



Göteborgs Stad

Antagen av KE/BN den 17/5 2016

§214 / AC

Laga kraft den 24/12 2016 . /AM

och 2018-06-28 /AM
se informationskarta

Planhandling

Antagandehandling

Datum: 2016-05-17

Aktbeteckning: 2-5330

Diarienummer SBK: 0522/12

Handläggare SBK Karolina Örneblad

Tel: 031-368 16 65

karolina.orneblad@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 2138/14

Handläggare FK Viktor Dalbert

Tel: 031-368 10 98

viktor.dalbert@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Blandad stadsbebyggelse i kvarteret Tändsticksfabriken, inom stadsdelen Kallebäck i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- Dagvattenhantering och översvämningsutredning, ÅF 2015-12-28
- Geoteknisk utredning, ÅF 2015-11-30
- Lackdoft, bedömning, ÅF 2015-12-28
- Luftkvalitet: Spridningsberäkningar, Cowi 2015-06-08 samt kompletterande PM 2016-02-10 och 2016-04-15
- Markföroreningar, Structor 2015-05-08
- Riskutredning Farligt gods, ÅF 2012-04-30

- Risk PM, ÅF 2014-04-08, samt kompletterande PM 2015-05-07 och 2015-12-04
- Solstudie, Arkitektbyrån Design 2014-12-11
- Trafikbullerutredning, ÅF, 2016-01-11
- Industribullerutredning, ÅF, 2016-03-01
- Trafikförslag Grafiska vägen, Trafikkontoret 2015-05-20
- Trafikutredning - Parkering Ramböll 2015-11-25
- Trafikutredning - Trafikalstring Ramböll 2015-12-08
- Vibrationer, ÅF, 2015-11-30

Innehåll

SAMMANFATTNING:	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden</i>	8
<i>Befintlig bebyggelse och mark</i>	9
<i>Trafik och parkering</i>	10
<i>Tillgänglighet, service och sociala aspekter</i>	11
<i>Teknisk försörjning</i>	11
<i>Störningar</i>	11
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	12
<i>Bebyggelse</i>	12
<i>Trafik och parkering</i>	14
<i>Tillgänglighet och service</i>	15
<i>Friytor</i>	16
<i>Sociala aspekter</i>	17
<i>Teknisk försörjning</i>	17
<i>Övriga åtgärder</i>	18
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	24
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	24
<i>Avtal</i>	26
<i>Tidplan</i>	26
<i>Genomförandetid</i>	26
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	27
<i>Nollalternativet</i>	27
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	27
<i>Miljökonsekvenser</i>	28
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	32
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	33

Sammanfattning:

Planens syfte och förutsättningar

Planens syfte är att möjliggöra en blandad stadsbebyggelse med bostäder, kontor och lokaler i bottenvåningarna, som ett led i omvandlingen av Mölndalsåns dalgång till en mer stadsmässig blandstad.

Området ligger mellan Mölndalsvägen och E6 precis söder om Kallebäcksmotet. Planområdet avgränsas i väster av Grafiska vägen och i norr av Almedalsvägen. Angränsande i väster finns ett befintligt kontorshus i 16 våningar (ÅF-huset), ett parkeringshus liksom ett nybyggt kontorshus. I söder angränsar området till en bilverkstad (Din Bil).

På grund av närhet till E6, Mölndalsvägen och järnväg är området utsatt för störningar i form av trafikbuller, luftföroreningar, risker med transporter av farligt gods och även risk för översvämning av Mölndalsån.

Området har god försörjning med kollektivtrafik. Spårvagnshållplatsen Elisedal ligger på Mölndalsvägen i höjd med kvarteret.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen föreslår ett kvarter med bostäder i södra delen och en byggnad för kontor i den norra delen. Mot Grafiska vägen ska bottenvåningar innehålla lokaler för centrumverksamhet. Bebyggelsen tillåts i 9-10 våningar samt en högre del med 16 våningar. Inom området bedöms att det kan inrymmas 200-240 bostäder, det vill säga ca 20 000 m² bostadsyta och därtill ca 13 000 m² kontorsyta.

Under bebyggelsen kan parkeringsgarage uppföras. Bostadsparkering ordnas även delvis som kantparkering inom kvarteret. Parkering för en del av kontoren kan lösas i det befintliga parkeringshuset öster om området. Parkering anordnas också under föreslagna kontorsbyggnad.

Kommunen äger Grafiska vägen där en remsa kommer att avsättas för gångtrafik. En remsa av den privata fastigheten utmed Grafiska vägen ska övertas av kommunen och övergå till allmän plats.



Illustrationer av föreslagna bebyggelse

Överväganden och konsekvenser

Planen bidrar till kommunens övergripande målsättning att komplettera och bygga staden inåt. Antalet bostäder i centrala Göteborg, med god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service och tillgång till rekreationsområden, kan öka med ca 200 st.

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

Det är positivt för området att det tillkommer bostäder i området som idag präglas av en storskalig miljö med verksamheter. Området kan klara av att innehålla en ganska hög exploatering med höga hus då det inte finns bebyggelse runt omkring som är känslig att ta hänsyn till.

Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

Avvikelser från översiktsplanen

Översiktsplanen anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor, förändrad användning. Planförslaget stämmer med både översiktsplanen och intentionerna i en fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra en blandad stadsbebyggelse med bostäder, kontor och lokaler i bottenvåningarna, som ett led i omvandlingen av Mölndalsåns dalgång till en mer stadsmässig blandstad.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget cirka 3 kilometer söder om Göteborgs centrum (Brunnsparken). Området ligger mellan Mölndalsvägen och E6 precis söder om Kallebäcksmotet. Planområdet avgränsas i väster av Grafiska vägen och i norr av Almedalsvägen. Angränsande i väster finns ett befintligt kontorshus i 16 våningar (ÅF-huset), ett parkeringshus liksom planer på att bygga ytterligare ett kontorshus. I söder angränsar området till en bilverkstad (Din Bil).

Planområdet omfattar cirka 1 hektar och ägs av exploatören. Grafiska vägen ägs av kommunen. Övriga fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Planområdet idag

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun (2009) anger bebyggelseområde med grönska och rekreationsytor, förändrad användning, där en blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Arbete pågår med en fördjupning av översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång med intentionen att utveckla området till stadsmässig blandstad med ett större inslag av bostäder runt Mölndalsvägen.

För området gäller detaljplan DP 4461, som vann laga kraft år 2001-01-12. Planens genomförandetid har gått ut. Planen anger kontor och centrumanläggning.

Befintlig bebyggelse och mark

Området är idag obebyggt. Marken är plan och har ställts i ordning med beläggningar och gräsplanteringar. Ytan är mestadels hårdgjord.

I öster gränsar området till ett kontorshus i 16 våningar, ÅF-huset, ett parkeringshus i fyra våningar och ytterligare ett nybyggt kontorshus, i sju våningar.

På tomterna runt om kvarteret finns försäljningslokaler och verksamheter. En stor parkering ligger sydost om området. Väster om Mölndalsvägen finns ett område med kontorshus, verksamheter och försäljningslokaler. I den västra delen av det området finns bostadshus, både lamellhus och villabebyggelse.

Väster om området går Mölndalsån och mellan Grafiska vägen och ner mot ån finns en sluttning med gräs där det finns en hel del buskar och träd. I förslag till Översiktsplan för Göteborg och Mölndal, fördjupad för Mölndalsåns dalgång anges att staden vill göra åns stränder tillgängliga för allmänheten.



Planområdet sett från väster med ÅF-huset i bakgrunden och Mölndalsån i förgrunden.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts för planområdet, PM Geoteknisk utredning för detaljplan, ÅF Infrastruktur, 2015-11-30. Utförd undersökning visar på att lera finns till stora djup inom fastigheten. Lerdjupen varierar mellan 26 och 41 m och underlagras med friktionsjord med varierande mäktighet. De ytliga jordlagren utgörs överst av antingen ett fyllnadsmaterial bestående av grus, sand eller kross alternativt en grusig sand eller silt. Leran klassas som låg- till mellansensitiv.

Utförda beräkningar visar att lokalstabiliteten för Grafiska vägen mot väster, Mölndalsån, är något lägre än vad som normalt bedöms tillfredsställande för befintliga förhållanden. Totalstabiliteten mot Mölndalsån inom planområdet bedöms vara tillfredsställande. Ett initialt skred vid Mölndalsån skulle påverka Grafiska vägens västra körfält. Risk för bakåtskridande skred som påverkar planområdet bedöms inte föreligga.

Markmiljö

En utredning om markmiljö har utförts för planområdet, Structor Miljö Göteborg AB, 2015-05-08. Industriell verksamhet har bedrivits på fastigheten från 1900-talets bör-

jan. Marken består av 0,5 – 1,5 m sandiga grusiga fyllnadsmassor på lera. Provtagningar 2000-2001 visade att det i fyllnadsmassorna fanns inslag av rivningsrester m m och att de var genomgående förorenade av främst tungmetaller. En stor del av fastigheten sanerades 2011 – 2012 i samband med att ÅF-huset och parkeringshuset uppfördes och under 2014 har ytterligare ett mindre område sanerats inför byggnation av kontorshus.

För den del av planområdet som inte är sanerad ska samtliga fyllnadsmassor schaktas ur och omhändertas på godkänd extern mottagningsanläggning i samband med grundläggning av de nya bostadshusen. Sanering är anmälningspliktigt. Plankartan förses med bestämmelse om att sanering av förorenade fyllnadsmassor ska ske innan byggnation.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Trafik och parkering

Gång- och cykelväg finns utmed Mölndalsvägen. Närmaste kollektivtrafikhållplats är spårvagnshållplatsen Elisedal vid Mölndalsvägen, ca 200 m från området.

Området nås med bil från Grafiska vägen. Till ÅF-huset och parkeringshuset kan man komma via en infartsväg från Kallebäcksmotet och Grafiska vägen. Infartsvägen leder in bakom ÅF-huset och fram till befintligt parkeringshus.

E6/E20 och Kallebäcksmotet är av riksintresse för kommunikation där framkomligheten är av stort värde.



Grafiska vägen och Mölndalsån sett från norr



Kontor och verksamheter utmed Mölndalsvägen



Parkeringshus utmed E6 på angränsande fastighet



Mölndalsvägen med spårvagn

Tillgänglighet, service och sociala aspekter

Tillgängligheten till området kan anses god. Området är platt utan nivåskillnader. Tillgängligheten med kollektivtrafik är god eftersom spårvagn går direkt utanför planområdet. Här finns spårvagnshållplatsen Elisedal.

Idag finns få bostäder i kvarteren utmed Mölndalsvägen. Det pågår dock planering för flera bostadskvarter i omgivningarna.

I Krokslätts primärområde väster om Mölndalsvägen finns förskolor och skolor. Här finns inte tillräckligt med platser idag som klarar en tillkommande bebyggelse. Förskola finns vid Glasmästaregatan, ca 700 m från området. Närmaste förskola finns i Kallebäck vid Omvägen ca 500 m från området. Väster om Mölndalsvägen finns också boende för äldre i form av Örgrytehemmet och Framnäsgården, samt även träffpunkter för äldre.

Stadsdelspark för området finns i form av Stuxbergsparken på andra sidan Mölndalsvägen. Bostadsnära parker saknas i områdets omgivning.

Utmed Mölndalsvägen finns service och butiker. I närområdet finns ett par livsmedelsaffärer av typ storköp.

Teknisk försörjning

Ledningar för VA, dagvatten, el, tele och fjärrvärme finns utbyggt i omkringliggande gator.

Störningar

Området är utsatt för eventuella störningar i form av trafikbuller, industribuller, vibrationer, luftföroreningar, risker i och med närhet till transporter av farligt gods samt risk för översvämning av Mölndalsån. Läs mer under Åtgärder sid 19.

Lukt

Söder om planområdet ligger en verksamhet med bilförsäljning och verkstad. En utredning har utförts gällande utsläpp från verksamheten, Bedömning av lackdoft i omgivningen vid kvarteret Tändstickan 2, ÅF, 2015-12-28. Verkstadsdelen utgörs främst av reparation av krockskadade bilar och i samband med det lackeras ibland den reparerade delen av bilen om. Bolaget använder ungefär 500 kg lackfärg per år för reparationslackering av skadade bilar. All lackering sker med vattenburen färg vilket innebär att endast små mängder lösningsmedel släpps ut från anläggningen. De små mängderna lösningsmedel som används i samband med reparationslackering späds snabbt ut i omgivningsluften och bedöms inte orsaka luktolägenheter i omgivningen vid de planerade bostäderna. Utblåset från lackeringsdelen är dessutom beläget i den sydöstra delen som ligger närmast E6:an och ICA Maxi som ligger längst bort från bostäderna.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen föreslår ett kvarter med bostäder i södra delen och en byggnad för kontor i den norra. Mot Grafiska vägen medges endast centrumverksamhet i bottenplan. Bebyggelsen tillåts i 9-10 våningar samt en högre del med 16 våningar. Inom området bedöms att det kan inrymmas ca 200 bostäder och ca 13 000 m² kontorsyta.

Under bebyggelsen kan ett parkeringsgarage uppföras. Parkering kan också lösas i det befintliga parkeringshuset strax öster om området.

Grafiska vägen föreslås byggas om med en smalare körbana och mer utrymme för gående och cyklande.

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



Illustrationer av föreslagen bebyggelse sammanbyggt i ett slutet kvarter

Bebyggelse

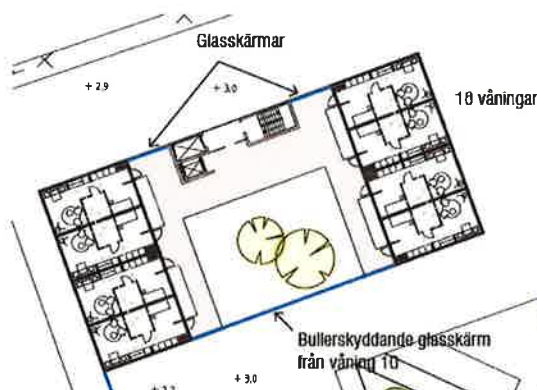
Inom planområdet föreslås att 200 - 240 bostäder dvs ca 20 000 m² bostadsyta kan uppföras. Dessutom föreslås att ca 13 000 m² kontor och verksamhetslokaler kan byggas inom området. Byggnadernas totala volym regleras genom bestämmelse om maximalt tillåten bruttoarea och byggnadshöjd på plankarten.

Bostadsbyggnader i motsvarande 9-10 vån föreslås uppföras runt en avgränsad gård i områdets södra del. En högre del på motsvarande 16 våningar tillåts i det nordvästra hörnet, där våningsarean begränsas något för att uppnå ett mer smäckert utseende på det höga huset.

Byggnaderna kan byggas samman som ett delvis slutet kvarter. Om fristående lameller byggs behöver glasskärmar uppföras mellan byggnadskropparna för att skydda mot trafikbuller.

I det högre huset tillåts även kontors- och centrumändamål från motsvarande våningsplan 10 och uppåt eftersom bullernivåerna kan göra det svårt att klara bostäder. En möjlig princip för bostäder även i de övre våningsplanen är en uppdelning i två huskroppar där lägenheterna vänder sig mot ett i huvudsak öppet gårdsrum däremellan. Byggnadskropparna sammanbinds med glasskärmar från våning 10 och uppåt vilket skapar en ljuddämpad sida och möjliggör bostäder i hela byggnaden.

För att kunna räkna lägenhetens yttervägg som ljuddämpad sida krävs att den vetter mot en utomhusmiljö och att väggen uppfattas som huskroppens fasad. Eftersom gårdsutrymmet är litet kan bulleravskärmningen därmed inte täcka hela gårdsrummet. Öppningen mellan huskropparnas lägre våningar mot söder bidrar till att skapa ett utomhusklimat inne på gården.



En möjlig princip för att kunna anordna bostäder även i höghusets övre våningsplan. Lägenheterna vänder sig mot ett i huvudsak öppet gårdsrum där trafikbuller skärmas med en glasskärm mellan huskropparna på vån 10-16 mot söder. Till höger planritning, till vänster vybild sedd från sydost.

I planområdets norra del föreslås en byggnad för kontors- och centrumändamål i tio våningar. Byggnaden får kraga ut en bit över Grafiska vägen och får även byggas samman med det befintliga ÅF-huset. En passage i markplan ska dock hållas fri från bebyggelse. En bullerskärm får uppföras i passagen. Utmed Almedalsvägen respektive den nya kvartersgatan i söder planeras parkeringsnedfarter till garagen under byggnaderna. Över entréer och parkeringsinfarter tillåts skärmtak.

I nordost mot befintligt kontorshus (ÅF-huset) skapas en platsbildning som ett entrétorg till kontorshuset. I den lägre byggnaden som avgränsar bostadsgården kan en lokal inhysas för exempelvis en lunchrestaurang eller annan service.

Utmed Grafiska vägen ska bottenvåningarna innehålla centrumverksamhet, för att uppnå en levande gatumiljö och ett ökat utbud av närservice. I entréplan ska överliggande bjälklag ligga minst 3,6 m ovan allmän gata.



Illustration av föreslagen bebyggelse sammanbyggt med glasskärmar

Gården ska erbjuda en trevlig utemiljö för bostäderna och ska delvis planteras. På gården får komplementbyggnader om sammanlagt 80 m² byggas, varje enskild byggnad får vara högst 50 m². Under gården kan parkeringsgarage uppföras.

Det ställs stora krav på utformning av husen eftersom bebyggelsen ligger exponerad från omgivande gator på långt håll. Stadsrum bildas i kvarteret mot ÅF-husets fasad med utblick mot omgivande bebyggelse.



Sektion genom föreslagen bebyggelse, från Sankt Sigfridsgatan i norr (till vänster i bild) och söderut (höger i bild)



Sektion genom föreslagen bebyggelse, från Mölndalsån i väster (till vänster i bild) till E6 i öster (höger i bild).

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

Området angörs från Almedalsvägen och Grafiska vägen. Inom kvarteret planeras ett gatunät på kvartersmark med möjlighet till rundkörning med motorfordon. Utmed gatorna tillåts kantstensparkering. Koppling till det allmänna gatunätet sker med en utfart mot Almedalsvägen i norr, två anslutningar mot Grafiska vägen i väster och en koppling åt öster. I övrigt införs utfartsförbud.

Gatan söder om bostadskvarteret kopplar samman Grafiska vägen med Almedalsvägen öster om området och ska vara tillgänglig för allmän körtrafik.

Grafiska vägen föreslås få en ny utformning med en smalare körbana och gångvägar på 2 m på var sida mot kvarteret respektive mot Mölndalsån.

Upprustningsåtgärder planeras i angränsande gångtunnel under Sankt Sigfridsgatan samt på gång- och cykelförbindelserna utmed Sankt Sigfridsgatan.

Parkering / cykelparkering

En parkeringsutredning för detaljplanen har tagits fram för att bedöma behov av bil- och cykelparkering, Ramböll, 2015-11-25. Beräkning av områdets parkeringsbehov bygger på kommunens "Vägledning till parkering vid detaljplaner och bygglov", 2011.

Cykelparkering för de som bor, arbetar inom eller besöker planområdet ska anordnas både i anslutning till entréerna för besökare och i cykelförråd för de boende och de

335

som arbetar här. På gården kan cykelställ med tak med fördel finnas och även loftgångar kan utgöra cykelparkering. Det totala behovet av cykelparkering för planområdet uppgår till ca 965 platser. Dessa bedöms uppta en yta om ca 1300 m².

Behovet av bilparkering påverkas av tillgång till kollektivtrafik som beräknas olika för bostäder och kontor. För bostäder bedöms området ha god kollektivtrafik. För kontor bedöms tillgänglighet till kollektivtrafik som ganska dålig.

Bruttobehov för hela kvarteret inkl angränsande två kontorshus utanför planområdet är 742 platser (varav planområdets behov är 378 platser). Vid samutnyttjande där bostäder hela tiden har 80 % beläggning, för att uppmuntra till att ställa bilen hemma, är hela kvarterets behov 588 platser (varav planområdets behov blir 297 platser).

Exploatören har även ambitioner om att anlägga en bilpool i området vilket minskar parkeringsbehovet ytterligare. Detta har dock inte tagits med i parkeringsutredningen. Antalet parkeringsplatser för såväl arbetsplatser som bostäder ska hållas lågt med tanke på den goda tillgången till kollektivtrafik.

Parkeringsgarage föreslås uppföras under byggnaderna. Infart till garaget under bostadsgården föreslås från kvartersgatan i söder. Infart till parkeringsgarage under kontorshuset i norr möjliggörs utmed fasaden mot Almedalsvägen i norr. Parkering anordnas även som kantstensparkering utmed kvartersgatorna inom kvarteret.

I hela kvarteret finns tillgång till eller utrymme för att uppföra parkeringsplatser för 670 bilar.

Parkeringsbehov för bostäderna löses i det föreslagna garaget under bostadsgården. Parkeringsbehovet för kontoren löses, förutom garage under byggnaden, i befintligt angränsande parkeringshus, där det finns en del platser som inte utnyttjas, och genom kantstensparkering utmed gatorna inom kvarteret.

Trafikalstring

En utredning, Ramböll 2015-12-08, har tagits fram för att ta reda på hur mycket trafik den nya bebyggelsen väntas generera. Transportbehovet som den nya detaljplanen förväntas medföra till området är ca 1550 fordonsrörelser per dygn.

I en jämförelse mellan den gällande detaljplanen (22 000 kvm kontor) och nu aktuellt förslag till ny detaljplan (13 000 kvm kontor, 21 200 kvm bostäder och 800 kvm handel) är trafiktillskottet ungefär lika stort, det vill säga inget nettotillskott sker genom den nya detaljplanen.

Tillskottet av fordon på det statliga vägnätet från området, totalt till både riksväg 40 och E6/E20 och oavsett om den nya eller nu gällande planen, ligger till grund för beräkningen, blir under maxtimme 60 fordon per riktning. Den största påverkan väntas bli på Kallebäcksmotet.

Läs mer under Miljökonsekvenser sid 31 för vidare resonemang om trafikalstring.

Tillgänglighet och service

I den planerade bebyggelsen möjliggörs lokaler i bottenvåningarna. De tillkommande 200 bostäderna motsvarar ungefär två nya förskoleavdelningar, vilket idag inte ryms inom befintlig verksamhet.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att alla hus har hiss. Marken inom området är helt plan. I bostadsdelen planeras en förhöjd gård med parkering under. Nivåskillnader tas upp med trappor och ramper.

Friytor

På gården mellan bostadshusen planeras en lekplats och en grön gård med mycket växter. Lekredskap för mindre barn ska ordnas på gården.

Väster om Mölndalsvägen finns Stuxbergsparken som är stadsdelspark för området och har lekplats. Större parker och grönområden saknas annars helt i anslutning till området.

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



Illustration över bostadsgård sedd från norr

Upphävande av strandskydd

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd. Enligt övergångsbestämmelser till miljöbalken inträder dock strandskydd vid ändring och upphävande av bl a detaljplan och stadsplan. Då strandskydd med ospecificerad utsträckning avser det generella skyddet om 100 meter åt båda håll från strandlinje – ut i vatten och upp på land – kommer kvartersmark inom rubricerad plan att omfattas av strandskydd från Mölndalsån. Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns särskilda skäl och om intresset för att ta i anspråk ett område på det sätt som avses med planen väger tyngre än skyddsintresset.

Rubricerad detaljplan innebär upphävande av strandskyddet för planområdet. Skälet till upphävande av strandskyddet är att den aktuella marken är ianspråktagen redan idag samt att den aktuella platsen är avskuren från Mölndalsån av Grafiska vägen och därför saknar betydelse för allmänhetens friluftsliv samt djur- och växtliv.

Sociala aspekter

Det finns inte så mycket grönområden med växtlighet eller ytor för utevistelse i omgivningen. Därför är det viktigt att miljön för bostäderna blir trevlig med en tillräckligt stor gård med gröna ytor för lek och utevistelse. Det är särskilt viktigt att gården utformas så att barn kan använda den för lek och utevistelse. Barn är beroende av att vistas på gården då det är svårt att ta sig utanför kvarteret utan vuxnas sällskap.

Eftersom planområdet är omgivet av trafik kommer förmodligen inte främst barnfamiljer flytta in i området, utan bostäderna föreslås vara små lägenheter. Även om det blir mest smålägenheter i området är det viktigt att planera för barn i området. Alla bostadsmiljöer ska vara bra för barn. Barn kommer också på besök till bostäderna.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Det finns lite fria ytor inom planområdet.

En dagvattenutredning har utförts, ÅF 2015-12-28. Den planerade exploateringen av planområdet kommer leda till en ökad andel hårdgjord yta, som därmed ökar dagvattenflödet från området. Kravet från staden är att fördröjning av dagvatten ska ske i magasin om minst 10 l/m² hårdgjord yta. Med föreslagen utformning krävs därmed ett fördröjningsmagasin med en effektiv volym om ca 88 m³.

När de första byggnaderna uppfördes i kvarteret förbereddes med ett underjordiskt magasin med volymen 130 m³ och som har kapacitet att fördröja dagvatten från större delen av området. Ett makadammagasin, med placering i den nya gatan söder om bostadskvarteret och med utlopp i Mölndalsån, föreslås för att säkra erforderlig volym. Det nya magasinet utformas med en effektiv volym om 30 m³.

Som ett extra skydd mot vattenuppträckning från Mölndalsån, och skydda området från översvämning vid höga vattenstånd, föreslås att en backventil ansluts vid nytt utlopp till Mölndalsån.

Ev. nedfartsramper till garage o dyl. bör säkras från ytvatten genom ex. avskärande linjeavvattningsystem typ ACO-drain eller motsvarande.

Gröna tak på bebyggelsen kan även vara ett lämpligt komplement för att ta hand om dagvatten inom området.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Oskyddade ytor av koppar eller zink ska undvikas för att minska risk för föroreningar i dagvattnet.

Dagvattnet ska så långt det är möjligt renas innan avledning till recipient. I förslaget passerar allt dagvatten via utjämningsmagasin där partikelbundna föroreningar kan sedimentera, innan utsläpp till recipient, vilket minskar föroreningsbelastningen.

Vatten och avlopp

Anslutning kan ske till allmänt ledningsnät för vatten och avlopp för planområdet.

Det finns en brandpost inom 150 m. Det bör säkerställas att den inte blockeras.

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

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme, då det finns framdraget till området idag. Serviser till angränsande kontorsbyggnader i öster går idag över planområdet, dessa är markerade på plankartan med u, för att marken ska reserveras för allmänna underjordiska ledningar.

Fjärrkyla kommer 2015.

El och tele

Ledningar för el och tele går utanför området. En ny transformatorstation krävs för den nya bebyggelsens elförsörjning. Den nya stationen föreslås placeras i bostadskvarterets låga del, plankartan markerat E – teknisk anläggning.

Övriga ledningar

Det finns inga andra kända ledningar inom området som påverkas.

Avfall

Utrymmen för sortering av avfall planeras in i bebyggelsen. Plats för avfall för bostadshusen planeras in i huset mot Grafiska vägen.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning har utförts för planområdet, PM Geoteknisk utredning för detaljplan, ÅF 2015-11-30.

För planerad bebyggelse, grundlagd på pålar, bedöms stabiliteten som tillfredställande. Att byggnaderna grundläggs med källarplan bedöms som positivt ur stabilitetssynpunkt. Planerad byggnation med grundläggningsnivåer under befintlig markyta samt avschaktning är gynnsamt.

För obebyggd del av tomtmark ska det visas att stabiliteten är tillfredsställande vid belastning överstigande 5 kPa. Detaljplaneområdet ska inte belastas med ytterligare last vid framtida byggnationer om inte förstärkningsåtgärder utförs. Befintliga marknivåer bör följas och uppfyllnadshöjd minimeras.

De planerade byggnaderna föreslås grundläggas med spetsburna pålar nedförda till friktionsjord eller berg med hänsyn till risk för skadliga sättningar på byggnaderna. Vid grundläggningsnivåer som ligger under torrskorpans underkant 1,7 m djup, bör grundläggningen utföras som vattentät konstruktion för att inte påverka grundvattnet genom utdränering.

För att lösa grundläggningsfrågorna vid detaljprojektering bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras.

Följande krav ställs på plankartan:

- I en zon om 8 m närmast Grafiska vägen får marken inte belastas från nivå +2.1 (vilket innebär att mark måste schaktas ur).
- I norra delen av området får zonen 8 m närmast Grafiska vägen inte belastas från nivå +2.9 (vilket är befintlig marknivå)

Markmiljö

För den del av planområdet som inte är sanerad ska samtliga fyllnadsmassor schaktas ur och omhändertas på godkänd extern mottagningsanläggning i samband med grundläggning av de nya bostadshusen. Plankartan förses med bestämmelse om att sanering av förorenade fyllnadsmassor ska ske innan byggnation. Sanering är anmälningspliktigt.

Buller

Trafikbuller

En bullerutredning har utförts för de förslag till bebyggelse som har tagits fram, ÅF, 2016-01-11.

Riktvärdet 55dBA ekvivalent nivå beräknas överskridas vid fasad på utsidan av alla bostadshusen. Mot Grafiska vägen och på fasaderna mot söder uppgår ljudnivåerna från väg- och spårtrafiken till 67-68 dBA ekv. nivå. In mot gården beräknas ljudnivåerna underskrida 55 dBA ekv. nivå upp till och med våning 10. Från våning 11 i den högre delen av byggnaden i nordvästra hörnet av bostadskvarteret överstigs ljudnivån 55 dBA ekvivalent nivå på alla fasader.

Beräkningarna är gjorda utifrån uppskattade trafikmängder och hastigheter för år 2030-35. Mellan bostadshusen föreslås glasskivor för att minska bullret vilket är en förutsättning i beräkningarna.

Planarbetet startades före årsskiftet 2014/15 då den nu gällande förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) trädde ikraft. I planarbetet har kommunen dock använt och tillämpat värdena i förordningen vid prövning av platsens lämplighet för bostäder med tanke på bullernivåerna, se även avvägning mellan intressen sid 27.

Riktvärdena i "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader" (2015:216) regleras med planbestämmelser på plankartan. Definitioner och förklaringar till riktvärdena som finns i Förordningen om trafikbuller gäller även för planbestämmelser om buller. Följande krav ställs på plankartan:



Högsta ljudnivå per fasad, dygnsekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik. (ÅF, 2016-01-11)

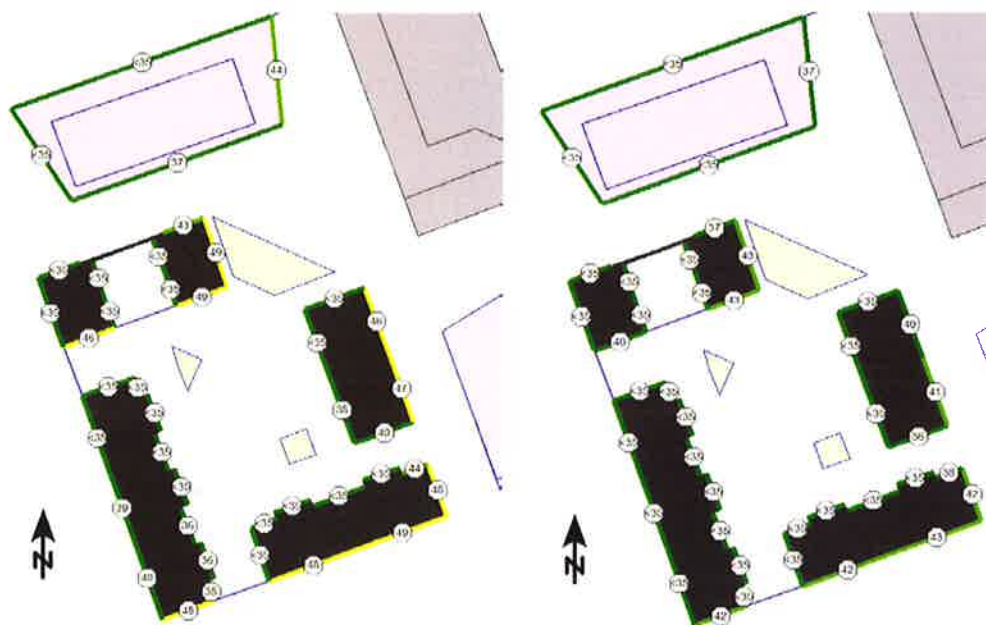
- Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens (större än 35 m²) fasad är över 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot fasad med högst 55 dBA ekvivalent nivå samt högst 70dBA maximal nivå nattetid.
- Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens (högst 35 m²) fasad är över 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot fasad med högst 55 dBA ekvivalent nivå samt högst 70dBA maximal nivå nattetid.
- Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

De flesta föreslagna bostadslägenheter i projektet klarar att ordna bostadsrum mot sida med högst 55 dBA ekv. nivå i fasad. I den högre delen av byggnaden i nordvästra hörnet av bostadskvarteret krävs anpassningar av byggnadsvolymen för att klara tyst sida. En möjlighet är en uppdelning i två huskroppar med ett mindre gårdsrum och loftgångar emellan. Byggnadskropparna sammanbinds med glasskärm från våning 10 vilket skapar en ljuddämpad sida och möjliggör bostäder i hela byggnaden. Från våning 10 och uppåt tillåts även användningen kontors- och centrumändamål, ex. hotell eller dylikt.

Möjlighet till tyst uteplats finns på gården, där bullernivåerna beräknas understiga 50 dBA på minst halva gårdsytan. Utöver det får balkonger mot bullrig sida anordnas om så önskas.

Industribuller

Söder om planområdet ligger en verksamhet med bilförsäljning och verkstad. En utredning med uppmätning och beräkning av externt industribuller har utförts, ÅF, 2016-03-01. För planen gäller Naturvårdsverkets övergångsvägledning där riktvärdet för bostäder är ekvivalenta nivåer dagtid 50dBA, kvällstid 45dBA och nattetid 40dBA.



Högsta ljudnivå per fasad, ekvivalent ljudnivå nattetid (kl 22-06) från verksamheten i söder. (ÅF, 2016-03-01) Riktvärdet för bostäder ligger på 40dBA.

Högsta ljudnivå per fasad, ekvivalent ljudnivå kvällstid (kl 18-22) från verksamheten i söder (ÅF, 2016-03-01) Riktvärdet för bostäder ligger på 45dBA

Normal drift dagtid inom Kallebäck 2:4, med full drift av ventilation, fläktmotorer mm ger att beräknade ekvivalenta ljudnivåer når upp till 51 dB(A) som högst. Ett marginellt överskridande med 1 dB jämfört övergångsreglerna för externt industribuller. Motsvarande högsta ljudnivå kvällstid beräknas uppgå till 49 dB(A), vilket är ett överskridande med 4 dB för kvällsperioden. För nattetid är högsta nivån 43 dB(A) och ett överskridande med 3 dB.

Åtgärder för att minska ljudnivån krävs således för att bostäder ska kunna tillåtas. Påverkan från fasta installationer inom bilverkstadens område kan minskas genom bullerdämpande konstruktioner på 3 fläktutlopp så att riktvärdena erhålls (ÅF 2016-03-01). Exploatören ska genomföra åtgärderna innan byggstart kan ske.

Krav ställs på plankartan om att riktvärdet om externt industribuller om 40 dBA ska uppfyllas kl 22-06.

Från bullersynpunkt är platsen för detaljplanen väl vald. Faktiskt buller från verksamhetsutövare har beaktats och inte ansetts utgöra hinder för planeringen. För att markanvändningen inom planområdet ska uppfylla PBL:s krav krävs således inte några åtgärder, utöver vad som anges ovan.

Särskild uppmärksamhet ska tas till lågfrekvent buller. För lågfrekvent buller inomhus gäller Folkhälsomyndighetens allmänna råd (2014:13).

Vibrationer

En undersökning har gjorts om vibrationer i planområdet, Mätning av komfortstörande vibrationer från väg- och järnvägstrafik, ÅF, 2015-11-30.

Vid två tillfällen under mätperioden registrerades vibrationer större än riktvärdet 0,4 mm/s, vilka bedöms orsakas av tung vägtrafik på Grafiska vägen. Högsta registrerade vibrationsnivå från järnvägstrafik är 0,25 mm/s.

Det är viktigt att Grafiska vägen inte innehåller konstruktioner som ger upphov till störande vibrationer såsom brunnar eller kulvertar.

Höga byggnader med otillräcklig grundläggning kan ge ökade vibrationsnivåer med ökat antal våningar. Adekvat grundläggning rekommenderas t ex grundläggning på spetsburna pålar samt byggnadsstomme i platsgjuten betong och spännvidd kortare än 8 meter. Med sådan grundläggning bedöms riktvärdet i sovrum nattetid 0,4 mm/s klaras men kännbara vibrationer 0,2 - 0,3 kan uppstå. En planbestämmelse reglerar högsta vibrationsnivå nattetid till 0,4 mm/s.

Luftmiljö

Det finns en risk att området är utsatt för luftföroreningar som överskrider gränsvärden på grund av trafik på omgivande gator.

Detaljerade beräkningar för kväveoxider och partiklar har därför gjorts för planområdet, COWI, 2015-06-08 samt tillägg 2016-02-10 och 2016-04-15. Beräkningarna är genomförda för år 2030 och 2020 med avseende på trafikmängder och emissioner men med dagens meteorologi.

Miljö kvalitetsnormen för ozon har överskridits vid mätstationen i Mölndal vid några tillfällen de senaste åren. Ozon är dock ett regionalt problem och en stor del av ozon-

halterna som förekommer i Göteborgsregionen kommer ursprungligen från andra delar av Europa.

Kvävedioxider (NO₂)

Beräkningarna visar att gränserna för MKN inte kommer att överskridas i eller runt kvarteret Tändsticksfabriken varken år 2020 eller 2030:

Årsmedelvärdet når gränsen för MKN på och i direkt anslutning till E6 både år 2020 och 2030. Det ses även att haltnivåerna generellt är mycket lägre 2030 jämfört med 2020 både i anslutning kring E6 och även i kvarteren innanför.

98-%il dygn klaras överallt förutom mitt på E6an år 2030. För år 2020 är området runt E6 där MKN överskrids större, men når inte fram till det framtida Kv Tändsticksan.

98-%il för timmedelvärdet överskrids längs med E6:an år 2020. Här ses också en kil av höga värden som sträcker sig in längs St Sigfridsgatan mot korsningen till Mölnsdalsvägen där MKN överskrids.

Gränserna för miljömålet Frisk luft överskrids i hela området för år 2020, även inne i kvarteret där man ser halter på mellan 60-70 µg/m³. År 2030 riskerar miljömålet att överskridas 25-50 m från E6, men runt kvarteret Tändstickan ses haltnivåer på 40-50 µg/m³ och inne i kvarteret ≤ 40 µg/m³, vilket är under miljömålet.

Partiklar (PM10)

Partikelhalterna bedöms klara miljö kvalitetsnormerna med god marginal både 2030 och 2020. Miljömålet klaras runt kvarteret, men riskeras att överskridas utmed E6

Åtgärder

Luftkvaliteten bedöms vara acceptabel för bostadsbebyggelse inom planområdet.

För att minimera risken med höga haltnivåer i de nya byggnaderna kan dock hänsyn tas till hur uteluftsintag och ventilation placeras. Även naturliga luftrenare som växter och träd kan planteras i anslutning till de nya byggnaderna.

Som en riskreducerande åtgärd för olyckor med farligt gods har en planbestämmelse införts om att byggnader ska ventileras på den sida som inte är vänd mot trafiken, vilket också kommer att minimera risken med höga haltnivåer av luftföroreningar i de nya bostäderna.

Prognosen är att utsläppen från trafiken kommer att fortsätta minska i framtiden vilket innebär att luftkvaliteten kommer att förbättras.

Risk med farligt gods

Området ligger i närheten till led för transporter av farligt gods (ca 90 m från Västkustbanan, kust till kust banan och E6), en bensinstation (ca 30 m söder om fastighetsgräns) samt lackeringsverkstad söder om området. En riskutredning har tagits fram för att utreda olycksrisk för planerade bostäder, ÅF 2014-04-08 med kompletterande PM 2015-05-07 och 2015-12-21. Risknivåerna för farligt gods olyckor ligger relativt högt både på individnivå och på samhällsnivå. Individrisken ligger under den lägre kriterienivån och håller sig inom ALARP området. Samhällsrisken ligger så pass högt att den delvis också når ovanför det övre toleranskriteriet. Det största bidraget till risknivån är farligt gods olyckor som resulterar i spridning av giftig gas då dessa i området, utan riskreducerande åtgärder, skulle leda till många dödsfall. Detta

innebär att åtgärder som kan minska riskerna med tekniskt och ekonomiskt rimliga medel ska utföras. Förslag på riskreducerande åtgärder i riskutredningen för att sänka risknivån är att:

- Tilluftsintag till ventilation ska placeras så högt som möjligt och bort från väg E6/E20 och Väst kustbanan.
- Ventilationssystem utrustas med miljöstopp med manuell avstängning. Genomföringar för frånluft bör placeras bort från väg E6/E20 och Väst kustbanan.

Bensinstationens påfyllnadsställe med avluftningsrör samt pumparna ligger på avstånd över 25 meter från aktuellt områdes gräns vilket gör att tänkt utformning av området uppfyller riktlinjerna. Risksituationen för människor inom planområdet med avseende på bensinstationen bedöms därför vara acceptabel utan att några vidare riskreducerande åtgärder vidtas.

För lackeringsverkstäder finns inga riktlinjer för samhällsplaneringen vad det gäller skyddsavstånd. Det finns en ökad risk för brand på grund av hanteringen av brandfarliga varor, som i sin tur kan sprida giftiga brandgaser. Men detta bedöms inte kunna påverka aktuellt område nämnvärt. Detta då avståndet till lackeringsverkstaden överstiger 50 meter.

Följande krav ställs på plankartan:

- Luftintag ska placeras på tak eller översta våningsplan, riktas mot väst, nordväst eller sydväst och vara manuellt avstängningsbar.

Skugga

En solstudie har genomförts för området. Bostadshuset som ligger mot söder och väster är mycket exponerat för sol eftersom de ligger öppet och syns från långt håll. Huset bakom får sämre solvärden särskilt för de första våningarna. Med ett slutet kvarter blir gården i stort sett inte solbelyst alls i mars månad. Med fristående lameller ”smiter” solen in i de öppningar som bildas, främst mitt på dagen.

Översvämning

Med tanke på risken för översvämningar från Mölndalsån ska nivåer på färdigt golv och öppningar i byggnader ligga på minst 3,9 m över stadens nollpunkt, om inte annat översvämningsskydd kan anordnas till denna höjd, i enlighet med stadens pågående arbete med handlingsplaner för översvämningssrisker.

Grafiska vägen ligger idag på +2,8-+3,0 utefter planområdet. För att få en bra tillgänglighet i lokalerna i kvarterets bottenvåning bör översvämningsskydd kunna anordnas på ett alternativt sätt för att öppningar i byggnaderna ska ansluta till gatans nivåer. Exempelvis kan det vara ytterväggar i vattentålig konstruktion och någon form av tillfällig igensättning eller vattentåliga portar i dörrposterna upp till minst +3,9 m.

Bostadskvarteren utförs med förhöjt gårdsbjälklag med underliggande garage vilket innebär att golvnivåer på nedersta våningens bostäder och gårdsbjälklaget kommer att ligga på en nivå över +3,9 m. Tillgängligheten till och från bostäderna vid en översvämning kan ske mot den upphöjda gården och vidare mot Almedalsvägen som ligger på en nivå över den höjd som riskerar att svämmas över.

I händelse av kraftigare skyfall (500-års regn) där vatten riskerar att bli stående >0,5 meter över Grafiska vägens nivå, har räddningstjänsten möjlighet att komma fram via befintlig gata mellan parkeringshus och järnväg som ligger på drygt en meters högre nivå än Grafiska vägen.

Kompensationsåtgärd

Inom området finns inga naturvärden eller rekreativvärden som kan motivera att kompensationsåtgärder utförs.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Ombyggnad av Grafiska vägen krävs utefter planområdet för att möjliggöra bredare trottoar samt in- och utfarter till kvarteret m.m.

Upprustningsåtgärder av angränsande gångtunnel under Sankt Sigfridsgatan samt av gång- och cykelförbindelserna utmed Sankt Sigfridsgatan krävs för att förbättra tillgänglighet och trygghet för gående och cyklande till området. Upprustningen sker b.la. genom bättre belysning och ändrade ytskikt.

Grönområden och vistelseytor ska iordningsställas i slänten mot Mölndalsån.

Bullerdämpande åtgärder på fläktutlopp på angränsande bilverkstad i söder ska utföras innan byggstart sker för bostäder.

Åtgärderna finansieras av exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

En mindre del av Kallebäck 2:8 blir planlagd som allmän platsmark, lokalgata och ska lösas in av kommunen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Avstyckning kan göras från Kallebäck 2:8 för att bilda en eller flera bostadsfastigheter.

Avstyckning kan göras från Kallebäck 2:8 för att bilda en verksamhetsfastighet alternativt regleras till Kallebäck 2:6.

Tredimensionell fastighetsbildning

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

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för väg kan bildas inom området märkt med "g". Ingående fastigheter i gemensamhetsanläggningen samt fördelning av andelstal för drift och underhåll kommer att ske vid anläggningsförrättning.

Vid bildande av tredimensionella fastigheter kan en eller flera gemensamhetsanläggningar komma att bildas för t.ex. parkering samt tekniska installationer såsom VA, värme mm som blir gemensamma för flera fastigheter.

Servitut

Servitut ska bildas inom område märkt med "z" på plankartan för allmän körtrafik till förmån för Kallebäck 752:77.

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

Ledningsrätt

I genomförandeavtalet regleras att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstation inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom område märkt med "u" är marken tillgänglig för underjordiska ledningar. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning regleras i genomförandeavtalet.

Göteborgs Energi ansvarar för och bekostar ledningsrätt för erforderliga ledningar samt nätstation.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Avstår mark	Markanvändning
Kallebäck 2:8	Ca 145 kvm	Lokalgata

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförande av planen.

Avtal om fastighetsbildning och servitutsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören.

Avtal mellan Göteborg Energi och exploatör

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan Göteborg Energi och exploatören angående utbyggnad av transformatorstation inom planområdet.

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2015

Granskning: 4 kvartalet 2015

Antagande: 1 kvartalet 2016

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2 kvartalet 2016

Färdigställande: 4 kvartalet 2017

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Planen bidrar till kommunens övergripande målsättning att komplettera och bygga staden inåt. Antalet bostäder i centrala Göteborg, med god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service och tillgång till rekreationsområden, kan öka med drygt 200 st.

Risk finns för att riktvärden för bullernivåer och luftkvalitet kan överskridas, men åtgärder i planen gör att tillräckligt bra kvalitet för människors hälsa och säkerhet ska kunna uppfyllas. I planarbetet görs en avvägning bland annat när det gäller boendemiljö och möjligheten till fler bostäder i centralt och kollektivtrafikhöga läge. Bostäder i planområdet är ett steg i arbetet med att möjliggöra en tätare stad med lägre bilberoende. Sammantaget, d v s med planerade och pågående åtgärder i staden kombinerat med den ringa trafikökningen vid kv Tändsticksfabriken anses en förtätning i aktuellt läge vara godtagbar och i linje med stadens riktlinjer om att komplettera med bostäder i centrala lägen.

Det är positivt att det tillkommer bostäder i området som idag präglas av en storskalig miljö med verksamheter. Området kan klara av att innehålla en ganska hög exploatering med höga hus då det inte finns bebyggelse runt omkring som är känslig att ta hänsyn till.

Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

Nollalternativet

Om detaljplanen inte upprättas kan utbyggnad ske enligt gällande detaljplan som endast tillåter kontorsbebyggelse. Inga bostäder möjliggörs då. Möjligheten att öka antalet bostäder i centrala Göteborg, där god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service, tillgång till rekreationsområden i staden finns utnyttjas inte.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Idag finns det inte så mycket bostäder vid Mölndalsvägen. Det finns enstaka bostadshus på andra sidan Mölndalsvägen. Ett nytt bostadskvarter utmed Mölndalsvägen bidrar till att hela miljön blir trevligare. Det är också flera andra kvarter i närheten som håller på att omvandlas till bostäder. Bostadshuset medför att fler människor rör sig ute på gatorna och att det lyser i fönstren på kvällen.

Det är positivt för miljön att det byggs bostäder vid Mölndalsvägen. Det gör att miljön som idag präglas av storskalighet och stora öppna ytor blir mer trivsamt.

Sammanhållen stad

Kvarteret kommer att bebyggas med bostäder och kontor, vilket bidrar till att en blandad stadsbebyggelse skapas i området vid Mölndalsvägen som idag präglas av verksamheter och stora öppna ytor. Det är särskilt positivt att det byggs bostäder vid Mölndalsvägen. Nya bostadshus här bidrar till att hela miljön blir trevligare. Bostadshuset medför att fler människor rör sig ute på gatorna och att det lyser i fönstren på kvällarna. Flera andra kvarter i närheten håller också på att omvandlas till bostäder.

Området har bra kollektivtrafik med spårvagnshållplats utanför. Det är lätt att ta sig till olika aktiviteter i centrala Göteborg och Mölndal och därifrån vidare ut i regionen.

Det går en gång- och cykelväg väster om Mölndalsån. Det är cykelavstånd till centrala Göteborg och Mölndals centrum.

Samspel

Blandningen av bostäder och kontor gör att de kontorsanställda möter boende på väg till och från sitt arbete. På dagen då många boende är på sina arbeten pågår aktivitet på kontoren. På gården finns möjlighet att träffas vid olika aktiviteter. Framför ÅF-huset bildas en plats som kan kallas torg. Marken framför kontorshusen är gator där det går trafik. Det blir inte så lätt att stanna till och mötas på de trafikerade gatorna framför kontorshusen.

Den täta bebyggelsen på tomten medför att det blir väldigt lite grönytor inom kvarteret. Det finns också väldigt lite naturmark runt området. Det finns en grässlänt och en del buskar och träd i slutningen ner mot Mölndalsån.

Vardagsliv

Bostadsgården är mycket viktig särskilt för barn som kan vara hänvisade till gården när de är hemma. Det är viktigt att utforma en bra lekplats och plats för barn att vistas på. Mindre barn är beroende av vuxna för att komma utanför kvarteret. På gården kan man möta andra boende som man kan anknyta till och barnfamiljer kan vara mycket på gården där de kan träffas.

I området väster om Mölndalsvägen finns förskolor och skolor dit barn i vuxnas sällskap kan ta sig till fots, med cykel eller med bil. Till skolor som ligger på längre avstånd kan man åka kollektivt eller med bil. I närområdet finns ett par livsmedelsbutiker. Väster om Mölndalsvägen finns Stuxbergsparken dit man kan gå på promenad eller ta med barn till lekplatsen.

Identitet

Den föreslagna bebyggelsen med både bostäder och kontor har en stark egen identitet som man kan identifiera sig med. Området ligger som en egen enklav med höga hus. Det finns ingen bebyggelse runt omkring som liknar detta kvarteret och man kan känna anknytning till. Det finns ingen äldre bebyggelse som man kan känna anknytning till i anslutning till området.

Hälsa och säkerhet

Biltrafiken begränsar barnens möjlighet att röra sig i omgivningen. Att bo inom planområdet är som att bo i ett innerstadskvarter med en gata utanför. En gång- och cykelväg finns vid Mölndalsvägen men barn kan inte ta sig trafiksäkert en längre sträcka på egen hand. Spårvagnshållplatsen ligger nära men det är inte en trafiksäker väg dit.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Området angränsar till riksintressen för kommunikation, E6/E20, västkustbanan och kust till kustbanan, men dessa bedöms inte påverkas av planen. Inga områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Behovsbedömning

En behovsbedömning har tagits fram och denna visar att planen inte medför betydande påverkan utan byggande i en stad nära kollektivtrafik på tidigare ianspråktagen, nyttjad mark.

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

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

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

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

Miljömål

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

Planförslaget syftar till att uppfylla miljömålet **begränsad klimatpåverkan**. Förhoppningen är att en komplettering av bostäder och kontor i ett centralt läge med god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service och tillgång till rekreationsområden, minskar bilanvändandet.

Inom målet **god bebyggd miljö** finns en viss målkonflikt. Planen möjliggör bostäder i ett attraktivt läge med god service och goda kommunikationer. Uppförande av nya, moderna bostäder innebär goda förutsättningar för god inomhusmiljö och hållbara system för t ex avfall och energi. Samtidigt är bullernivåerna höga på grund av omgivande trafik. Statliga riktvärden kan uppfyllas genom tillgång till tyst sida mot innergården. Det lokala målet om högst 60dBA vid den bullerutsatta fasaden överskrids dock.

Gränserna för miljömålet **Frisk luft** gällande *kvävedioxider* beräknas överskridas i hela området år 2020, även inne i kvarteret där man ser halter på mellan 60-70 µg/m³. År 2030 ses haltnivåer på 40-50 µg/m³ runt kvarteret och lägre än 40 µg/m³ inne i kvarteret, vilket är under miljömålet. Gränsen för miljömålet beräknas överskridas först ca 25-50 m från E6. För *partiklar (PM10)* finns en risk att miljömålet för årsmedelvärdet kommer att överskridas på utsidan av kvarteret men klaras på gården.

Marken kommer att saneras från föroreningar vilket ligger i linje med målet om en **giftfri miljö**.

En upprustning av miljön närmast Mölndalsån ingår i genomförandet av detaljplanen. Dagvatten kommer att renas före utsläpp till Mölndalsån. Dessa åtgärder ligger i linje med målet **levande sjöar och vattendrag**.

Natur- och kulturmiljö

Det finns ingen naturmiljö eller äldre bebyggelse inom planområdet som påverkas.

Påverkan på luft och vatten

Området är utsatt för luftföroreningar på grund av trafik på omgivande gator. Beräkningar visar dock att gränsvärden för MKN inte kommer att överskridas i eller runt kvarteret med avseende på vare sig kvävedioxid eller partiklar. Gränsvärdena för det lokala miljömålet frisk luft beräknas överskridas.

Området gränsar till Mölndalsån som har ett rikt fågel- och fiskliv med flera sällsynta och fridlysta arter. Dagvatten ska fördröjas, vilket också innebär rening, innan det rinner ut i Mölndalsån.

Trafikalstring

Mölndalsåns dalgång

Kommunen har ett bostadsförsörjningsmål och önskar att tillkommande behov av bostäder uppförs i lägen som bidrar till minskad bilanvändning. Dessa lägen har i strategiska dokument bedömts vara där det redan finns utbyggd kollektivtrafik, tillgång till service och infrastruktur såsom gång- och cykelvägar. Detta uttrycks bl a i kom-

munens översiktsplan, utbyggnadsplanering, trafikstrategi och fördjupning av översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång (FÖP).

Aktuell plan uppfyller alla dessa kriterier.

Att bygga bostäder i Mölndalsåns dalgång är således ett led i att uppfylla detta politiska målet om att göra det enklare att leva utan att behöva använda bil. Strategin för Mölndalsåns dalgång är att förtäta och utveckla staden utmed ett sammanbindande stråk av kollektivtrafik, cykelvägar i en blandning av bostäder och verksamheter.

En risk i genomförandet av dessa planer är att trafiken ökar på angränsande statliga vägnätet E6/E20. Målet är dock att utvecklingen ska bidra till att istället gynna cykel- och kollektivtrafik framför resande med bil. I arbetet med FÖP:en har Mölndals stad och Göteborgs Stad tillsammans tagit fram konkreta åtgärder för minskad biltrafik:

- Utbyggd kollektivtrafik med större turtäthet och ökad kapacitet.
- Utbyggt cykelvägnät. Snabbcykelbana.
- Ökad närservice ger minskat bilberoende.
- Koppling i lokalvägnätet Kallebäck/Lackarebäck, avlastar Mölndalsvägen och E6:an.
- Västlänkens station på Korsvägen ger en direktkoppling med tåg från Korsvägen till Mölndals station.
- Omvandling av handelsområden till bostadsområden ger minskat antal parkeringar per parkeringsplats.
- Ombyggnation av Korsvägen ger en minskad biltrafik.

Trafikalstringsberäkningar utifrån föreslagen ny bebyggelse i FÖP:en och ovanstående åtgärder i trafiksystemet visar på att trafiken totalt sett inte kommer att öka.

FÖP:en var utställd för granskning under våren 2016. Arbetet kommer till antagandet att kompletteras med ett utvecklat resonemang om trafikarbetet i dalgången.

Aktuellt planområde

För det aktuella planarbetet bidrar följande innehåll och åtgärder till att följa FÖP:ens inriktning och strategier:

- 240 bostäder möjliggörs
- Komplettering av bostäder i område med god tillgång på service med flera stora matvarubutiker inom 500m
- Komplettering av bostäder i område med väl utbyggd infrastruktur, bl a snabb, gen och plan cykelbana till centrum
- Ökat reseunderlag för befintlig kollektivtrafik. Spårvagnshållplats inom 200 m
- Grafiska vägen byggs om för en bättre gång- och cykelmiljö, med en smalare körbana och gångvägar på 2 m på var sida mot kvarteret respektive mot Mölndalsån
- Upprustningsåtgärder ska genomföras i angränsande gångtunnel under Sankt Sigfridsgatan samt på gång- och cykelförbindelserna utmed Sankt Sigfridsgatan.
- Tvingande lokaler i bottenvåning ökar när servicen inom gångavstånd
- Kantparkering tillåts inte på grafiska vägen, vilket troligen minskar användandet av bil till centrumlokalerna

- 373
- Aktuell detaljplan bedöms inte innebära fler trafikrörelser än vad tillåten byggrätt innebär.

En alternativ placering av motsvarande antal bostäder där statliga vägar inte skulle riskera att påverkas har inte dessa kvaliteter och skulle riskera att bilanvändandet ökade totalt sett. Att bygga staden tätare där det finns utbyggd service och kollektivtrafik är ett av stadens starkaste verktyg för att minska biltrafiken.

Projektet bidrar det till att uppfylla stadens och statens gemensamma mål om att minska biltrafiken på lång sikt.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inga inkomster eller utgifter till följd av detaljplanen.

Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

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

Drift och förvaltning

Trafikkontoret får en något högre kostnad för drift av lokalgata.

Göteborgs Energi Nät

Göteborgs Energi Nät får en inkomst från anslutningsavgifter och utgifter för ledningsrätt samt uppförande av nätstation.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören utför och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark.

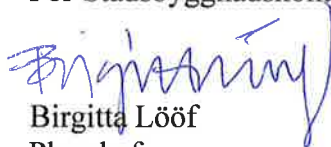
Avgifter enligt gällande taxa för VA, el, tele, bygglov och ev fjärrvärme tillkommer.

Mellan Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd och exploatören skall avtal upprättas som reglerar marköverlåtelse, exploateringsbidrag för ombyggnad av lokalgata inom planområdet samt utanför planområdet, upprustning av gång- och cykelväg utanför planområdet och utbyggnad av park utanför planområdet m.m.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med Översiktsplanen för Göteborgs kommun.

För Stadsbyggnadskontoret



Birgitta Löf
Planchef



Per Osvalds
Konsultsamordnare



Karolina Örneblad
Planarkitekt AL Studio

För Fastighetskontoret



Emma Eliasson
Projektledare



Viktor Dalbert
Exploateringsingenjör