar från byggnader.

I områdets östra del, längs med befintlig järnväg, och tvärs över området i norr går en gammal igenfylld älvfåra.

Inom den gamla älvfåran kan grundläggningsförhållandena förväntas vara sämre än inom övriga området, med sämre hållfasthet i jorden och betydande pågående konsoliderings- och krypsättningar samt stor variation i lerans sättningsegenskaper.

Stabilitet

Merparten av programområdet bedöms ha en tillfredsställande stabilitet eftersom området är flackt. Området längst i söder mot Säreån ingår delvis i en översiktlig respektive detaljerad stabilitetsutredning (Sweco, 2011) där stabiliteten bedöms som tillfredsställande god.

Grundvatten

Grundvattenytan i det övre magasinet (fyllnadsmaterialet) kan generellt förväntas ligga högt (omkring 0,5-1 meter under markytan) beroende på närheten till Göta älv.

Grundläggning

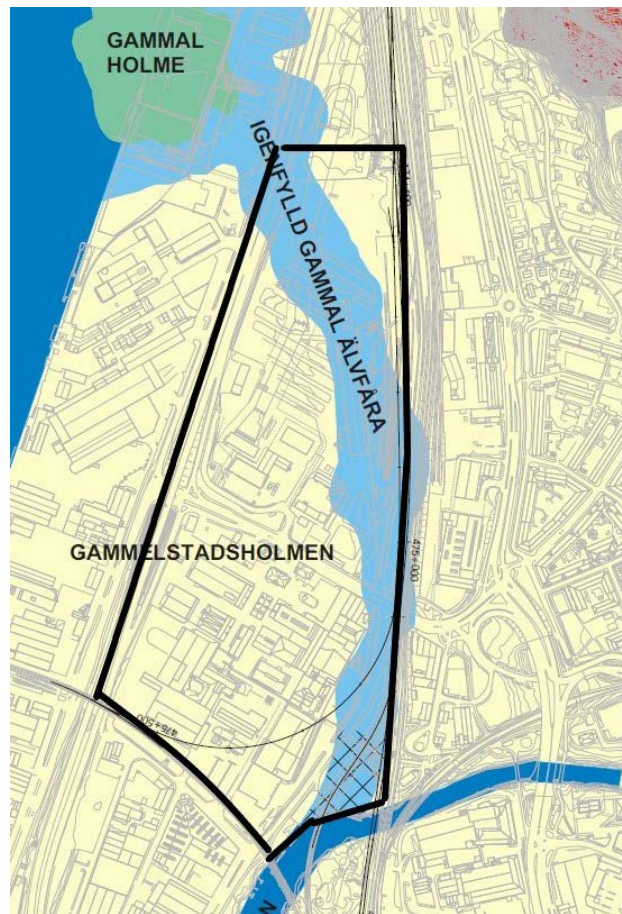
Då leran generellt är normalkonsoliderad kan man förutsätta att all tillkommande last kommer att leda till marksättningar och att lastkompensation därför är nödvändigt. Pålgrundläggning rekommenderas för större byggnader med anledning av de stora lerdjupen. Inom den gamla igenfyllda älvfåran kan grundläggningsförhållandena antas vara sämre.

Generellt kan grundvattensänkning inte tillåtas på grund av sättningskänsliga jordlager, undantaget är om särskild hydrogeologisk och geoteknisk utredning visar att grundvattensänkningen inte medför skadlig omgivningspåverkan.

I programområdets västra del går en lokal spröd-plastisk deformationszon i nordsydlig riktning i den underliggande berggrunden. Detta kan eventuellt ha betydelse om mycket tunga byggnader skulle planeras som behöver grundläggas ner i berget, då sämre kvalitet på det underliggande berget kan det i så fall kan innebära extra komplicerade grundläggningsförhållanden om bergets kvalitet är sämre.

Markradon

Marken inom programområdet är generellt klassad som normalriskområde avseende radon enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta på grund av utfyllnads-massorna som överlagrar leran. Underlagrande lera är däremot tät och anses som lågriskklassad.



Figur 26. Ungefärligt läge av gammal igenfylld älvfåra i förhållande till programområdet (Marieholm – Olskroken, Järnvägsbro över Slakthusområdet, teknisk beskrivning bor/geoteknik, Banverket/Sweco, 2005).

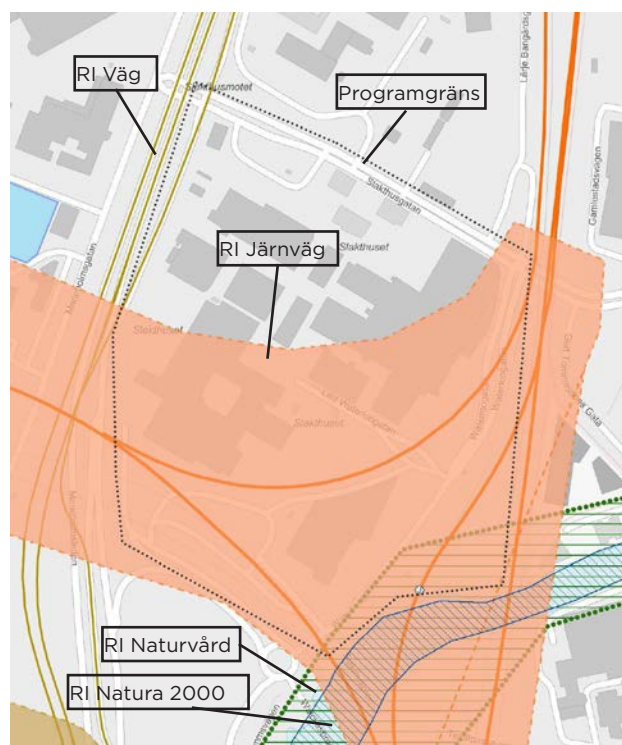
6.6 Riksintressen

Kommunikation (vägar och järnvägar)

Norge/Vänerbanan i öst, Hamnbanan och triangelspåret i söder samt väg E45 väster om planområdet utgör riksintresse för kommunikation enligt 3 kap. miljöbalken. Planområdet gränsar bara till väg E45 samt till Norge/Vänerbanan resten omfattas av marken under järnvägsbroarna Triangelspåret.

Naturvård och Natura 2000

Säveån är i sitt nedre lopp ett Natura 2000-område enligt EU:s art- och habitatdirektiv (4 kap. Miljöbalken) och känsligt för förändring av vatten och mark. Natura 2000 är ett europeiskt nätverk av värdefulla naturområden vars syfte är att bevara livsmiljöer för arter som är skyddsvärda. Skyddet av Säveån har flera syften; att bevara ett



Figur 27. Karta över riksintressen

reproduktionsområde för en ursprunglig stam av atlantlax, samt att bevara ett naturligt vattendrag av fennoskandisk typ. För att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön inom Natura 2000-området krävs tillstånd av Länsstyrelsen alt. Mark- och miljödomstolen.

Säveån är också ett riksintresse för naturvården enligt 3 kap. Miljöbalken, det vill säga ett nationellt särskilt värdefullt vattendrag. Utöver det värdefulla laxbeståndet utgörs naturvärdena av strandmiljöerna och åns artrika flora och fauna.

En övergripande diskussion om hur man kan hantera olika delar av Säveån har förts såväl i den fördjupade översiktsplanen för området men framför allt i Program för stråk utmed Säveån (Göteborgs Stad, 2014), som bl.a. gjordes i samverkan med Länsstyrelsen. Då gjordes ställningstagandet att bevara och utveckla åpartierna väster om Norge-/Vänerbanan som naturliga och att Trafikverket ska återplantera de delar som tagits i anspråk för bygget vilket ska fungera som en grön lunga i kombination med det bevarade strandparti med grönska som kommunen ansvarar för. Inriktningen i programmet är att gångväg öppnas mellan den grönskan och ett grönt område närmare Waterloogatan så att grönstråket bevaras och skyddas.

Programområdet omfattar endast ett avgränsat markområde intill Säveån vilket ingår i planen för att möjliggöra högvattenskydd för hela programområdet. I Programmet för stråk utmed Säveån anges att denna sträcka längs med strandkanten ska utformas som är av parkkaraktär/naturkarakter.



Figur 28. Utdrag ur Program för Stråk utmed Säveån.

Källförteckning

Underlagsrapporter och utredningar inom programarbetet

Kulturmiljöutredning, Tyréns 2019-12-06

Naturvärdesinventering, Melica 2020-11-23

Dagvattenhantering och översvämningsproblematik, Kretslopp och vatten Göteborgs Stad 2020-01-16

PM Högvattenskydd Säveån, Niras 2021-05-31

PM Högvattenskydd längs Marieholmsgatan, SWECO 2021-04-30

Riskutredning farligt gods, COWI 2020-04-16

SKA/BKA, SBK Göteborgs Stad 2019-12-10

Grönstrukturutredning för Planprogram Slakthusområdet, Park- och naturförvaltningen

Göteborgs Stad, 2020-06-08

Tryckta källor

Göteborgs Stad. Översiktsplan för Göteborg. Antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26

Göteborgs Stad. Översiktsplan för Göteborg, tematiskt tillägg för översvämningsrisker. Antagen av kommunfullmäktige 2019-04-25

Göteborgs Stad. Strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035. 2014

Göteborgs Stad. Trafikstrategi för en nära storstad, 2014

Göteborgs Stad. Grönstrategi för en tät och grön stad, 2014

Göteborgs Stad. Arkitekturpolicy, 2018

Göteborgs Stad. Lokalt utvecklingsprogram, SDN Västra Göteborg, 2017

Göteborgs Stad. Stadens ljus - Policy för belysning och ljussättning i Göteborg, 2015

Göteborgs Stad. Göteborgs Stads program för biologisk mångfald och ekosystemtjänster 2019–2025, 2019

Göteborgs Stad. Göteborgs Stads riktlinje för stadens silhuett, 2020

Göteborgs Stad. Miljökvalitetsmål för Göteborg, reviderade. 2018

Göteborgs Stad. Översiktsplan för Göteborg, fördjupad inom sektorn farligt gods. Kommunfullmäktige 1999

Göteborgs Stad. Fördjupad översiktsplan för centrala Göteborg – granskningshandling våren 2021

Göteborgs Stad. Översiktsplan för Göteborg – granskningshandling våren 2021

