

Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Smörgatan i Kallebäck En del av Jubileumssatsningen

Utökat förfarande



Samrådshandling
april 2016

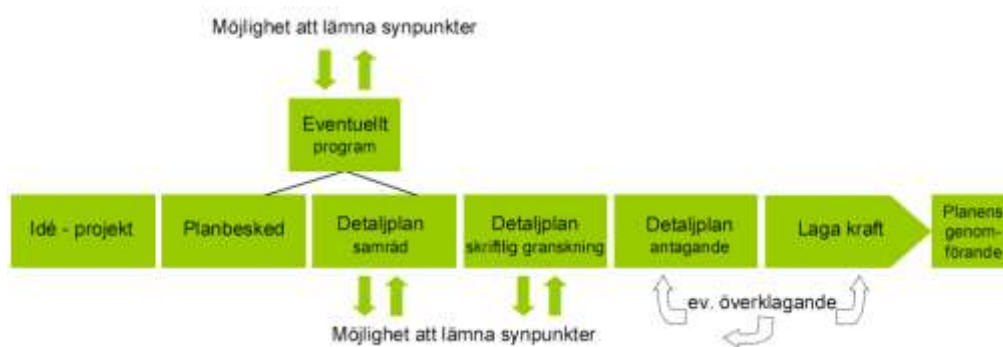


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

Planarbetet startade 2014-09-08 , då beslut om planbesked togs i byggnadsnämnden

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

Agneta Runevad, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 80

Sara Gustafsson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 73

Magnus Bergström, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 24

Markus Jansson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 94

Samrådstid: 11 maj – 21 juni 2016



Planhandling

Datum: 2016-04-26,
Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0378/14
Handläggare SBK
Agneta Runevad
tel: 031-368 15 80
agneta.runevad@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 2918/15
Handläggare FK
Sara Gustafsson/Magnus Bergström
tel: 031-368 10 73/031-368 10 24
sara.gustafsson@fastighet.goteborg.se
magnus.bergstrom@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Smörgatan inom stadsdelen Kallebäck i Göteborg, en del av Jubileumssatsningen

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Buller-PM, Sbk
- Luftmiljöutredning, Cowi
- Riskutredning för planområdet, WSP
- Riskutredning för program för Kallebäck, Cowi
- Naturvärdesinventering, Naturcentrum
- Vibrationsutredning, ÅF
- Trafikutredningar, Cowi
- Geoteknisk utredning, Sweco

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH VERKSAMHETER VID SMÖRGATAN INOM STADSDELEN KALLEBÄCK I GÖTEBORG, EN DEL AV JUBILEUMSSATSNINGEN	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:.....</i>	<i>3</i>
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING:	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>5</i>
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	<i>6</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	<i>6</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	<i>8</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	<i>9</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>10</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>12</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>12</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>14</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>15</i>
<i>Teknik</i>	<i>16</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>17</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	19
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>20</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>23</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>24</i>
<i>Friytor</i>	<i>25</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>25</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>26</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>27</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>32</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>32</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>33</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>35</i>
<i>Dispenser och tillstånd</i>	<i>35</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>36</i>
<i>Genomförandetid</i>	<i>36</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	36
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>36</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>37</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>38</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	<i>41</i>
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	43

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ca 1500 bostäder och ca 20 000 kvm verksamheter som förskolor, kontor och centrumfunktion i sydvästra delen av Kallebäck.

Planen kommer också att möjliggöra för två nya kopplingar till/från Kallebäck; en gata för alla trafikslag som kommer att gå parallellt med E6/E20 ner till Lackarebäck i Mölndal, samt en gång- och cykelbro över järnvägen och E6/E20 över till ICA Maxi på Grafiska vägen.

Planområdet omfattar cirka 12 hektar och är beläget vid E6/E20, vid kommungränsen mot Mölndal, cirka fyra kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Marken ägdes tidigare av Arla, vars nedlagda mejeri delvis står kvar. Idag ägs marken till största delen av Wallenstam.

Planen avviker från gällande Översiktsplan för Göteborgs kommun (KF 2009) som pekar ut norra delen av planområdet som verksamhetsområde. Planen är dock förenlig med Fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång (utställningshandling december 2015).

Ett programarbete för Kallebäck pågår och planeras gå på samråd i mars 2017. Samordning mellan programarbetet och arbetet med denna detaljplan har skett kontinuerligt. Denna detaljplan följer i stort programmets idéer.

Det finns inga Natura 2000-områden eller artskyddsområden i planområdet eller i angränsande områden. En allé i form av en enkelsidig trädrad som ingår i det generella biotopskyddet kommer att påverkas då Mejerigatan får ny sträckning.

En naturvärdesinventering som genomfördes under hösten/vintern 2015 – 2016 visar att inga höga naturvärden finns inom planområdet. Vissa andra värden finns men berörs i mindre grad då byggnation framförallt sker i de redan ianspråktaga delarna av området.

Områdets närhet till E6/E20, Västkustbanan och Kust till kustbanan gör att buller, luft och risk med farligt gods är stora frågor i planarbetet. Buller- och luftproblematiken kan i stort lösas med hjälp av en långsmal byggnad längs E6/E20 med personextensiva verksamheter, den så kallade *Ormen*. Riskproblematiken behöver studeras vidare i nästa planskede.

Utredningar har tagits fram gällande geoteknik och vibration som visar att viss hänsyn bör tas till rådande förhållanden. En dagvattenutredning kommer att tas fram till nästa planskede.

En arkeologisk utredning för området pågår.

Denna plan ingår i Jubileumssatsningen. Jubileumssatsningen är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörerna. Satsningen innebär att 7 000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, ska vara färdigställda senast under år 2021 då Göteborg fyller 400 år.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av bostadsbebyggelse och verksamheter som förskolor, kontor och centrumfunktioner. Detta medför att planområdets norra del får en ändrad markanvändning från verksamhetsområde till bebyggelseområde med grönska och rekreationsytor.

Bebyggelsen kommer att bestå av flerbostadshus i kvartersstrukturer, samt i östra delen av planområdet mer uppbrutna kvarter och punkthus. Våningsantal varierar mellan 2 och 18. Närmast E6/E20 planeras en långsmal byggnad för verksamheter med låg persontäthet och parkering som ska skydda bostadsbebyggelsen från buller, luftföroreningar och risk med farligt gods.

Planen kommer också att möjliggöra för två nya kopplingar till/från Kallebäck; en gata för alla trafikslag som kommer att gå parallellt med E6/E20 ner till Lackarebäck i Mölndal, samt en gång- och cykelbro över järnvägen och E6/E20 över till ICA Maxi på Grafiska vägen.

Parkering sker dels i den långsmala byggnaden närmast E6/E20, den så kallade *Ormen*, och dels i underjordiska parkeringshus. Parkering längs gatorna sker endast i form av korttidsparkering. Eventuellt kan även befintliga bergrum i Lackarebäcksfjället användas till parkering.

Rivning av befintliga byggnader inom fastigheten Kallebäck 3:3 har påbörjats.

Överväganden och konsekvenser

I Strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035, godkänd av Byggnadsnämnden 2014, framgår det bland annat att Göteborg ska utvecklas och växa på ett hållbart sätt. Tanken är att de resurser som redan finns och investeringar som redan är gjorda ska användas på ett effektivt sätt. All förtätning, komplettering och omvandling ska stärka och vidareutveckla den befintliga sammanhållna bebyggelsestrukturen. Utbyggnad ska därför prioriteras i områden där det är möjligt att dra nytta av den infrastruktur och täthet av boende och arbetande som redan finns. Tillskottet av bostäder och arbetsplatser förstärker den befintliga befolkningstätheten och ökar underlaget för service och handel.

En frågeställning som utreds i planarbetet är hur stort antal bostäder det är möjligt att bygga i området om en ny vägkoppling mot Lackarebäck inte blir av. Kallebäcksmotet är idag hårt belastat. Denna fråga är beroende av hur Mölndals Stad agerar. I Fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång, utställningshandlingen från december 2015, framgår att kopplingen ska byggas inom 5-7 år.

Med 1500 fler bostäder i Kallebäck blir det nödvändigt med ny skola. I pågående programarbete studeras var skolan kan lokaliseras.

Naturvärdesinventeringen har gjort bedömningen att Lackarebäcksfjället på sina ställen är delvis eller mycket känsligt för byggnation. Fjället hyser dock inga höga naturvärden. Mark som tas i anspråk av bebyggelse ligger precis i kanten av Lackarebäcksfjället och i övrigt ska naturmiljön bibehållas.

Avvikelse från översiktsplanen

Detaljplanen är inte förenlig med Översiktsplan för Göteborg gällande dess markanvändning, som anger verksamhetsområde i norra delen av planområdet. Detaljplanen

stämmer dock väl överens med de strategiska frågor som utgör kärnan i ÖP. Detaljplanen är även förenlig med Fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång (utställningshandling december 2015) som är en konkretisering av ÖP:s strategier och med en reviderad markanvändningskarta där planområdet pekats ut som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Strategin för utbyggnadsplanering (BN 2014) tydliggör prioriterade utbyggnadsområden. All förtätning, komplettering och omvandling ska stärka och vidareutveckla den befintliga sammanhållna bebyggelsestrukturen. Förtätning här anses därigenom vara lämplig.

Planområdet ligger på ett relativt nära avstånd från centrala delarna av Göteborg. Dessutom finns närheten till Delsjöområdet, vilket gör att platsen bedöms vara attraktiv för bostäder. Att planområdet bebyggs med bostäder skulle också medföra positiva konsekvenser för övriga Kallebäck.



Översiktsbild som visar Kallebäck från sydöst. Blå ring visar ungefärligt läge för planområdet.



Vy mot området från Cityplaner

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ca 1500 bostäder och ca 20 000 kvm verksamheter som förskolor, kontor och centrumfunktion i sydvästra delen av Kallebäck. I och med att planområdet, som idag upptas av nedlagda verksamheter, bebyggs med bostäder skapas istället en välkomnande, tillgänglig och stadsmässig miljö. Nya bostäder ger ökat underlag för handel, service och kollektivtrafik och bidrar till att skapa en variation i bostadsbeståndet vilket får positiva effekter på hela Kallebäck.

En viktig fråga i planarbetet är utformning och gestaltning. Förslaget är väl genomarbetat för att skapa önskad karaktär i området. Ett arbete pågår med att ta fram ett kvalitetsprogram som ska innehålla ramar för utformning av områdets olika delar.

Verksamheter som kontor planeras dels till den så kallade *Ormen*, den långsmala byggnad som löper längs E6/E20 och ska skydda bostadsbebyggelsen mot buller, luftföroreningar och risker som förknippas med farligt godslederna. Verksamheter i form av kaféer, platser för kulturändamål och liknande koncentreras till *Torget* i norra delen av planområdet i anslutning till Mejerigatan, samt till *Torggatan* som fortsätter från *Torget* och ner till Lackarebäcksfjällets fot.

Parkering sker dels i den långsmala byggnaden närmast E6/E20, den så kallade *Ormen*, och dels i underjordiska parkeringshus. Parkering längs gatorna sker endast i form av korttidsparkering. Eventuellt kan även befintliga bergrum i Lackarebäcksfjället användas till parkering.

Planen kommer också att möjliggöra för två nya kopplingar till/från Kallebäck; en gata för alla trafikslag som kommer att gå parallellt med E6/E20 ner till Lackarebäck i Mölndal, samt en gång- och cykelbro över järnvägen och E6/E20 över till ICA Maxi på Grafiska vägen.

I Strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035, godkänd av Byggnadsnämnden 2014, framgår det bland annat att Göteborg ska utvecklas och växa på ett hållbart sätt. Tanken är att de resurser som redan finns och investeringar som redan är gjorda ska användas på ett effektivt sätt. All förtätning, komplettering och omvandling ska stärka och vidareutveckla den befintliga sammanhållna bebyggelsestrukturen. Utbyggnad ska därför prioriteras i områden där det är möjligt att dra nytta av den infrastruktur och täthet av boende och arbetande som redan finns. Tillskottet av bostäder och arbetsplatser förstärker den befintliga befolkningstätheten och ökar underlaget för service och handel.

Enligt Göteborgs stads budget 2016 ska Göteborg bland annat vara en jämlik stad, det vill säga klyftorna ska minska och den sociala hållbarheten ska öka. Inriktningen ska vara att utveckla en blandstad med mer liv och rörelse, ökad trygghet och fler mötesplatser. Nybyggnation ska bidra till högre täthet i redan befintlig bebyggelse samt en större mångfald av både innehåll och människor. Göteborgarna ska inom gångavstånd ha god kollektivtrafik, service, affärer, skolor, torg och grönytor. Värdefulla naturområden ska bevaras. Barnperspektivet ska prägla utvecklingen av staden. Den fysiska tillgängligheten till hela stadsrummet ska öka genom att fysiska hinder byggs bort. Inriktningarna i grönstrategin ska tillämpas. Parkering på tomtmark ska premieras.

Parkeringsplaneringen ska stödja trafikstrategins inriktning. Det innebär en stadsbild med mer utrymme för människor och mindre utrymme för bilar. Staden ska byggas så att bilen blir mindre nödvändig.

Bostadsbristen ska mötas genom kraftigt ökat bostadsbyggande. Bostad är en rättighet och en del av den generella välfärden. Andelen hyresrätter i nybyggnation ska öka.

Denna plan ingår i Jubileumssatsningen. Jubileumssatsningen är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörerna. Satsningen innebär att 7 000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, ska vara färdigställda senast under år 2021 då Göteborg fyller 400 år.

Läge, areal och markägförhållanden



Orienteringsbild

Planområdet är beläget vid E6/E20, nära kommungränsen mot Mölndal, cirka fyra kilometer sydväst om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 12 hektar. Fastigheten Kallebäck 3:3, som utgör största delen av området ägs av Wallenstam. Planområdet inkluderar även delar av andra fastigheter för att skapa en god infrastruktur. Kallebäck 3:4 ägs av Eklandia Fastighets AB, Kallebäck 4:5 ägs av KB Sättmaskinen och Kallebäck 12:4 ägs av kommunen men Stena Fastigheter har tomträtt. Övriga berörda fastigheter är kommunala.



Grundkarta med plangräns

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun (KF 2009) pekar ut norra delen av planområdet som verksamhetsområde och södra delen som grön- och rekreationsområde.

Fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång (utställningshandling december 2015) pekar ut planområdet som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Strategi för utbyggnadsplanering – Göteborg 2035

Strategin för utbyggnadsplanering (BN 2014) tydliggör prioriterade utbyggnadsområden. All förtätning, komplettering och omvandling ska stärka och vidareutveckla den befintliga sammanhållna bebyggelsestrukturen. Förtätning här anses därigenom vara lämplig.

Göteborgs stads trafikstrategi

Inom Göteborgsregionen har K2020 tagits fram i bred enighet som ett sätt att minska andel bilresor och öka andelen kollektivtrafik samt gång och cykel. Omställningen innebär att vi går från att anpassa trafiksystemet utifrån rådande trafiksituation till att med styrning och påverkansåtgärder förändra resbeteenden. *Trafik för en nära stor-*

stad, som är Göteborgs Stads trafikstrategi (antagen av Trafiknämnden i februari 2014), är vägledande.

En förutsättning för att kunna öka det hållbara resandet är också att nya bostäder och verksamheter planeras i goda kollektivtrafik-, gång-, och cykellägen i enlighet med utbyggnadsplaneringen.

Program för Kallebäck

Ett programarbete för Kallebäck pågår och planeras gå på samråd i mars 2017. Samordning mellan programarbetet och arbetet med denna detaljplan har skett kontinuerligt. Denna detaljplan följer i stort programmets idéer. Programmet förväntas godkännas 3:e kvartalet 2017. Detaljplanen beräknas 4:e kvartalet 2017.

Detaljplan

För huvuddelen av området gäller detaljplan 1480K-II-4380, som vann laga kraft år 1998. Planens genomförandetid har gått ut.

Andra detaljplaner som påverkas är stadsplan 1480K-II-3378, där bland annat E6/E20 och del av Mejerigatan ingår, stadsplan 1480K-II-3189, där bland annat resterande del av Mejerigatan, Smörgatan och Smörkärnegatan ingår, detaljplan 1480K-II-4071 där vårdhemmet ingår och stadsplan 1480K-II-2898, där bland annat bostäderna norr och nordväst om planområdet ingår. Samtliga genomförandetider har gått ut.

I och med den planerade vägkopplingen mellan Kallebäck och Lackarebäck berörs även en eller flera detaljplaner i Mölndal.

Övriga bestämmelser

Det finns inga Natura 2000-områden och inga biotop- eller artskyddsområden i planområdet eller i angränsande områden.

E6/E20 såväl som riksväg 40 är riksintressen för väg. Kust till kustbanan och Väst-kustbanan är riksintressen för järnväg. Det finns även ett större område som är reserverat för den planerade Götalandsbanan, där planområdet berörs av den östra sträckningen, se bild nedan. Även detta område är riksintresse.



Mark, vegetation och fauna

Hela planområdet är präglad av tydliga höjdskillnader. Lackarebäcksfjället sträcker sig in över planområdets södra del. Här är marken starkt kuperad och bevuxen med partier av bland annat ekskog, bokskog och blandskog med inslag av rasbranter och hållmarker. Högsta punkten inom planområdet ligger på 82 m över nollplanet och lägsta punkten ligger på ca 10 m över nollplanet. E6/E20 ligger ännu lägre på ca 6 meter över stadens nollplan.

I samband med detaljplanearbetet samt pågående programarbete i Kallebäck har en naturvärdesinventering tagits fram. Rapporten sammanfattas nedan.

En allé längs Mejerigatan som bedömts uppfylla kriterierna för generellt biotopskydd berörs, då gatan flyttas. Allén består av 19 medelgrova – grova träd varav 14 lundalmar, två lindar, två lönnar och en vitoxel. I planområdet finns även tre skyddsvärda träd, en tall och två bokar.

I rapporten bedöms de vegetationsbeklädda ytorna inom planområdet ha naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde samt naturvärdesklass 4, visst naturvärde. Inga objekt bedömdes ha högt eller högsta naturvärdesklass.

I samband med naturvärdesinventeringen har en bedömning gjorts av förutsättningarna för ett antal arter som är rödlistade och/eller skyddade enligt Artskyddsförordningen.

- Spillkråkan är rödlistad (NT) och upptagen i EU:s fågeldirektiv, bilaga 1. Det finns inga fynd under häckningstid från undersökningsområdet, men väl flera från Lackarebäcksfjället, söder om detaljplaneområdet. Inga spår av bohål eller födosökshack sågs under inventeringen.
- Nattskärnan är sedan 2015 avförd från rödlistan, men är upptagen i EU:s fågeldirektiv, bilaga 1. Miljön i sydligaste delen av undersökningsområdet, med hållmarker och tallskog, är lämplig för arten. Inga rapporter finns dock från området.
- Den rödlistade hasselsnoken (VU) är även upptagen i EU:s habitatdirektiv, bilaga 4. Arten uppskattar solöppna hållmarker som sommarhabitat. Hållmarken i planområdet är dock inte optimal med avseende på tillgång på sprickor, block och liknande.
- Samtliga fladdermöss är fridlysta och upptagna i EU:s habitatdirektiv, bilaga 4. Undersökningsområdet innehåller en hel del äldre träd och hålträd, vilket är en positiv faktor för fladdermöss. Sammanfattningsvis kan delar av undersökningsområdet ha vissa värden för fladdermöss, men här finns inga optimala miljöer.
- Den rödlistade (VU) kungsfågeln observerades i samband med naturvärdesinventeringen, men detaljplaneområdet utgör ingen optimal häckningsplats för arten.



Känslighetsbedömning för byggnation av planområdet där rött är mycket känsligt och orange är delvis känsligt.

I rapporten finns även en känslighetsbedömning som anger hur känsliga de olika delområdena är för byggnation. Känsligheten har bedömts som en sammanvägning av miljöns bedömda naturvärden, dess ovanlighet i regionen, dess sammanlagda värde med angränsande miljöer, förekommande skyddsvärda arter samt hur starkt dessa faktorer skulle påverkas av bebyggelse i eller nära miljön. Dessutom tas hänsyn till hur lätta miljöerna är att återskapa eller kompensera förlust av. Gamla träd är exempelvis en struktur som tar mycket lång tid att återskapa.

Geoteknik



Rosa fält innebär berg i dagen eller med mycket tunt jordtäck, gult fält visar lera och orange fält visar svallsediment.

Områdets södra delar samt en mindre del i väster består av berg i dagen eller med tunt jordtäck. De östra delarna består av svallsediment och övriga delar av lera med varierande mäktighet. En geoteknisk undersökning har tagits fram i april 2015, som visar att leran i området är lös och sättningskänslig. Bortsett från ett område i nordvästra planområdet är totalstabiliteten i jord tillfredställande om befintliga marknivåer inom området bibehålls. Vid eventuella marknivåändringar > 0,5 m ska stabiliteten verifieras. Även bergtekniska åtgärder behövs på ett par ställen.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns en fornlämning precis söder om planområdesgränsen/gränsen mot Mölndal, Hejderidarens grav, som är en begravningsplats från sent 1500-tal.

Ytterligare ett område av lämningstyp bytomt/gårdstomt ligger i anslutning till planområdets norra del. Objektet är klassat som bevakningsobjekt. En arkeologisk utredning pågår för området.



Kända fornlämningar i anslutning till planområdet

Kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av Arlas gamla mejerianläggning från 1950-tal.

Namnet Kallebäck betyder bäcken med kitteln och finns omnämnt så tidigt som 1496. I sin tidiga historia nyttjades områdena kring Mölndalsåns dalgång i stor utsträckning som jordbruksmark. I slutet av 1700-talet tog industrialiseringen av Mölndalsåns dalgång sin början med diverse mindre verksamheter. Industrialiseringen av området fortsatte och mot slutet av 1800-talet tillkom större etableringar som Almedals och Kroksläatts fabriker och Lyckholms Bryggeri. De villor och huslämningar som finns i Kallebäcksparken är en del i detta sammanhang. Mölndalsån var en viktig led för att transportera gods från områdets fabriker till Göteborgs hamn, men även passagerartrafik förekom. Så småningom förlorade Mölndalsån sin roll som transportled, och i mitten på 1900-talet upphörde ån helt som allmän farled. (Information hämtad från rapporten *Planeringsförutsättningar för Kallebäck 3:3 med omgivning*, AL Studio, 2015.)

Dåvarande Kallebäcks by inkorporerades med Göteborgs stad år 1922 och från den tiden finns inte mycket bebyggelse kvar. Tre landshövdingehus uppfördes 1932, Annars är bebyggelsen i huvudsak uppförd på 1950-60 talen. Längs Smörgatan i sydöstra Kallebäck, ligger däckshuset ritat 1960. Byggnaden var på sin tid ett experimentprojekt för prefabricerade och flexibla bostäder och består av betongdäck i tre plan på vilka man har placerat 18 småhus. Husen har fasader av trä i varierande färger och flacka sadeltak. Bottenvåningen i däckets innehåller garage.

Sociala aspekter

Folkmängden i Kallebäck uppgick 2014 till 3 767 personer. Åldersfördelningen är 70 % vuxna mellan 20 och 64 år. 15 % är barn och ungdomar upp till och med 19 år och 16 % utgörs av pensionärer. Av personer mellan 25 och 65 år är det 73 % som förvärvsarbetar. 4 % var öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd.

Den vanligaste boendeformen är hyresrätt inklusive studentlägenheter som utgör 71 % av hushållen. Resterande hushåll är bostadsrätter 28 % och småhus 1 %.

Kallebäck är omgärdad av starkt trafikerade trafikleder och järnväg som utgör kraftiga barriärer. Området kan upplevas isolerat då det finns få vägar till och från området. Genomfartstrafik är i stort sett obefintlig vilket medför både positiva och negativa effekter. Inne i Kallebäck finns få målpunkter och mötesplatser samt litet utbud av service. Centrum är beläget vid Mjölktorget och är slitet med flera tomma lokaler. Ett detaljplanearbete för bostäder vid Mjölktorget pågår.

Kallebäck har en grönstruktur med stor utvecklingspotential. Dels finns Kallebäcksparken som går som en ryggrad genom Kallebäck. Här finns rester från pampiga villor med trädgårdar som en gång låg här. Ett par trävillor finns kvar än idag. I Kallebäck finns också Bokskogen, en värdefull lövskogsmiljö med flera grova träd, som dock har fått problem med vattennivåerna. I Bokskogen finns även en omtyckt lekplats. Lackarebäcksfjället ligger delvis inom planområdet. Här kan man få en magnifik utsikt över Kallebäck och stora delar av Mölndalsåns dalgång. Fjället är dock i dagsläget relativt otillgängligt. Från Kallebäck kan man också ta sig under riksväg 40 och ut i Delsjöområdet. Här finns motionsslingor, badplatser och möjlighet till paddling m.m.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Planområdet gränsar i väst till E6/E20 som möter riksväg 40 vid Kallebäcksmotet. Båda vägarna används för såväl godstransporter som långväga personresor men även för daglig pendling inom Göteborgsregionen. Där E6/E20 passerar Kallebäck är skyltad hastighet 80km/h.

Från planområdet nås E6/E20, väg 40 och övriga staden via Mejerigatan, Sankt Sigfridsgatan och Kallebäcksmotet. En gång- och cykelväg på Sankt Sigfridsgatan nås via trappor från Mejerigatan som är försedd med gångbana på båda sidor. Mejerigatan övergår i den östra delen till Smörgatan, som är försedd med gångbana på gatans västra sida. Smörgatan fortsätter sedan österut och övergår till Kallebäck Källväg där den passerar under väg 40 och går vidare mot Delsjöområdet.

Hastighetsbegränsningen på lokalgatorna är 50km/h.

Parkering finns idag inte inom planområdet.

Närmaste kollektivtrafikhållplatser är belägna på Smörgatan och Smörkärnegatan i anslutning till planområdets östra sida. Hållplatserna trafikeras av linje 50. Bussen går var tionde minut dagtid. Till Korsvägen tar det 10 minuter och till Brunnsparken 20 minuter. Tillgängligheten anses därigenom vara relativt god.

Inom Göteborgsregionen har K2020 tagits fram i bred enighet som ett sätt att minska andel bilresor och öka andelen kollektivtrafik samt gång och cykel. Omställningen innebär att vi går från att anpassa trafiksystemet utifrån rådande trafiksituation till att

med styrning och påverkansåtgärder förändra resbeteenden. *Trafik för en nära storstad*, som är Göteborgs Stads trafikstrategi (antagen av Trafiknämnden i februari 2014), är vägledande

Trafikkontoret arbetar parallellt med flera olika handlingsprogram i linje med såväl stadens mål som regionala och nationella mål för att ställa om från personbilstrafik till andra, mer hållbara, färdmedel. I det korta perspektivet kan det vara rimligt att anta att dagens färdmedelsfördelning gäller. Men i det längre perspektivet är det orimligt att planera staden på ett traditionellt sätt, som innebär en traditionell trafikutveckling. En förutsättning för att kunna öka det hållbara resandet är också att nya bostäder och verksamheter planeras i goda kollektivtrafik-, gång-, och cykellägen i enlighet med utbyggnadsplaneringen.

I närområdet finns två förskolor. En på Omvägen och en på Smörgatan 80 och 100. Närmaste grundskola är Skårskolan på andra sidan riksväg 40 som har årskurserna F-6. Därefter hänvisas barnen till Nya Lundenskolan eller Kärralundsskolan som är de närmaste kommunala skolorna med högstadium.

Kallebäcks äldreboende för tidigare missbrukare, (drivs av social resurs) ligger sydväst om planområdet. Här ligger också Kallebäcksköket som förser många förskolor med mat.

I Kallebäck finns inte mycket handel och service kvar. En större livsmedelsbutik ligger nära infarten till Kallebäck, annars finns några mindre butiker/inrättningar med blandad inriktning vid Mjölktorget. Det finns ingen kommunal service som vårdcentral i Kallebäck och inget bibliotek. Dock finns en träffpunkt för äldre på Omvägen. På Omvägen finns även en träffpunkt för personer med funktionsnedsättning.

Teknik

VA, fjärrvärme, el och tele.

Ledningar för VA, fjärrvärme, el och tele finns i Mejerigatan/Smörgatan, Smörkärnegatan samt från väster om området. El finns även på en sträcka längs med Lackarebäcksfjället.

Det finns utbyggt dag-, spill- och vattenledningar i området. Det befintliga avloppssystemet är separat. Det finns dock inte kapacitet för en ökad exploatering utan ledningsnätet måste dimensioneras upp. Pumpstationen i Mejerigatan behöver dimensioneras upp.

Det finns en ledningsrätt för VA-ledningar i norra delen av planområdet, samt ledningsrätter för bland annat högspänningsledningar inom områdets östra delar som behöver flyttas.

Befintlig dagvattenanläggning är inte tillräcklig för att hantera utbyggnaden av planområdet. Ett vattensjukt område finns nordväst om planområdet. Det finns även risk för översvämning vid kraftiga regn.

Elnätets kapacitet behöver förstärkas. Matningsstationen för Kallebäck ligger vid Ullevi. Arlatomten har en egen matningsstation.

Fjärrvärme finns i hela området och klarar även den nya bebyggelsen.

Planförslaget påverkar några av de stora ledningarna. Exploatören får bekosta eventuell flytt eller ändringar av ledningar.

Gasledningar finns under E6/E20 och dras in en bit i området längs Lackarebäcksfjällets fot.

Området berörs även av underjordiska ledningar.

Störningar

Buller

Planområdet är idag relativt bullerstört. Bullerkällor är E6/E20 och järnvägen samt Mejerigatan/Smörgatan. Kust till kustbanan går på en bro över E6/E20 vilket gör att den både ligger högre upp i förhållande till övriga bullerkällor, men också att det låter mer när tåg passerar över bron.

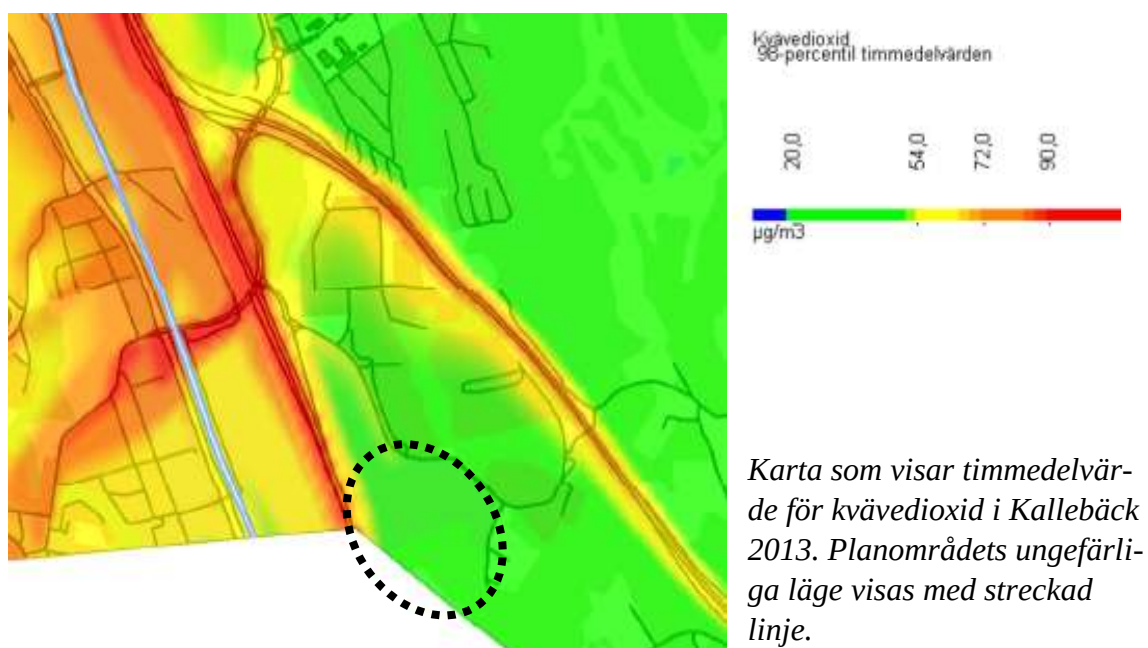
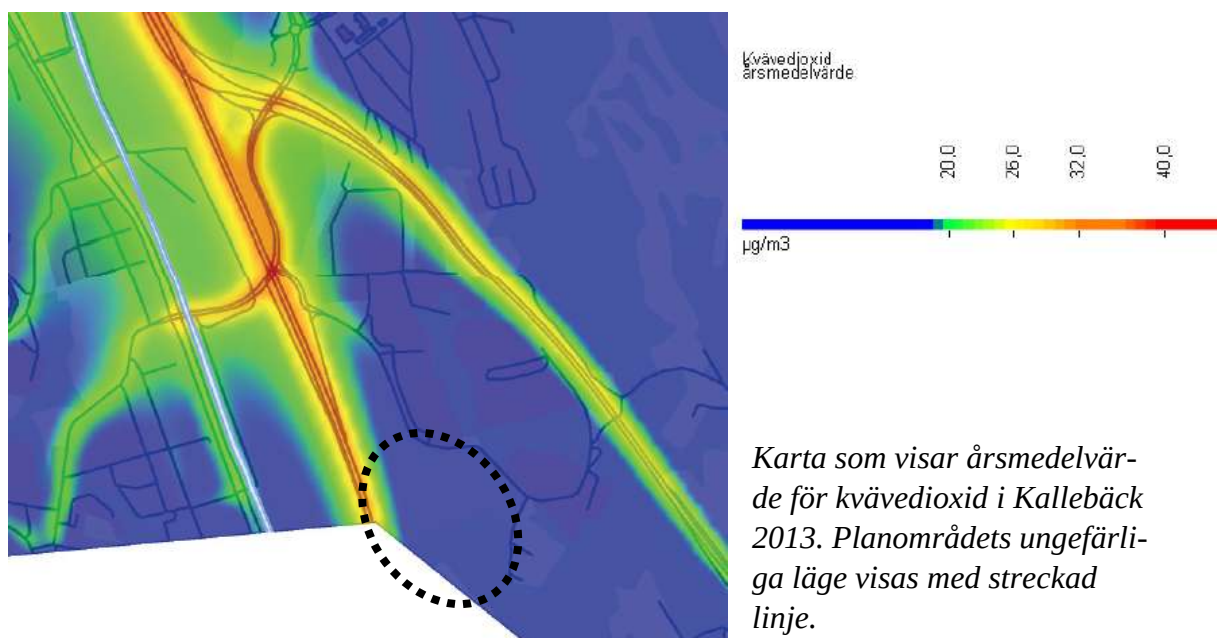
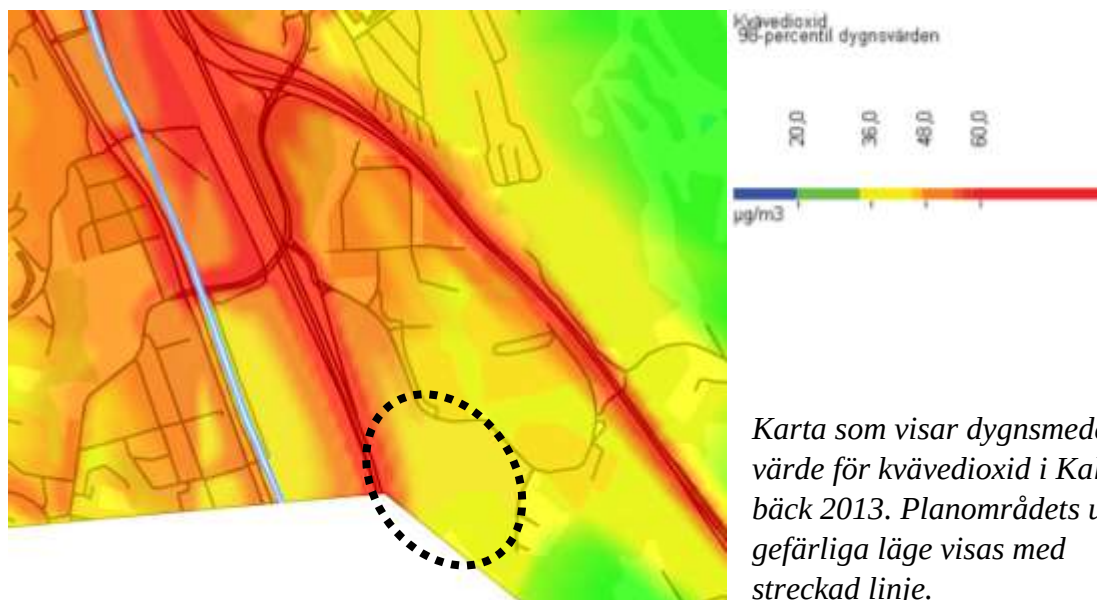
En bullerutredning är gjord och sammanfattas på sidan 29.



Bullerkarta som visar nuläget i Kallebäck. Planområdets ungefärliga läge visas med streckad linje.

Luftmiljö

På grund av närheten till flera större trafikleder så är luftkvaliteten i Kallebäck försämrad. Sämst är luften i västra delarna av planområdet, närmast E6/E20. I de sydöstra delarna är luften betydligt bättre. En luftmiljöutredning är gjord som sammanfattas på sidan 30.



Risk

Såväl E6/E20 som järnvägen är farligt godsleder vilket innebär att planområdet är utsatt för risk. Risken är större ju närmare E6/E20 man kommer. Även riksväg 40 är farligt godsled, men den påverkar inte planområdet.

En riskutredning är gjord, se sidan 31.

Vibrationer

En vibrationsutredning är framtagen, se sidan 31.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör uppförande av bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus samt verksamheter som förskola och centrumfunktioner. I gällande detaljplan har den del av planområdet som omfattas av fastigheten Kallebäck 3:3 beteckningen J, det vill säga industri. Detta planförslag kommer istället att medge bland annat bostäder, centrum, vård och skola. På översiktlig nivå innebär detaljplanen att markanvändning ändras från verksamhetsområde som anges i nuvarande ÖP till bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Planerad ny bebyggelse innebär ca 1500 bostäder samt ca 20 000 kvm verksamheter. Bostadshusens höjd kommer att variera mellan fyra och arton våningar. Upplevelsen av husens höjder kommer även att påverkas av marknivåerna som varierar kraftigt inom planområdet. Områdets struktur, framförallt i de östra delarna, är inte helt klar utan det kan komma att bli ändringar, även antalet byggnader kan komma att ändras. Förslaget ser dock i stort ut enligt nedan.

En långsmal byggnad, *Ormen* (1), ska löpa längs E6/E20 och skydda bostäderna från risk, buller och luftföroreningar. I *Ormen* är det tänkt att finnas parkering, och mindre personintensiva verksamheter.

Planen syftar även till att tillgängliggöra Lackarebäcksfjället (2) genom att skapa promenadstråk, utsiktsplatser och andra attraktioner. Lackarebäcksfjället kommer också att knytas samman med övrig grönstruktur i Kallebäck, så som Kallebäcksparken (3) och Bokskogen (4). Slutligen ska fjället fungera som landmärke och fondmotiv. Inom detaljplaneområdet planeras för förskola med sammanlagt 14 avdelningar fördelat på tre olika enheter. Dessa är lokaliserade till Smörkärnegatan (a), Mejerigatan (b), samt Lackarebäcksfjällets fot (c).

Handel med mera kommer också att möjliggöras längs *Torggatan* främst där torget möter Mejerigatan samt på spridda lämpliga platser i planområdet.

Parkering kommer förutom i *Ormen* att finnas i bottenvåningarna på bebyggelsen i öster. Längsgående parkering för hämtning/lämning kommer att tillåtas i anslutning till förskolorna.

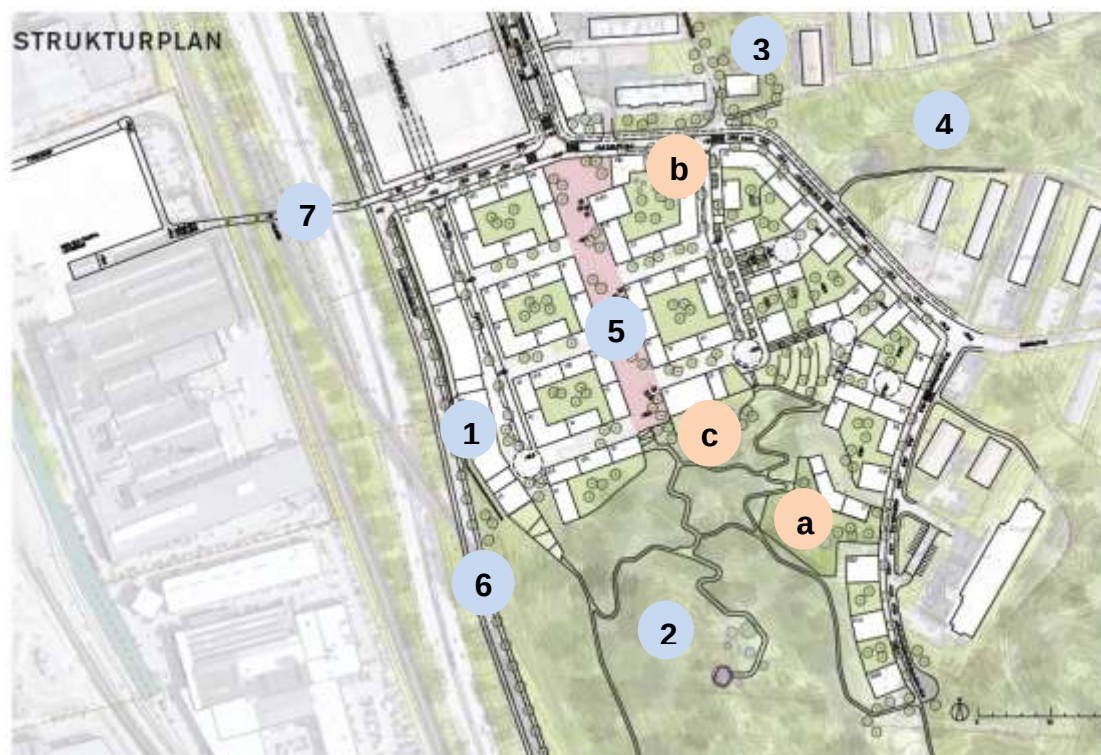
Mejerigatans/Smörgatans sträckning kommer att justeras i och med det nya förslaget. Gatan kommer att få en mer stadsmässig karaktär där körbanan smalnas av för att hålla hastigheten nere. Istället får gång- och cykelbanor samt trädplanteringar ta större utrymme vilket gör att den totala gatubredden blir större än idag.

Bebyggelsen längs Smörkärnegatan kommer att placeras i formen av en solfjäder, vilket resulterar i att kommunal mark kommer att tas i anspråk för gatan.

Ny lokalgata (6) kommer att anläggas mellan Mejerigatan och Lackarebäcksmotet.

Ny gång- och cykelbro (7) kommer att anläggas mellan Mejerigatan och Kallebäck 2:3 för att minska barriäreffekten hos E6/E20.

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



Strukturplan över området med sifferhänvisningar till texten ovan.

Bebyggelse



Bilder på modellen. Till vänster en bild från ovan och till höger en vy mot sydöst.

Bostäderna kommer att fördelas på två typområden med olika karaktär. Den västra delen i området kommer att ha tydliga gemensamma drag med den traditionella kvartersstaden, dock i modern tappning anpassad till dagens behov. Den östra delen präglas av relativt kraftiga höjdskillnader och kommer att vara mer brokig, med upplösta kvarter och ett antal punkthus som klättrar upp på höjden bakom fjället.

Området avses byggas ut i två etapper. Första etappen, som ingår i Jubileumssatsningen, ligger längst österut och innehåller ca 850 bostäder. Bebyggelsen består av punkthus och upplöst kvartersstruktur med relativt stora höjdskillnader i marknivåerna. Här ingår också en förskola samt några mindre lokaler för verksamheter. I denna etapp ingår en bullerskyddsskärm som är en förutsättning ur bullersynpunkt för att bostäderna ska få byggas.

Etapp två består av en mer traditionell kvartersstruktur som utgör områdets centrala och östra delar. Här samlar också den största delen av de centrumfunktionerna samt två förskolor och vård. På grund av risk med farligt gods kan området inte byggas ut om inte den så kallade *Ormen* först byggs.

Mot Mejerigatan, Smörgatan, Smörkärnegatan samt *Östra* och *Västra Lokalgatan* ska entréerna vara indragna. Mot *Torggatan* och de så kallade vistelsegatorna mellan gårdarna tillåts trappor ut från lägenheterna. Tillgängliga entréer placeras i dessa fall mot gårdarna.

En preliminär nockhöjdsättning har tagits fram som bygger på generella principer som att bottenvåning/entrévåning har en höjd på 3,8 m, ett våningsplan bygger 3,0 m och vind bygger 4,1 m. Med denna princip blir nockhöjden på ett åttavåningshus 28,9 m. Punkthusen har marginal för högre vind på 6,1 m för eventuella toppiga tak. Nockhöjden på ett 18-våningshus blir då 60,9 m. Byggnadernas höjder utreds vidare till nästa skede.

I planförslaget tillåts uppförande av komplementbyggnader till cykelparkering och liknande på bostadsgårdarna. I nästa planskede när parkeringsutredningen är klar och det är utrett hur många cykelparkeringar som krävs, kan bestämmelser läggas in som begränsar byggnadsarean för dessa.



Torggatan, illustration Nyréns

Solstudie

En solstudie har tagits fram som visar att påverkan på befintlig bebyggelse är begränsad.



Vårdagjämning 09:00



Vårdagjämning 12:00



Vårdagjämning 15:00

Bevarande, rivning

Rivning av befintliga byggnader inom fastigheten Kallebäck 3:3 pågår. Inga bevarandevärda byggnader finns inom planområdet.

Trafik och parkering

En detaljerad trafikutformning för planområdet kommer att tas fram till nästa planskede. Trafikutredningar för programområdet Kallebäck så som kollektivtrafikutredning, parkeringsutredning och utredning av Kallebäcksmotet kommer också att tas fram till nästa planskede.

Trafikanterna som ska till Kallebäck idag använder i huvudsak S:t Sigfridsgatan/Kallebäcksmotet norr om området. I sydost finns även en infart under väg 40 som dock används sparsamt. I och med planerna på att exploatera i Kallebäck har behovet av ytterligare en förbindelse till området uppmärksammas. En lokalgata med tillhörande gång- och cykelväg mellan Kallebäck och Lackarebäcksmotet i östra Mölndal omnämns bland annat i Fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång (utställningshandling 2015).

En vägkoppling föreslås mellan Mejerigatan och Flöjelbergsgatan i Lackarebäck i Mölndal. Föreslagen hastighetsgräns på vägen är 30 km/h från Mejerigatan och norr om *Ormen* samt 50 km/h på sträckan längs med E6/E20.

Föreslagen sektion har en total bredd på 13 m. Körbanan är 7 m bred med vägren och räcke mot E6/E20. Gång- och cykelbana är placerad på den östra sidan med en total bredd på 5 m, varav 0,3 m föreslås som skiljeremsa i avvikande material, exempelvis en plattrad. Cykelbanan är dubbelriktad med bredden 3 m. Ett kritiskt avsnitt är passagen under Kust till Kustbanan. På denna sträcka föreslås att gång- och cykelbanan

smalnas av till en total bredd om 3 m. Separering mellan gående och cyklister bör upphöra på denna sträcka.

Tillgängligheten ökar för gång-, cykel-, och fordonstrafik mellan Kallebäck och östra Mölndal och möjliggör även för kollektivtrafik.

Gator, GC-vägar

Detaljplanen möjliggör för en gång- och cykelbro över E6/E20 och järnvägen. Läget för bron kan komma att ändras. I planförslaget föreslås bron utgå från befintlig återvändsgata mellan fastigheterna Kallebäck 3:3 och Kallebäck 3:4, och planeras ansluta till ICA Maxis planerade parkeringshus på andra sidan. Anslutningen föreslås ske på det övre planets (våning 3) på byggnadens sydöstra hörn. Bron fortsätter sedan längs med parkeringshusets östra sida och rundar det nordöstra hörnet för att sedan sluta nedåt från parkeringshuset till gatustrukturen på marknivå. Möjliga lägen för trappor finns såväl i det sydöstra hörnet som i det nordöstra hörnet.

Lutningen från Mejerigatan till höjdpunkten över järnvägen blir ca 3 %. Från höjdpunkten ner mot parkeringsgaraget blir lutningen ca 3,6 %. Runt parkeringsgaraget måste lutningen anpassas till bland annat infarten till garaget. Lutningen ned från ICA:s parkeringshus kommer att studeras vidare i planarbetet.

Den del av gång- och cykelkopplingen som ligger inom ICA:s fastighet ska ingå i ICA:s detaljplan.

Parkering/cykelparkering

Boendeparkering samt parkering för personal på förskolorna löses inom kvartersmark (under jord samt i *Ormen*). Angöringsparkering för hämtning/lämning anordnas på allmän platsmark längs den *Östra* och *Västra Lokalgatan*. En parkeringsutredning kommer att tas fram till nästa planskede.

Tillgänglighet och service

En kollektivtrafikutredning för Kallebäck kommer att tas fram till nästa planskede.

Tillgänglighet till service ökar genom att planerad bebyggelse kommer att innehålla flera typer av service. Förskola med 14 avdelningar planeras fördelade på tre olika skolor, eventuellt även skola f-3.

Handel och service planeras i första hand till *Torget* i norra delen av området där den planerade *Torggatan* möter den befintliga Mejerigatan. Centrumfunktioner planeras även till resten av torggatan samt på några ytterligare ställen i planområdet som kan vara lämpliga lägen för lokaler. Där *Torggatan* möter Lackarebäcksfjället finns även planer för att skapa rum för någon typ av kulturverksamhet. Även gym eller liknande kan rymmas inom planområdet.

Alla byggnader kommer att vara tillgängliga enligt gällande normer. Utemiljöer kommer att göras så tillgängliga som möjligt med hjälp av noggrann höjdsättning. Vissa platser är dock inte möjliga att göra tillgängliga på grund av de stora höjdskillnaderna i terrängen i området. Hit hör till exempel Lackarebäcksfjället.

Friytor

Den del av planområdet som idag är vegetationsklädd kommer inte att bebyggas annat än i mindre utsträckning. Däremot är tanken att Lackarebäcksfjället ska bli en tillgång och en målpunkt för de boende i Kallebäck. Detta ska ske genom att promenadstigar anläggs så att man inte bara kan komma upp på fjället utan också gå en slinga. Här finns även möjlighet att anlägga en utsiktsplats varifrån man har en fin vy över hela Kallebäck och stora delar av Göteborg.

Lackarebäcksfjället är dock inte optimalt för allmän rekreation ur tillgänglighetssynpunkt på grund av de kraftiga höjdskillnaderna.

Lackarebäcksfjället ska kopplas ihop med Kallebäcks övriga grönstruktur. Parallellt med detaljplanen pågår ett programarbete för hela stadsdelen, där det ingår att utreda grönstrukturen. Eventuellt kommer Kallebäcksparken att bli stadsdelspark. Kallebäcksparken hänger ihop med Bokskogen, ett område med stora gamla bokträd. Från Bokskogen kan man sedan ta sig under riksväg 40 och vidare ut i Delsjöskogarna.

Torggatan planeras i Mejerigatans förlängda axel. *Torggatan* kommer att vara en plats för vistelse, där biltrafik sker på fotgängarnas villkor.

Terrassparken utgör en länk i det gröna stråk som kommer att gå från Kallebäcksparken/Bokskogen längs *Östra Lokalgatan*, och upp mot Lackarebäcksfjället. Terrassparken sluttar relativt kraftigt och är därför terrasserad. Parken är en solig mötesplats för odling och lek. Den är också en viktig entré till Lackarebäcksfjället. Dagvattnet från slutningen och berget ska omhändertas som en tillgång i parkmiljön.

Naturmiljö,

Naturmiljön i planområdet kommer i stort att bevaras. Endast mindre ytor i kanterna kommer att tas i anspråk av bebyggelse. Södra delen av *Ormen* och bullerskyddsskärmen kommer att anläggas inom ett område som pekats ut som mycket känsligt för byggnation området hyser dock inga höga naturvärden. Även de två kvarteren i sydvästra delen kommer att gå in på denna yta, framförallt med gårdsmiljöerna. Den sydöstra delen av området är mindre känslig. Naturmiljön inom planområdet kommer att göras mer tillgänglig genom promenadstigar samt en anlagd utsiktsplats med mera. En naturvärdesinventering är gjord, se sammanfattning på sidan 12.

Sociala aspekter

Eftersom planområdet idag till stor del är otillgänglig och instängslad verksamhetsyta som ligger öde, kommer detaljplanen att innebära att de sociala kvaliteterna ökar starkt. Ett bostadsområde med verksamheter och fungerande gatumiljöer kommer att tillgängliggöra planområdet och skapa förutsättningar för en mer levande stadsdel. 1500 nya lägenheter kommer att ge ett betydande underlag till ökad service och etablering av nya målpunkter med mera i Kallebäck. Det finns även planer på att göra Lackarebäcksfjället mer attraktivt för boende och besökare i området.

Stadsdelen är omgiven av barriärer och har få vägar ut. Den som färdas med bil/buss är framförallt hänvisad till Kallebäcksmotet. En mindre bilväg under Riksväg 40 finns också i sydöstra Kallebäck. Denna leder ut på Gamla Boråsvägen. För att komma ut på Riksväg 40 får man sedan köra tillbaka till Delsjömotet eller köra hela vägen till Mölnlyckemotet. I detaljplanen finns avsikten att skapa ytterligare två som ökar möj-

ligheterna till genomströmning i området. En bilväg till Lackarebäck i Mölndal och en gång- och cykelbro över leden och järnvägen till ICA Maxi vid Mölndalsvägen. Upplåtelseformerna i området kommer att vara blandat hyresrätter och bostadsrätter.

Teknisk försörjning

Fastigheten Kallebäck 3:3 ligger inom verksamhetsområde för dricks- spill och dagvatten och har upprättad förbindelsepunkt i Smörgatan. Eventuellt måste befintliga serviser dimensioneras upp och ytterligare förbindelsepunkt upprättas.

Ledningsrätt för VA- ledningar finns i planområdets norra del. Eventuell ledningsflytt bekostas av byggherren.

Modellering med Mike urban visar att det befintliga dagvattenledningsnätet i Mejerigatan går fyllt vid kraftigt nederbörd, 10 års regn. Detta innebär att ledningar kan behöva dimensioneras upp om dagvattenflöde ökar ytterligare vid förtätning.

Planområdet ligger i en lågpunkt och angränsar i öster till fastigheten Kallebäck 752:86 som i nuläget utreds på grund av marköversvämningar.

Kretslopp och vatten kräver dagvattenfördröjning med minst 10 mm effektiv magasinvolym per hårdjord yta inom kvartersmark. Utrymme för fördröjningsanläggningar/magasin inom kvartersmark skall reserveras tidigt vid utformning av bebyggelse. Infiltrationsmöjligheter är dåliga i området eftersom det består av lera och berg i dagen.

Skyfallsmodellering visar att planområdet är översvämningsbenäget vid extrem nederbörd (vid 100 års regn). För att minska översvämningsrisk rekommenderas att lägsta golvnivån skall höjdsättas för att klara av även extrema regn. Instängda områden ska undvikas vid utformning av bebyggelse. Regnvatten skall kunna rinna ut från bostadsområdet vid kraftig nederbörd. Vid sådana tillfällen kan ledningsnätet gå fullt.

Ledningar i Mejerigatan behöver flyttas, på grund av att gatans läge kommer att justeras.

Ledningar dras in i området i den *Östra* och *Västra Lokalgatan*.

Dagvatten

En dagvattenutredning pågår där även uppströms och nedströms förhållanden klargörs. Av utredningen skall framgå de förändringar i dagvattenflödena som planen skapar samt status för aktuella recipienter.

Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Smörgatan. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättra kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön.

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

Vatten och avlopp

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Smörgatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 95 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avlopps nätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Smörgatan. Kapaciteten bedöms vara god.

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

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme.

Befintliga fjärrvärmeledningar finns i Mejerigatan/Smörgatan samt i Smörkärnegatan.

El och tele

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

Elledningar finns i Mejerigatan/Smörgatan, Smörkärnegatan samt från väster om området och en sträcka längs med Lackarebäcksfjällets fot.

Övriga ledningar

Gasledningar finns under E6/E20 och dras in en bit i området längs Lackarebäcksfjällets fot.

Avfall

Miljörum för bostadsnära sortering med återvinningsrum/miljörum i byggnaderna alternativt i sopbehållare delvis nergrävda på gårdarna.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Inför detaljplanearbetet har en geoteknisk undersökning tagits fram som omfattar översiktliga förutsättningar för grundläggning samt en bedömning av stabiliteten.

Två bergrum finns i Lackarebäcksfjället. I samband med planeringen av nya anläggningar i direkt anslutning till dessa krävs utredning av skick samt behov av förstärkningar.

I bergområdet finns två partier där åtgärder med hänsyn till risk för blocknedfall krävs.

Jordlagermaktigheten nedanför berget varierar från ca 0 m i söder till 20 m i nordost. Jorden utgörs i de södra delarna av friktionsjord som mot norr överlagras av lera. Le-

ran är lös och känslig för störningar. Leran tål inga tillskottsbelastningar utan att sättningar uppstår. Vissa så kallade krypsättningar, kan förväntas pågå i området.

I den västra delen av industriområdet finns ett fastmarksparti.

Stabiliteten mot E6/E20 har undersökts i en sektion i nordväst där lermäktigheten är som störst. För detaljplan krävs en lastbegränsning av 10 kPa från slänkrön samt en avschaktning på 0,7 m, alternativt motsvarande lastkompensation, inom ett område av 10 m från slänkrön. I övrigt är totalstabiliteten i jord tillfredsställande inom området om befintliga marknivåer inom området bibehålls. Vid eventuella marknivåändringar > 0,5 m ska stabiliteten verifieras.

De flesta anläggningar inom området kommer att rivas. Flera byggnader är troligen pålade vilket innebär att det finns kvarstående grundläggningar som måste beaktas vid utformning och projektering av nya byggnader.

I de södra delarna där jordmäktigheten är begränsad är det möjligt att anlägga byggnader direkt i mark.

Inom områden med lera krävs att byggnader och tyngre sättningskänsliga konstruktioner grundläggs på pålar eller plintar. Kombinationen av både pålar och plintar kan bli aktuell beroende på läge.

Rekommendationer inför detaljplan och byggnadsplaceringar

- Lämpligen placeras höga byggnader där pålning oavsett är nödvändig alternativt inom fastmarksområden.
- I de norra delarna av området, där lerdjupen är som störst, beror kostnaderna för pålgrundläggningen av storlek på byggnadslaster och påltyper.
- Inom delar med varierande jorddjupsförutsättningar bör övervägas lägre hushöjder och belastningar med hänsyn till alternativa möjligheter till grundläggning. Risk för differenssättningar ska dock beaktas.
- Belastningsökningar inom området till följd av uppfyllnader eller grundvattensänkningar ska beaktas så att inga sättningar uppstår.
- I samband med detaljstudier av byggnader m.m. samt av detaljplaneförutsättningar rekommenderas att geotekniker och bergtekniker deltar då de geotekniska förutsättningarna kan vara styrande för kostnadsoptimering och utförandet av den nya exploateringen.



I de röda skrafferade områdena, krävs bergtekniska åtgärder. I området med grön skraffering föreslås lastrestriktion och stabilitetshöjande åtgärder.

Markmiljö

När befintliga byggnader är rivna, vilket bedöms vara klart hösten 2016, kommer provtagningar i marken ske i samråd med miljöförvaltningen. Marken ska efter provtagning och eventuella åtgärder klara kraven för användning för bostadsändamål respektive kontorsändamål.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom detaljplaneområdet. En arkeologisk utredning pågår och kommer att redovisas i nästa planskede.

Buller

En Buller-PM har upprättats enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan: Området är mycket bullerutsatt. Det är svårt att göra något åt ljudkällorna. Väg E6/E20, Västkustbanan, Kust till kustbanan och den planerade Götalandsbanan är alla riksintressen. Byggnaden *Ormen* kommer att fungera som bullerskydd, och gör att bullersituationen inom planområdet förbättras. Byggnaden innehåller inte några bostäder, utan ska användas till parkering och exempelvis kontor. Kvarterstrukturen är bra ur bullersynpunkt då det härigenom är möjligt att få till ljuddämpad sida, det vill säga fasader som understiger 55 dBA med möjlighet att lokalisera minst hälften av rummen mot denna sida. Uteplatser som uppfyller bullerförordningens rekommendationer kan även ordnas på gårdarna.

Luft

En luftmiljöutredning har gjorts i tidigt skede där man har utrett NO_2 som är den faktor med störst risk att överskrida miljökvalitetsnormen, MKN. Utredningen visar en bebyggelsestruktur där den så kallade *Ormen* inte finns med. Med *Ormen* förbättras resultatet.

Resultatet av spridningsberäkningarna visar att det kommer att vara liten risk för överskridande av MKN för NO_2 för årsmedelvärdet 2030 vid Kallebäck 3:3. Med husen placerade enligt strukturplanen kan värdet och timmedelvärdet 2030 överskridas/tangeras intill framsidan av byggnaderna närmast mot Kungsbackaleden.

Det framgår i figurerna nedan att halterna ökar en hel del längs E6/E20 till 2025 och därmed en spridning längre in i området. Byggnader utgör dock en effektiv spärr mot inträngning av höga halter i området samtidigt som de dessutom leder ner renare luft från högre nivåer (vertikalt). Till följd av detta bedöms risken liten att miljömålet överskrids 2030 inne i själva området, men med ökad risk längs leden. Om husfronten flyttas österut kommer haltgränsen för MKN och miljömålet förflyttas längre in i området. Sannolikt inte längre än vad som sker på motsatt sida av vägen där bebyggelsen inte är lika tät. Detta innebär ca två kvarter in i området, vid svart linje i figurerna till höger.



98 percentiler för timmedelvärde av total NO_2 -halt för 2030 ovan och 2025 nedan. Rosa fält visar miljömålet $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Svart linje visar gräns för byggnation om inte västra husraden byggs.

Vibrationer

En utredning gällande vibrationer har tagits fram i mars 2015. Utredningen sammanfattas enligt följande:

Området ligger nära E6/E20, Kust till kustbanan och Västkustbanan och är därmed hårt utsatt av trafik. Utredningen redogör övergripande för möjligheterna för bostadsbebyggelse inom området med tanke på vibrationsnivåer från intilliggande trafikslag.

Uppmätta vibrationsnivåer i befintlig byggnad och mark överskrider inte riktvärden och vibrationsnivåerna bedöms som hanterbara för byggnation av bostäder med adekvat grundläggning. Händelser med högst vibrationshastighet bedöms orsakas av tung vägtrafik.

Höga byggnader med otillräcklig grundläggning kan ge ökade vibrationsnivåer med ökat antal våningar varför adekvat grundläggning rekommenderas, till exempel grundläggning på spetsburna pålar, samt bjälklag med styv stomme och spännvidd kortare än ca 8 meter.

Risk

En riskanalys har tagits fram i december 2015 för hela Kallebäck i arbetet med program för Kallebäck. Den visar att 500 personer i kontor eller liknande verksamheter är acceptabelt på ett avstånd på 30 – 50 meter från vägkant på E6/E20. Inom denna zon ligger den så kallade *Ormen*. *Ormen* har i plankartan till samrådet fått beteckningen CP. Riskutredningen fördjupas i nästa skede för att kunna precisera användningen för *Ormen*. Sannolikt behöver centrumanvändningen begränsas för att säkerställa att riskerna minimeras.

Inom 50 – 100 meter från vägkant på E6/E20 får inte bostäder för fler än 500 personer byggas vilket ungefär motsvarar den byggrätt som detaljplanen medger.

Ytterligare en utredning gällande risk har tagits fram som anger ett antal skyddsåtgärder:

- Husraden närmast E6/E20 (*Ormen*) utförs med täta fasader och förses med nödavstängningsmöjlighet på ventilationen i kombination med friskluftsintag placerade högt på oexponerad sida.
- Ventilation även för övriga byggnader inom planområdet bör så långt det är möjligt förses med friskluftsintag placerade högt på oexponerad sida av respektive byggnad, samt förses med nödavstängningsmöjlighet. Tanken är att ventilation kan stängas manuellt vid t.ex. ett VMA (viktigt meddelande till allmänheten).
- Husraden närmast E6/E20 (*Ormen*) ges vidare utrymningsmöjligheter i riktning bort från riskkällorna. Bakomliggande byggnader förväntas kunna utrymma i skydd av husraden närmast E6/E20.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand.

Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar.

Planerad flytt av Mejerigatan kan medföra att kompensationsåtgärder blir aktuellt för borttagande av trädraden som faller under det generella biotopskyddet. Dispensansökan sker i så fall i nästa skede. En lämplig kompensationsåtgärd skulle kunna vara att en ny trädrad planteras längs Mejerigatans nya sträckning.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, m.m., behandlas i granskningshandlingen.

Fastighetsindelningsbestämmelser fastställda som tomtindelning upphör att gälla för de delar av fastigheterna Kallebäck 12:4 och Kallebäck 4:5 som ingår i detaljplaneområdet.

Berörda tomtindelningar är akt 1480K-III-5877 inom 12-Prospektet och akt 1480K-III-5237 inom 4-Sättmaskinen.

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.

Tre av de anslutande tvärgatorna till *Torggatan* planläggs som kvartersmark för att möjliggöra för bl.a. bilpooler. Parken samt berget planläggs även de som kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Detaljplanen medger att allmän plats, gata, anläggs mellan Mejerigatan och söderut längs E6/E20 till kommungränsen mellan Göteborg och Mölndal. Mellan kommungränsen och Flöjbergsgatan i Mölndals kommun ansvarar Mölndal stad för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Detaljplaneförslaget medger även att en ny gång- och cykelförbindelse över E6/E20 och Västkustbanan anläggs mellan Mejerigatan och fastighetsgräns för Kallebäck 2:3. Anläggning inom Kallebäck 2:3 kommer att regleras och redovisas i planarbetet för *Detaljplan i Krokslätt – handel, kontor m.m. vid Grafiska vägen, etapp 2*. Trafikverket ansvarar för att projektera och bygga den planerade bron.

Befintligt park-/naturområde nordost om planområdet ska rustas upp.

Avtal om finansiering kommer att tecknas med exploatören kring ovan nämnda åtgärder.

Kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats utanför planområdet inom Göteborgs stad.

Drift och förvaltning

Trafiknämnden ansvarar för allmänna gator och torg inom planområdet. Trafiknämnden ansvarar även för allmän plats utanför planområdet inom Göteborgs stad.

Kretslopp och vattennämnden ansvarar för allmänna va-anläggningar inom planområdet.

Ledningsinnehavare ansvarar för drift och förvaltning av sina ledningar.

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark som utgör allmän plats.

Enligt förslaget redovisas allmän plats inom delar av fastigheterna Kallebäck 3:3, Kallebäck 3:4, Kallebäck 4:5 och Kallebäck 12:4. Berörda fastighetsägare är Wallenstam AB, Eklandia fastighets AB, KB Sättmaskinen och Göteborgs stad som upplåter fastigheten med tomträtt till Stena Fastigheter AB.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

De delar av planområdet som utgörs av mark för allmän plats överförs till kommunägd fastighet. De delar av kommunägd fastighet Kallebäck 752:186 som utgörs av kvartersmark överförs till exploatörens fastighet Kallebäck 3:3.

Både traditionella fastigheter samt 3D-fastigheter kan komma att bildas.

Rättigheter kan komma att omprövas alternativt upprättas.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen (delägarförvaltning) eller av en särskild bildad samfällighetsförening (föreningsförvaltning).

En gemensamhetsanläggning kommer att bildas för bullerskyddsskärmen som kommer att anläggas på kvartersmark närmast E6/E20 och Västkustbanan. Bullerskyddsskärmen är en förutsättning för att etapp ett ska kunna byggas. Om byggnaden benämnd *Ormen* uppförs i samband med etapp ett krävs ingen bullerskyddsskärm.

Inom kvartersmark kommer sannolikt fler gemensamhetsanläggningar att inrättas för att reglera gemensamma behov, såsom gårdar, parkering, teknik mm. Vid 3D-

fastigetsbildning krävs att flertalet tekniska anläggningar och installationer utgör gemensamhetsanläggning för de deltagande fastigheterna.

Troligen kommer även en eller flera gemensamhetsanläggningar att inrättas för gemensam hantering av bland annat avfall, gods, gata m.m. inom planområdet.

Servitut

Servitut, 1480K-2001F75.2, avseende avlopp kan komma att upphävas.

Servitut, 1480K-2001F751.1, avseende VA-tunnel lämnas oförändrad.

Servitut, 1480K-1994F14.1, avseende gång- och cykelväg kan komma att upphävas.

Servitut, Kommunalt servitutsavtal, KN19670002, med ändamål att anordna slänt och parkeringsplaster kommer att sägas upp.

Inom kvartersmark kan flertalet servitut behöva bildas för att tillgodose en fastighets behov. Detta gäller framför allt vid inrättande av 3D-fastigheter, då servitut troligtvis behöver inrättas för bl. a. installationer, trapphus och utrymningsvägar.

Ledningsrätt

Det finns fyra berörda ledningsrätter inom planområdet.

Ledningsrätt, 1480K-2001F75.3, avseende avlopp.

Ledningsrätt, 1480K-2001F75.4, avseende avlopp.

Ledningsrätt, 1480K-1991F426.1, avseende vatten.

Ledningsrätt, 1480K-2001F75.5, avseende tele.

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

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

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker och bekostar förrättning för inrättande av allmän plats.

Exploatören ansöker och bekostar förrättning för ändring av fastighetsindelningen inom kvartersmark samt bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt eventuell ändring av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i exploateringsavtalet som kommer att tecknas.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Berörda fastigheter inom planområdet är Kallebäck 3:3, Kallebäck 4:5, Kallebäck 752:77, Kallebäck 703:6, Kallebäck 752:186, samt Kallebäck 14:1.

Fastighetsrättsliga konsekvenser kommer att redovisas i granskningshandlingen.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Arrendeavtal, AL19870008, gällande markparkering kan komma att sägas upp.

Avtal mellan kommun och exploatör

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

Avtal om fastighetsbildning kommer att upprättas innan planen antas.

Avtal ska tecknas angående förmedlingsrätt av lägenheter för sociala behov.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Avtal kan komma att tecknas med kringliggande fastighetsägare om delfinansiering av kommunaltekniska anläggningar.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Dispenser och tillstånd

Befintlig allé i planområdets norra del omfattas av biotopskydd, denna kommer att behöva tas ner för att möjliggöra planerad bebyggelse. Ett förslag på åtgärd är att plantera likvärdiga träd längs den nya planerade gatan. Exploatören ansvarar för att ansöka om dispens från biotopskyddet till Länsstyrelsen.

Tidplan

Samråd: 2 kvartalet 2016

Granskning: 1 kvartalet 2017

Antagande: 4 kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 1 kvartalet 2018

Färdigställande etapp 1 (ingår i Jubileumssatsningen): 3 kvartalet 2021

Färdigställande etapp 2: 4 kvartalet 2027

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 för etapp 1 är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden för etapp 2 är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

En frågeställning som utreds i planarbetet är hur stort antal bostäder det är möjligt att bygga i området om en ny koppling mot Lackarebäck inte blir av. Kallebäcksmotet är idag hårt belastat. Denna fråga är beroende av hur Mölndals Stad agerar. Det står i samrådshandlingen för Fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång att kopplingen ska byggas inom 5-7 år.

Med 1500 fler bostäder i Kallebäck blir det nödvändigt med ny skola. I pågående programarbete undersöks var skolan kan lokaliseras.

Naturvärdesinventeringen har gjort bedömningen att Lackarebäcksfjället på sina ställen är delvis eller mycket känsligt för byggnation. Fjället hyser dock inga höga naturvärden. Mark som tas i anspråk av bebyggelse ligger precis i kanten av fjället och i övrigt ska naturmiljön bibehållas.

Nollalternativet

Om planen inte upprättas och Arlas gamla fabriksbyggnader rivs kommer stora delar av södra Kallebäck att bli mer bullerstörda än idag. Om området fortsätter att vara inhägnat kommer fastigheten Kallebäck 3:3 att fortsätta att utgöra ett hinder för människor att använda Lackarebäcksfjället. Att området förblir öde kommer att påverka möjligheterna till att förändra upplevelsen av Kallebäck negativt.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

En workshop på temat sociala konsekvenser och barnkonsekvenser genomfördes den 27 november 2015. Workshopen pågick under en heldag och gjordes i samverkan mellan programmet och detaljplaneprojektet. Deltog gjorde representanter från stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, park- och naturförvaltningen, miljöförvaltningen, fastighetsägare och boende. Workshopen inleddes med en rundvandring på förmiddagen. På eftermiddagen genomfördes grupparbeten med kartläggning av nuläget i Kallebäck samt fokus på teman hämtade från stadens mall för social konsekvensbeskrivning och barnkonsekvensbeskrivning.

Workshopen följdes upp i mars 2016 då deltagarna fokuserade på dels barriärer, kopplingar och samband (såväl inom Kallebäck som mellan Kallebäck och omgivningarna) och dels på stråk, bebyggelse och platser inom Kallebäck.

Nedan följer en sammanställning av slutsatserna från dessa tillfällen.

Sammanhållen stad

Huvudtemat är att motverka segregationen, och en nyckelfråga är att överbrygga barriärer. Barriärer kan vara fysiska eller mentala och olika för barn och vuxna. Kallebäck är idag en stadsdel omsluten av barriärer i form av stora trafikleder och järnväg. Även Lackarebäcksfjället skapar en svåröverstiglig barriär i söder. Kallebäck kan upplevas isolerat men barriärerna upplevs av vissa även skapa trygghet. I Kallebäck finns en tydlig men eftersatt grönstruktur med kopplingar ut mot Delsjöterrängen. Inom Kallebäck finns få målpunkter för såväl barn som vuxna, de få kopplingarna mot omgivningarna upplevs ofta otrygga på grund av att de utgörs antingen av ensliga och mörka gångtunnlar eller av stora trafikplatser.

Planförslaget innebär att en plats som under en tid har varit öde och otillgänglig för allmänheten nu kommer att befolkas vilket kommer att få positiva effekter på Kallebäck som stadsdel. Inom planen ryms förutom bostäder bland annat förskola, en park, naturmiljö, ett torg och andra målpunkter i form av handel med mera. De nya kopplingar mot omgivningarna som utreds kommer att minska barriäreffekten utan att den sammanhållande känslan av Kallebäck som stadsdel förtas.

Samspel

Temat behandlar den fysiska miljöns förutsättningar för att skapa tillit och delaktighet. Vilka förutsättningar har platsen/området att stödja jämställt och jämlikt samspel?

Planområdet saknar idag all form av samspel. Planförslaget är utformat för att skapa många olika vistelsemiljöer för människor. Gårdarna, gaturummen, torget och parken de gröna ytorna ska utgöra platser för samspel för barn och vuxna. Trafik och bilar ska underordna sig människorna. Lackarebäcksfjället kommer att även fortsättningsvis att utgöra en mer naturlig miljö. Områdets struktur är tänkt att förstärka befintliga strukturer, till exempel grönstrukturen.

Vardagsliv

Ett vardagslivsperspektiv innebär att alla grupper, även barns och ungas, vardagliga rutiner och aktiviteter blir utgångspunkt för planeringen. Den fysiska strukturen skapar förutsättningar för ett jämställt, jämlikt och praktiskt vardagsliv.

Idag är det svårt att leva ett praktiskt vardagsliv då Kallebäck i princip saknar service och har mycket få affärer och andra målpunkter. Skola saknas helt. Planförslaget har tagit fasta på detta och medger förutom bostäder även centrumverksamhet, vård och skola (förskola). Blandstaden ger möjlighet till såväl boende som till arbete och vardagsrekreation.

Identitet

Temat utgår från två olika innebörder av identitet. Dels handlar det om människorna och deras identitet, dels om den byggda miljöns karaktär och samspelet där emellan. En del av Kallebäcks identitet dess grönska, både inom stadsdelen samt kopplingen till Delsjöområdet. Kallebäck har även bland annat genom närheten till Mölndalsån historiskt sett en prägel av industri och verksamheter.

Planförslaget är tänkt att skapa nya attraktiva målpunkter i området som kan bli en del av Kallebäcks identitet. Ett exempel är Lackarebäcksfjället där nya gångvägar med mera planeras.

Hälsa och säkerhet

Hälsobegreppet handlar om att främja jämlik och god livskvalitet samt att skydda från olyckor och annan negativ påverkan. För att barn ska kunna och vilja vara fysisk aktiva utomhus behöver närmiljö vara stimulerande och trafiksäker.

I planområdet finns idag problem med bland annat buller, luftmiljö och risk kopplat till trafiklederna och järnvägen. En långsmal byggnad som planeras längs med E6/E20 ska fånga upp dessa problem och skydda bebyggelsen innanför. På så sätt skapas en trivsam miljö för de som vistas i Kallebäck. Bebyggelseområdet planeras också för att skapa så lite trafik inom området som möjligt. Exempelvis förläggs merparten av parkeringarna i parkeringsanläggningar ofta lokaliserade till under bostadshusen.

Planområdet kan även bidra till att Mejerigatan blir mer som en stadsgata med tydligare riktning.

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.

Riksintresset för den östra sträckningen av Götalandsbanan berörs av projektet. Sträckningarna för Götalandsbanan beräknas gå ut på remiss under våren 2016, vilket innebär att frågan om ev. intrång i riksintresset kommer att tydliggöras under hösten 2016. Område med särskilda natur- och kulturintressen berörs inte.

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 miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg gällande dess strategier, men inte gällande markanvändningen då planområdet pekas ut om verksamhetsområde. Detaljplanen är förenlig

med Fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång som är en konkretisering av Översiktsplanens strategier och med en reviderad markanvändningskarta.

MKB/Behovsbedömning

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

Detaljplanen kommer att innebära att miljön förbättras i planområdet såväl som i Kallebäck i stort. Denna bedömning grundar sig i att den så kallade Ormen, den långsmala byggnad som planeras längs E6/E20 kommer att skydda de sydvästra delarna av Kallebäck mot buller, luftföroreningar och risk med farligt gods trafik på E6/E20 och järnvägen. De tidigare tunga transporterna till och från Arlas verksamhet ersätts istället med bil-, buss-, cykel och gångtrafik för bostäderna och verksamheterna inom planområdet. Planen medför även nya kopplingar mellan Kallebäck och dess omgivningar vilket minskar barriäreffekterna och underlättar för resor med kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik. Även befintliga kopplingar förstärks till exempel mot Lackarebäcksfjället samt mot övrig grönstruktur.

Bebyggelsemiljön i Kallebäck kommer att förbättras då en stor tomt som först har använts till störande verksamheter och därefter stått öde nu kommer att bebyggas och befolkas. Bebyggelsen kommer bland annat att skapa många nya bostäder och nya välbehövliga målpunkter i Kallebäck. Höga estetiska och sociala ambitioner ska göra området attraktivt vilket förmodas få positiva effekter på hela Kallebäck.

Den största delen av detaljplaneområdet består av redan ianspråktagen mark och endast mindre delar anläggs på naturmark som även saknar höga naturvärden.

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 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, planen följer den Fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång (utställningshandling december 2015) 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 19 februari 2016. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planen bedöms inte riskera att man inte kan uppnå miljömålen. Flertalet miljömål bedöms inte beröras av genomförandet av planförslaget eller medföra någon skillnad mot dagsläget. Nedan följer en sammanfattning av vilka miljömål som berörs av ett genomförande av planen baserat på framtagna miljöbedömning.

Berörda miljömål	Påverkan	Stadens bedömning
(1) Begränsad klimatpåverkan och (2) Frisk luft	Ingen förändring	Området berördes tidigare av tunga transporter till och från Arla mejeri. Föreslagna bostäder och verksamheter kommer att innebära biltrafik, men föreslagen vägkoppling till Lackarebäck samt GC-koppling från Mejerigatan till Grafiska vägen underlättar för kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik. Området berörs av stor bakgrundshalt från väg E6/E20. Därför bedöms planen vara förenlig med miljömålen.
(10) Levande skogar, hög tillgänglighet, biologisk mångfald	Neutralt-Positivt	Tillgängligheten till Lackarebäcksfjället förbättras genom att området öppnas upp och stigar anordnas på berget. Delar av bebyggelsen placeras i kant med berget, vilket kan påverka den biologiska mångfalden, dock finns inga höga naturvärden. Idag består området till stora delar av hårdgjorda ytor, förslaget innehåller bostadsgårdar med planteringar och trädrader längs gatorna. Därför bedöms planen vara förenlig med miljömålen.
(11) God bebyggd miljö, attraktiv bebyggelsemiljö, avfall, energi, inomhusmiljö, god ljudmiljö	Positivt	Området är idag inhägnat med stängsel. Med föreslagen bebyggelse öppnas området upp och blir mer tillgängligt, ny bebyggelse utformas som kvarter samt öppen kvartersstruktur i öster vilket medför ett värdefullt tillskott i Kallebäck som idag till stora delar utgörs av stora lamellhus och ett fåtal punkthus. Det kommer vara bostadsnära sortering. Ny bebyggelse innebär

		bättre energital, inomhusmiljö och med den långsmala byggnaden längs E6/E20 och järnväg förbättras ljudmiljön i området.
(12) Ett rikt växt- och djurliv, sociala värden	Positivt	Detaljplanen innebär att området öppnas upp mot allmänheten samt användningarna skola (förskola) och centrum medger service, samlingslokaler etc. som underlättar möten mellan människor.

Naturmiljö

Naturmiljön inom planområdet kommer i stort att bevaras, endast mindre ytor i kanterna kommer att tas i anspråk för bebyggelse. Naturmiljön kommer att göras mer tillgänglig genom promenadstigar samt en anlagd utsiktsplats. Allén längs Mejerigatan, som bedömts uppfylla kriterierna för generellt biotopskydd, berörs av förslaget. Allén består av 19 medelgrova – grova träd varav 14 lundalmar, två lindar, två lönnar och en vitoxel. Ett förslag till kompensationsåtgärd är att nya trädrader längs Smörgatan samt längs de större nya gatorna inom planområdet planteras.

Kulturmiljö

Området bedöms inte som särskilt värdefullt ur kulturmiljösynpunkt, enligt uppgifter från Kulturförvaltningen.

Påverkan på luft

Resultatet av spridningsberäkningarna visar att det kommer att vara liten risk för överskridande av MKN för NO₂ för årsmedelvärdet 2030 vid Kallebäck 3:3. Med husen placerade enligt strukturplanen kan värdet och timmedelvärdet 2030 överskridas/tangeras intill framsidan för byggnaderna närmast mot E6/E20.

Halterna antas öka en hel del längs E6/E20 till 2025 vilket medför en spridning längre in i området. Byggnaderna utgör dock en effektiv spärr mot inträngning av höga halter i området samtidigt som de dessutom leder ner renare luft från högre nivåer (vertikalt). Till följd av detta bedöms risken liten att miljömålet överskrids 2030 inne i själva området, längs leden ökar dock risken. Utredningen är gjord i ett tidigt skede där den så kallade *Ormen* inte fanns med. Med *Ormen* förbättras resultatet ytterligare.

Påverkan på vatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricks- spill och dagvatten och har upprättade förbindelsepunkt i Smörgatan. Det befintliga dagvattenledningsnätet i Mejerigatan går fullt vid kraftigt nederbörd, 10 års regn. Skyfallsmodelleringen visar att området är översvämningsbenäget vid extrem nederbörd (vid 100 års regn). Planområdets östra del ligger idag i en lågpunkt och Bokskogen öster om planområdet utreds på grund av marköversvämningar. Detaljplanen innebär att bebyggelsen trappas ned från öster till väster, vilket jämnar ut marknivåerna och tar bort lågpunkten. Dagvattenfördröjning ska ske med minst 10 mm effektiv magasinsvolym per hårdjord yta inom kvartersmark. Dagvattenutredning kommer att tas fram i nästa skede, där även uppströms och nedströms förhållanden klargörs. Utrymme för fördröjningsanläggningar/magasin inom kvartersmark ska reserveras. Dag- och dräneringsvatten skall i

första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Infiltrationsmöjligheter är dåliga i området, då området består av lera och berg i dagen.

Området upptas idag till stora delar av stora hårdgjorda ytor. Detaljplanen medger gårdar med planteringar, vilket underlättar fördröjning av dagvattnet. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättrar kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön. Materialval för utvändiga ytor skall väljas med omsorg om miljön. Till exempel skall oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Buller

Området är mycket bullerutsatt. Det är svårt att göra något åt ljudkällorna. Väg E6/E20, Västkustbanan, Kust till kustbanan och den planerade Götalandsbanan är alla riksintressen. Byggnaden *Ormen* kommer att fungera som bullerskydd, och gör att bullersituationen inom planområdet förbättras. Byggnaden innehåller inte några bostäder, utan ska användas till parkering och exempelvis kontor. Kvartersstrukturen är bra ur bullersynpunkt då det härigenom är möjligt att få till ljuddämpad sida, det vill säga fasader som understiger 55 dBA med möjlighet att lokalisera minst hälften av rummen mot denna sida. Uteplatser som uppfyller bullerförordningens rekommendationer kan även ordnas på gårdarna.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark till exploatören och utgifter för marklösen samt lantmäteriförrättning avseende allmän plats. Fastighetsnämnden kan även komma att få utgift för marklösen avseende kvartersmark för utbildningslokaler.

Trafiknämnden får utgifter för anläggandet av allmänna trafikanläggningar.

Park- och Naturnämnden bedöms inte få några ökade utgifter till följd av detaljplaneförslaget.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter och utgifter för utbyggnad av allmänna va-anläggningar samt ledningsrätt.

Lokalnämnden får utgift för byggnation av utbildningslokaler.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gator på allmän plats.

Park- och Naturnämnden bedöms inte få ökade driftskostnader till följd av detaljplaneförslaget.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av allmänna va-anläggningar.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, hyra, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för utbildningslokaler och boende med särskild service.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för bland annat marklösen, ledningsflytt, utbyggnad av kvartersmark samt utbyggnad av allmän plats som behövs för områdets behov. Stora investeringar krävs för utbyggnad av allmänna kopplingar. När programarbetet för Kallebäck är klart kommer den att ge en vägledning om hur finansiering lämpligen bör ske. Exploatören förutsätts svara för en övervägande del av dessa kostnader.

Innan antagande av detaljplanen kommer fastighetskontoret att teckna ett exploateringsavtal med exploatören som bland annat reglerar genomförandet samt kostnadsansvar.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

En del av fastigheten Kallebäck 4:5 ingår i planområdet. Marken är utlagd som allmän plats och fastighetsägaren kommer att ersättas för den mark som kommunen löser in.

Övriga kringliggande fastigheter kan komma att få kostnader för kommunaltekniska anläggningar.

Avvikelse från översiktsplanen

Detaljplanen är inte förenlig med Översiktsplan för Göteborg gällande dess markanvändning, som anger verksamhetsområde i norra delen av planområdet. Detaljplanen stämmer dock väl överens med de strategiska frågor som utgör kärnan i ÖP. Detaljplanen är även förenlig med Fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång som är en konkretisering av ÖP:s strategier och med en reviderad markanvändningskarta.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Agneta Runevad
Planhandläggare

Anna Widman
Plankonsult, WSP

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg
Tf enhetschef

Sara Gustafsson/Magnus Bergström
Exploateringsingenjörer