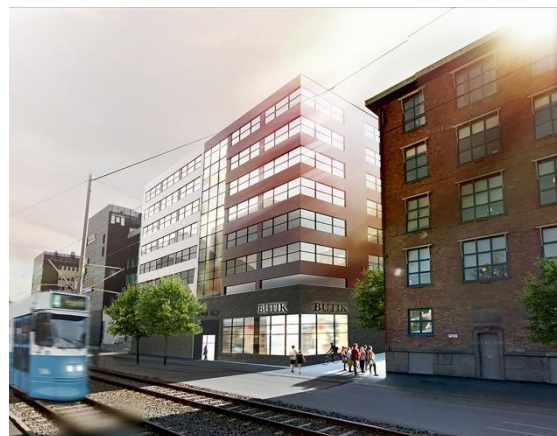


**Detaljplan för Bostäder och verksamheter
söder om Fredriksdalsgatan,
samt ändring av detaljplan för verksamheter
vid Mölndalsvägen**



**Samrådshandling
augusti 2015**

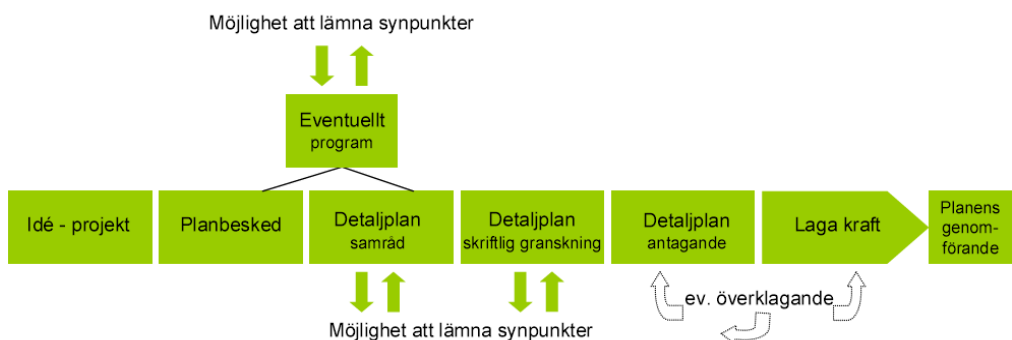


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

Carolina Högvall, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 11

Henrik Andersson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 12 37

Lars Andersson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 81

Samrådstid: 2 september – 13 oktober 2015



Planhandling

Datum: 2015-08-18

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0720/09

Handläggare SBK

Carolina Högwall

tel: 031-368 18 11

carolina.hogwall@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 2651/15

Handläggare FK

Henrik Andersson

Tel: 031-368 12 37

henrik.andersson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och verksamheter söder om Fredriksdalsgatan, samt ändring av detaljplan för verksamheter vid Mölndalsvägen, inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser inkl Plankarta, ändring av detaljplan

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Kvalitetsprogram, *Norconsult AB*, 2015-06-26
- Social konsekvensanalys/ Barnkonsekvensanalys, *Norconsult AB*, 2015-06-26
- Trafikförslag till ny detaljplan för bostäder och verksamheter söder om Fredriksdalsgatan, *Norconsult AB*

- Bullerutredning väg- och spårtrafik, *Sweco Environment AB*, 2015-08-24
- Dagvattenutredning, *Ramböll*, 2015-04-27
- PM Geoteknik, *Inhouse Tech Geoteknik AB*, 2015-03-27
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), *Inhouse Tech Geoteknik AB*, 2015-03-27
- Undersökning inför ny detaljplan, Mölndalsvägen 79-81, Miljöteknisk undersökningsrapport Fas 1, Krokslätt 154:6 och Krokslätt 20:6, *Inhouse Tech Geoteknik AB*, 2015-02-02
- Undersökning inför ny detaljplan, Mölndalsvägen 83-85, Miljöteknisk undersökningsrapport Fas 1, Krokslätt 20:4 och Krokslätt 20:5, *Inhouse Tech Geoteknik AB*, 2015-02-03
- Redovisning av Krokslätt 154:6 och 20:6 Mölndalsvägen 77 & 81 gällande översvämningsrisk till +3,70, *Wallenstam*, 2015-03-20

Innehåll

SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	10
<i>Sociala aspekter</i>	10
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	11
<i>Teknik</i>	12
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	13
<i>Bebyggelse</i>	14
<i>Trafik och parkering</i>	22
<i>Tillgänglighet och service</i>	23
<i>Friytor</i>	24
<i>Teknisk försörjning</i>	24
<i>Övriga åtgärder</i>	26
<i>Fastighetsindelning</i>	32
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	32
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	33
<i>Avtal</i>	34
<i>Tidplan</i>	35
<i>Genomförandetid</i>	35
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	35
<i>Nollalternativet</i>	36
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	36
<i>Miljökonsekvenser</i>	38
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	41
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	43

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att pröva ny stadsmässig bebyggelse söder om Fredriksdalsgatan som ett led i omvandlingen av Mölndalsåns dalgång till blandstad. Planen innebär även att detaljplanen för Mektagonen ändras för att upphäva gällande fastighetsindelingsbestämmelse.

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg och med intentionerna i pågående arbete med fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång.

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



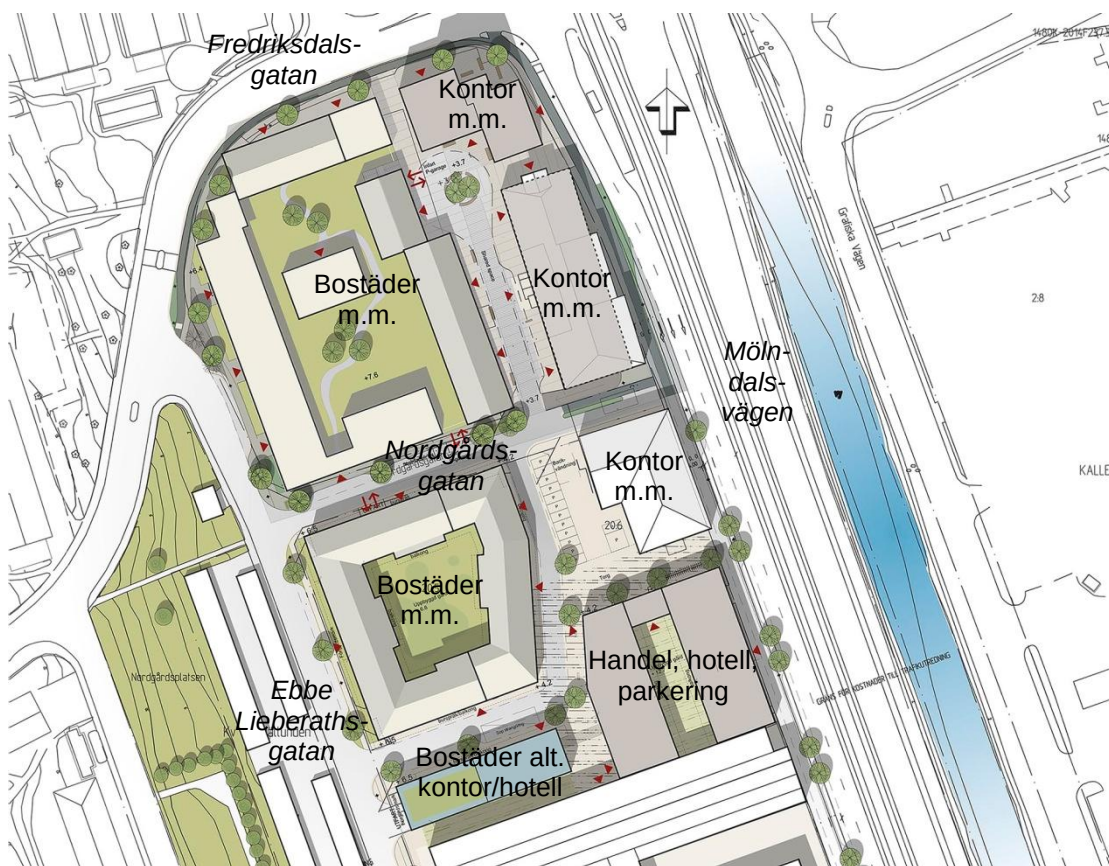
Området idag. Snedbild från norr med planområdet markerat.

Planens innebörd och genomförande

Planförslaget består av såväl befintliga byggnader som nyttillkommande bostads- och verksamhetsbyggnader. I områdets västra del, mot Ebbe Lieberathsgatan, möjliggörs bostadskvarter i form av två kringbyggda kvarter samt en lamell i söder, där den sistnämnda har en flexibel användning i plankartan så att även centrumändamål såsom kontor och hotell är möjligt att inrymma. I öster föreslås dels bevarande av befintlig kontorsbyggnad, påbyggnad av en annan byggnad samt nybyggnad av höghus och tillbyggnad av Mektagonen för att skapa lokaler för centrumverksamheter och handel. Planförslaget möjliggör ca 370 nya bostäder och ca 33 000 kvm verksamhetsytor, varav ca 9 300 kvm är befintliga kontors- och handelsytor.

Den nya bebyggelsen anpassas till strukturen i området genom att ha kvar och stärka rörelsestråk och siktlinjer. Skalan på den nya bebyggelsen är anpassad till höjder på bebyggelsen som finns idag eller planeras i stråket längs Mölndalsån. Området får i och med den nya bebyggelsen en större variation såväl innehållsmässigt som gestaltningmässigt, vad gäller volymer, utformning och material på fasader.

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. Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av respektives kvartersmark.



Illustrationskarta som visar ett exempel på hur området kan bebyggas.

Överväganden och konsekvenser

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

Stadsbyggnadskontoret anser att bullersituationen är acceptabel med tanke på det centrala läget eftersom det är möjligt att åstadkomma en god inomhusmiljö och en ljuddämpad gårdsmiljö. Även i övrigt kan en attraktiv bostadsmiljö uppnås med mycket god tillgång till kollektivtrafik, handel och service samt nära till såväl Göteborgs och Mölndals centrum, med bra spårvagns- och cykelbaneförbindelser.

Bebyggelse på redan ianspråktagen mark i anslutning till kollektivtrafik ger en bättre luftsituation för staden som helhet än om utbyggnad sker i ett mindre centralt läge med sämre tillgång till kollektivtrafik.

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 en komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

Överensstämmelse med översiktsplanen

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

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva ny stadsmässig bebyggelse söder om Fredriksdalsgatan som ett led i omvandlingen av Mölndalsåns dalgång till blandstad. Detaljplanen möjliggör totalt ca 370 nya lägenheter och ca 33 000 kvm verksamhetsytor, varav ca 9 300 kvm är befintliga kontors- och handelsytor.

Två byggnader intill Mölndalsvägen som innehåller kontor och verksamhetslokaler kan finnas kvar när området utvecklas. Den södra av dessa förses med verksamhetsbestämmelse och den norra av de två byggnaderna föreslås i detaljplanen byggas på med fler våningar.

Parkering för de boende och verksamma i kvarteren möjliggörs i garage under mark.

Planen innebär även att detaljplanen för Mektagonen ändras för att upphäva gällande fastighetsindelingsbestämmelse. Denna upphör att gälla för att möjliggöra framtida fastighetsreglering.

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

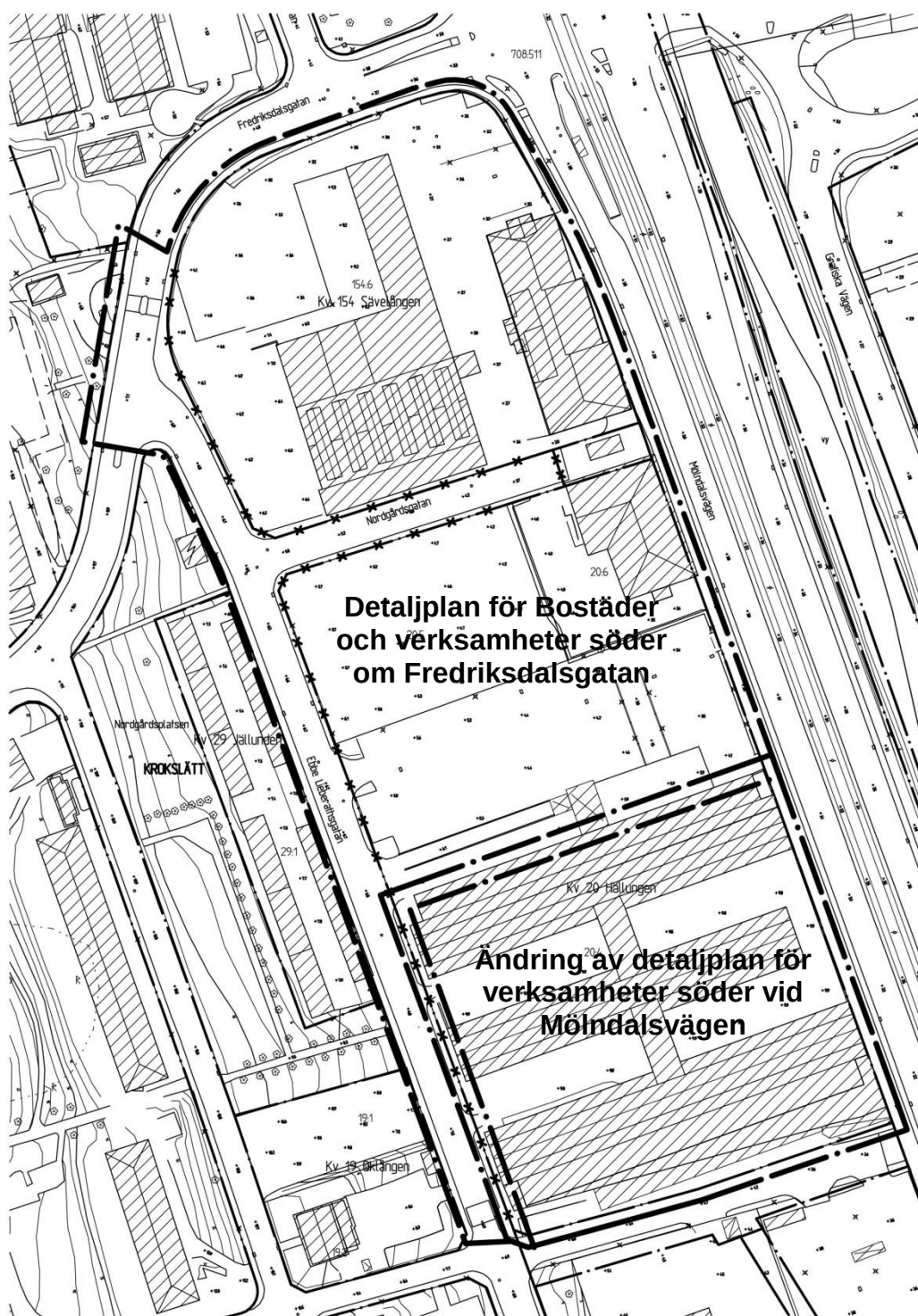
Läge, areal och markägförhållanden



Orienteringskarta med planområdet markerat

Planområdet är beläget söder om Fredriksdalsgatan mellan Mölndalsvägen och Ebbe Lieberathsgatan, cirka 3,5 kilometer sydost om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka två hektar och består i huvudsak av fastigheterna Krokslätt 154:6 och 20:6, vilka ägs av Wallenstam samt Krokslätt 20:5 och del av 20:4, vilka ägs av Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt. Del av den kommunägda fastigheten Krokslätt 708:511 ingår också i planområdet. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Grundkarta med planområdet samt gräns för ändring av detaljplan i söder finns markerat. Linje tre meter utanför faktisk plangräns.

Planförhållanden

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

Arbete pågår med en fördjupning av översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång (*Översiktsplan för Göteborg och Mölndal – fördjupad för Mölndalsåns dalgång*) vars målsättningar är stadsmässig bebyggelsestruktur, attraktiv promenad- och cykelmiljö, god kollektivtrafik och blandade funktioner. Aktuellt område anges som bebyggelseområde

de med grön- och rekreationsytor. I huvudsak bostäder, arbetsplatser, service, mindre grönytor mm. Bebyggelsens höjd föreslås bli mellan 6-8 våningar inom aktuellt område.

För planområdets norra del gäller stadsplanen för del av stadsdelen Krokslätt i Göteborg från oktober 1952 med aktnummer 2768. Planen anger ”J – industriellt ändamål, dock får bostäder inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar detta erforderligt för bevakning” samt allmän plats för gatorna.

För området söder om Nordgårdsgatan gäller stadsplanen för del av stadsdelen Krokslätt i Göteborg från april 1944, aktnummer 2542. Planen anger även där ”J – industriellt ändamål, dock får bostäder inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar detta erforderligt för bevakning”.

För Mektagonen i söder gäller detaljplan 1480K-II-4973 från 2008 där området inom planområdet anges som mark där komplementbyggnader får byggas. Genomförandetiden har gått ut.

För området gäller fastighetsplanerna 1480K-III-3859 och 1480K-III-5146.

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Mark, vegetation och fauna

Området består idag av industribyggnader, gator och hårdgjorda ytor i form av markparkering. Marknivåer inom planområdet ligger på som lägst ca +3,2 meter närmast Mölndalsvägen och som högst +7,1 meter vid korsningen Fredriksdalsgatan – Ebbe Lieberathsgatan. Marken utgörs främst av lera. Undersökningar visar att djup till fast botten eller berg ligger på mellan ca 12-35 meter i planområdets norra del, och 18-28 meter i planområdets södra del. Grundvattenytan varierar mellan 1-2 meter under markytan.

Mölndalsån rinner ca 50 meter öster om området i nord-sydlig riktning. Mölndalsåns dalgång är smal med omgivande höjdparter. Flera av dessa utgör naturområden med stora värden, men är svårtillgängliga nerifrån dalgången. Det finns ingen värdefull natur inom planområdet.



Platsen idag, vy från Mektagonen i söder.



Området idag. Snedbild från norr med planområdet markerat.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

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

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av kontorshus och verksamhetslokaler med tegelfasader. Byggnaderna som ligger intill Mölndalsvägen har fem respektive fyra våningar. Övrig bebyggelse inom planområdet består av lägre verksamhetslokaler som bland annat används för handel. Den äldre av kontorsbyggnaderna mot Mölndalsvägen uppfördes på 1930-talet och har kulturhistoriska kvalitéer vilket kommer utredas vidare i samband med fortsatt planarbete.

Planområdet ansluter i söder till byggnaden Mektagonen som på senare år har renoverats och försetts med ny fasad. I byggnaden finns bland annat kontor, hotell, livsmedelsbutik, gym, restaurang och parkeringsgarage. I anslutning till byggnaden finns lastkaj och ramper som servar dess verksamheter.

Bebyggelsen runt planområdet är en brokig blandning med av allt ifrån villor, garage-längor, flerfamiljshus och större kontorshus. Flera andra förtätningsprojekt pågår i angränsning till planområdet där man arbetar med kvartersstruktur och blandstad. De tillkommande byggnaderna i dessa delar är mellan sex och åtta våningar. Bostadshusen väster om planområdet ingår i kommunens bevarandeprogram.

Sociala aspekter

Planområdet ligger i Mölndalsåns dalgång som genomgår en omvandling från industrimiljö till stadsmiljö. På tomten finns idag kontor, verksamhetslokaler och parkeringsplatser, men inga bostäder.

Området har mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik och handel. Trots att tillgängligheten till staden och regionen är god behöver villkoren för gående och cyklister på lokal nivå förbättras. Längs med Ebbe Lieberathsgatan och Mölndalsvägen finns stora brister i trafiksituationen, särskilt för barn och unga som går i skola i om-

rådet. Ebbe Lieberathsgatans utformning är viktig för att säkerställa tillgängligheten till målpunkterna väster om planområdet. Vad gäller Mölndalsvägen uttrycks ett generellt behov av säkrare gångpassager i den fördjupade översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång. För aktuellt planområde gäller det särskilt kopplingen mot hållplatsen Elisedal och mot ICA Maxi.

Planområdet saknar idag grönska och offentliga platser för lek och möten. Utanför området (inom 300 meter) finns två parker, Stuxbergsparken och Nordgårdsplatsen. Stuxbergsparken är populär bland närboende och används bland annat för lek, vila och umgänge. Nordgårdsplatsen däremot har låga vistelsevärden, men det ingår i exploateringskostnaderna att skapa en mindre ”fickpark” i detta läge. Dessutom finns planer på att skapa ett nytt promenadstråk längs med Mölndalsån med lokala parker och tvärkopplingar över ån (*Grönstrukturplan för Mölndalsåns dalgång, bilaga till den fördjupade översiktsplanen*). Detta skulle i allra högsta grad gynna planområdet.

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

Vad gäller områdets identitet ligger betoningen idag på kontorsliv och småindustri. Här saknas funktioner för ett bredare vardagsliv som kan bryta den ensidiga karaktären. Verksamhetslivet och skolorna bidrar till att många människor rör sig genom området vilket medför en generell trygghetsfaktor. Även den närliggande livsmedelsbutiken i Mektagonen är en viktig faktor för rörelsen i området. Bristen på bostäder och aktiviteter under olika delar av dygnet innebär dock att området kan upplevas otryggt på kvällstid. Inaktiva fasader utan fönster och entréer mot gatan bidrar också negativt till trygghetsupplevelsen. Därtill finns ett behov av att skapa mer välkomnande entréer till området, särskilt från hållplatsen i norr där besökare idag möts av en parkeringsplats.

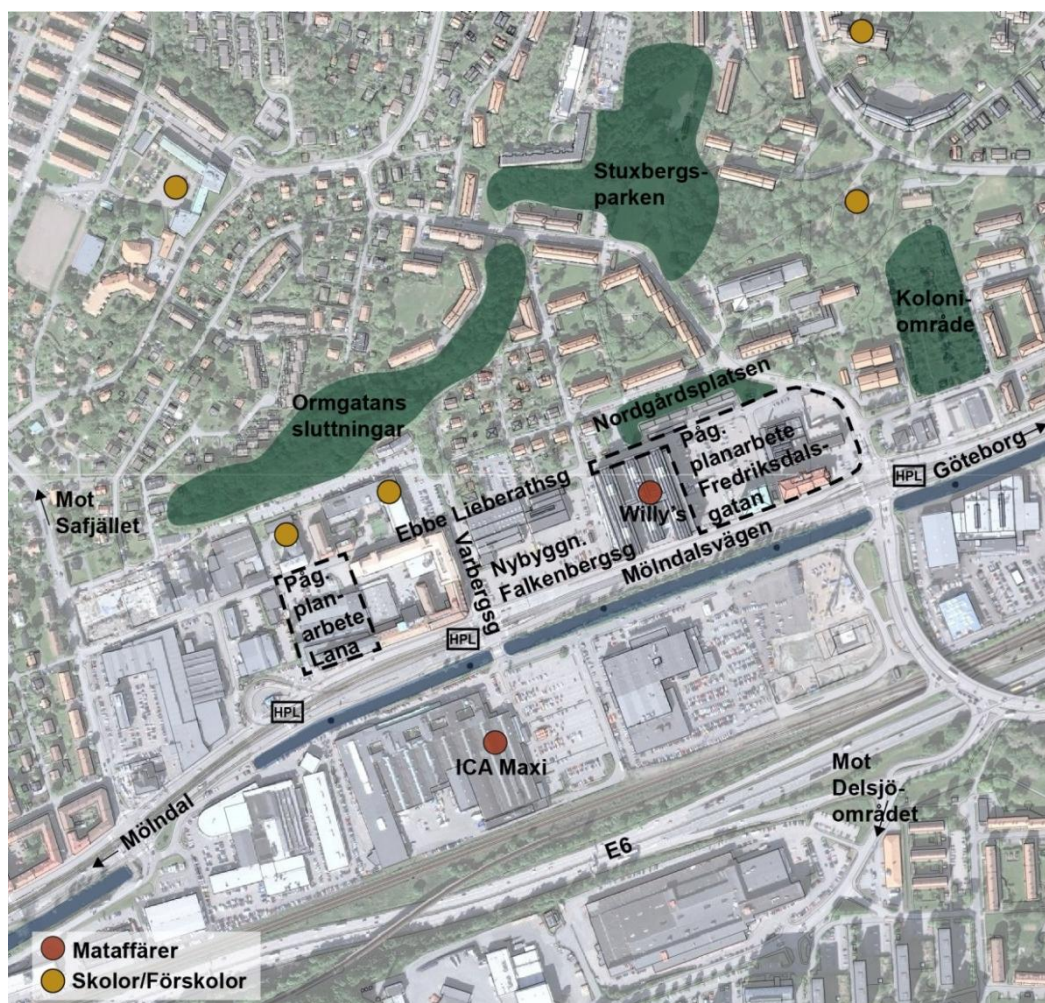
Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Ebbe Lieberathsgatan. Någon direkt angöring från Mölndalsvägen finns inte idag. Ebbe Lieberathsgatan har lite trafik med upp till cirka 2 610 fordon per dygn (2010). Här kör dock en del tung trafik i och med transporter till bland annat livsmedelsbutiken i Mektagonen och andra verksamheter utmed gatan. Mölndalsvägen är en väl trafikerad gata med ca 12 200 fordon per dygn (2013). Gatuparkering tillåts idag inte utmed dessa gator.

Mölndalsvägen ingår inte i planrådet men ingår i ett omfattande omvandlings- och upprustningsarbete med hela stråket längs Mölndalsåns dalgång där vissa etapper redan är omgjorda idag. Delar av ombyggnaden av Mölndalsvägen utanför planområdet ska bekostas av exploateringen (trädplantering och kantstensparkering på den västra sidan). Planområdet ligger utanför zonen för trängselskatt.

Gång- och cykelväg finns på båda sidor om Mölndalsvägen. Närmaste hållplats, Elisedal spårvagnshållplats, är belägen utmed Mölndalsvägen ungefär 50-250 meter från planområdet. Härifrån avgår idag linjerna 2 och 4 med ungefärlig femminuterstrafik. Tillgängligheten är mycket god.

Utbudet av dagligvaruhandel och även restauranger är stort i närområdet. Två stora livsmedelsbutiker finns inom 300 meter. Längs med Ebbe Lieberathsgatan finns två friskolor för årskurs 4-6 respektive 6-9. Lågstadieskola saknas i stadsdelen. Närmsta kommunala skola är Johannebergsskolan (F-6), ungefär 1,5 km från planområdet. Närmsta förskola ligger ett par hundra meter från planområdet.



Översikt över service i närområdet

Teknik

Ledningar för VA, dagvatten, el, tele och fjärrvärme finns utbyggt i omkringliggande gator. Befintliga kombinerade avloppsledningar finns utbyggda i området.

Dagvatten från östra delen av planområdet avleds till Mölndalsån via befintliga dagvattenledningar i Mölndalsvägen. Västra delen avleds till Gryaab via kombinerat ledningssystem i Ebbe Lieberathsgatan. Vid kraftig nederbörd bräddas spill- och dagvatten från det kombinerade ledningssystemet till Mölndalsån via en befintlig dagvattenledning i Nordgårdsgatan.

Olycksrisk

Norr om planområdet ligger en bensinstation. Ur ett säkerhetsperspektiv, med tanke på olycksrisken från hanterade ämnen på bensinstationen, krävs ett minimiavstånd på 25 meter från lossningsplats för tankbilar till bostäder enligt Räddningsverkets riktlinjer. Lossningsplatsen är i det här fallet belägen mer än 50 meter från planområdets

nordligaste fastighetsgräns. Flytt av bensinstationen är aktualiserad för att kunna nyttja tomten för bostadsändamål.

Detaljplanens innebörd och genomförande

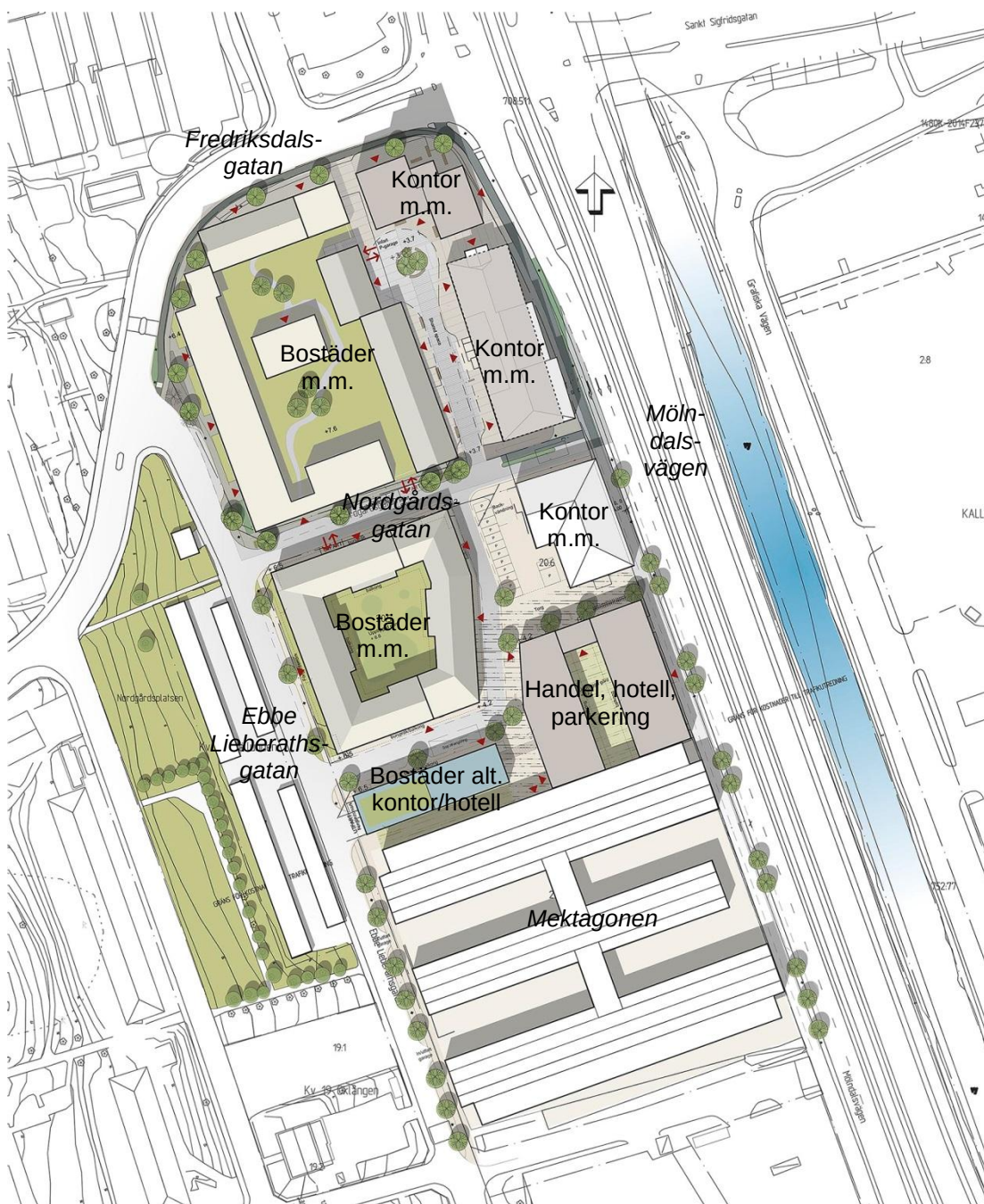
Planförslaget består av såväl befintliga byggnader som nytilkommande bostads- och verksamhetsbyggnader. I områdets västra del, mot Ebbe Lieberathsgatan, möjliggörs bostadskvarter i form av två kringbyggda kvarter samt en lamell i söder, där den sistnämnda har en flexibel användning i plankartan så att även centrumändamål såsom kontor och hotell är möjligt att inrymma där. I öster föreslås dels bevarande av befintlig kontorsbyggnad, påbyggnad av en annan byggnad samt nybyggnad av höghus och tillbyggnad av Mektagonen för att skapa lokaler för centrumverksamheter och handel.

Inom Wallenstams fastigheter i planområdets norra del möjliggörs ca 19 200 kvm bostäder, 18 800 kvm kontor och 2 800 kvm centrumändamål. Inom Alectas fastigheter i söder blir det möjligt att uppföra ca 17 200 kvm bostäder, 8 800 kvm fördelat på kontor och hotell, 700 kvm centrumändamål och 1 900 kvm handel. Planförslaget möjliggör totalt ca 370 nya bostäder och ca 33 000 kvm verksamhetsytor, varav ca 9 300 kvm är befintliga kontors- och handelsytor.

Den nya bebyggelsen anpassas till den befintliga strukturen genom att ha kvar och stärka rörelsestråk och siktlinjer genom området. Skalan på den nya bebyggelsen är anpassad till höjder på bebyggelsen som finns idag eller planeras i Mölndalsåns dalgång. Området får i och med den nya bebyggelsen en större variation såväl innehållsmässigt som gestaltningsmässigt, vad gäller volymer, utformning och material på fasader.

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. Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av respektives kvartersmark.

Bebyggelse



Illustrationskarta som visar ett exempel på hur området kan bebyggas.

Användning och innehåll

Bostäder

I områdets västra del, mot Ebbe Lieberathsgatan, möjliggörs bostadskvarter i form av två kringbyggda kvarter samt en lamell i söder, där den sistnämnda har en flexibel användning i plankartan så att även centrumändamål såsom kontor och hotell är möjligt att inrymma där.

Planområdet sluttar ca tre meter från Ebbe Lieberathsgatan i väster ner mot Möln-dalsvägen i öster. Detta medför att de nya bostadskvarteren utförs med souterrängvåning som rymmer garage under hela kvarteren. De två bostadskvarteren har bottenvåningar med högre takhöjd för att möjliggöra för lokaler för handel och kontor. I vissa

delar är denna användning tvingande, såsom korsningen Nordgårdsgatan/Ebbe Lieberathsgatan och mot Fredriksdalsgatan. I andra delar är det en möjlig utveckling att inrymma lokaler i takt med att efterfrågan ökar. I bottenvåningarna kan även bostadskomplement finnas. Gårdsmiljöerna, som blir uppbyggda ovanpå parkeringsgarage, kan till stor del skyddas mot buller och vind av de omgivande byggnaderna. Här kan det finnas komplementbyggnader, dagvattenmagasin utformade som grönskande ytor samt vistelseytor och närlekplatser.

Angöring till det norra bostadskvarteret sker från Ebbe Lieberathsgatan, Nordgårdsgatan samt från den nya kvartersgatan i öster. Parkeringsgarage under bostadskvarteret nås dels från Nordgårdsgatan och från den nya kvartersgatan. På grund av markens lutning krävs inga längre ramper för att ta sig in. Angöring till garage under det södra bostadskvarteret sker från Ebbe Lieberathsgatan och Nordgårdsgatan.

I sydväst breddas dagens nedfartsramp och blir möjlig att överbygga med en lamellbyggnad innehållande bostäder eller kontor/hotell. Vid bostadsinnehåll behöver lamellens långsidor utformas med t ex burspråk för att klara gällande bullerkrav. Här kan en takterrass utgöra gemensam uteplats för de som bor eller jobbar i byggnaden.

Förträdgårdar mot Ebbe Lieberathsgatan ger möjligheter till ett varierat gaturum. Marken kan användas till entrérum för bostäderna med skärmtak, cykelställ mm. Här finns också möjligheter till sittplatser och planteringar, både allmänna eller i anslutning till verksamhetslokaler, såsom uteserveringar.



*Illustration som visar exempel på bebyggelsens utformning mot Ebbe Lieberathsgatan. I korsningen mot Nordgårdsgatan ska lokal för centrumändamål finnas.
Illustration av GAJD Arkitekter/Wallenstam.*

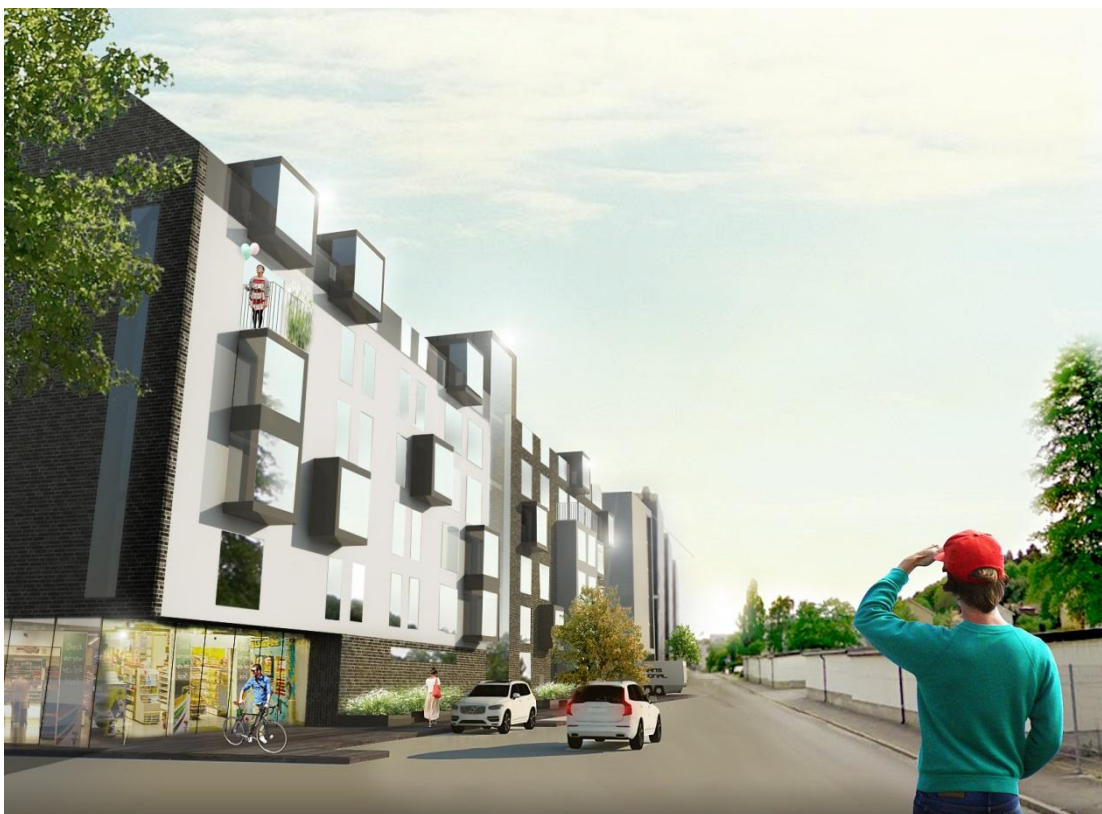


Illustration som visar exempel på bebyggelsens utformning mot Ebbe Lieberathsgatan. I korsningen mot Nordgårdsgatan ska lokal för centrumändamål finnas. Längst bort i bild syns Mektagonen. Illustration av Arkitekterna Krook & Tjäder/Alecta.



Illustration som visar exempel på hur lamellen i söder kan utformas. Här som bostäder med burspråk mot kvartersgatan i norr. Från Ebbe Lieberathsgatan möjliggörs även fortsatt en nedfart till garage. Illustration av Arkitekterna Krook & Tjäder/Alecta.

Centrumändamål – handel, kontor, hotell mm

I planområdets östra del blir det möjligt att etablera olika former av centrumverksamheter i såväl nya byggnader som befintliga. Användningsområdet är brett och kan innefatta exempelvis butiker, service, kontor, vårdcentral, restauranger, hotell, vuxenutbildning osv. I korsningen i nordost kan ett punkthus uppföras vilket blir en viktig markör av området i detta exponerade läge. Söder om punkthuset finns ett befintligt kontors- och handelshus som föreslås finnas kvar men som ges möjlighet till en påbyggnad.

Söder om Nordgårdsgatan ska det befintliga kontoshuset bevaras och ingen förändring av byggnaden föreslås. I sydost möjliggörs en byggnad som kan byggas samman med Mektagonen. Här kan två lameller innehållande centrumverksamhet såsom kontor eller hotell byggas på en bas innehållande handel, exempelvis livsmedel, i bottenvåningen. Huvudentrén till butiken placeras väl synlig in mot torgyta och får god tillgänglighet från Mölndalsvägen. En våning över markplan blir det möjligt att i ett plan utöka parkeringsdäcket i Mektagonen ut i den nya byggnaden.

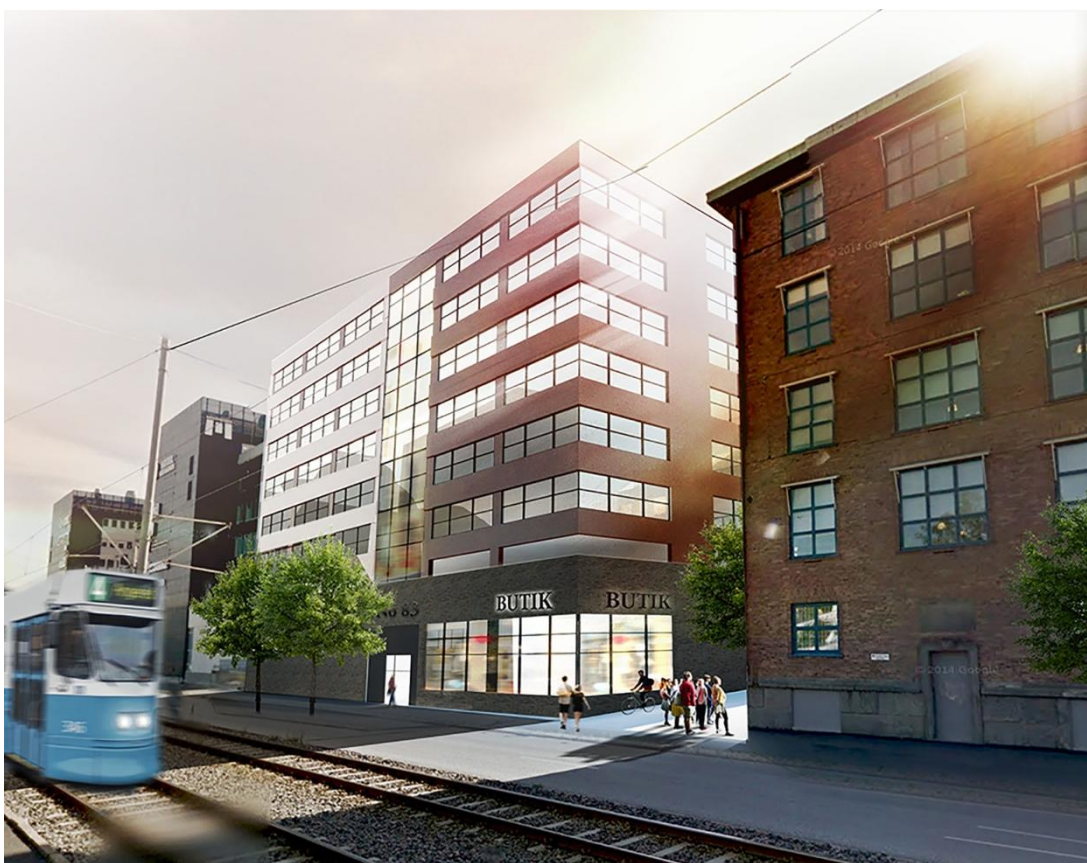


Illustration som visar tillbyggnaden till Mektagonen med handel, parkering och lokaler för verksamheter, kontor och hotell Vy från Mölndalsvägen Illustration av Arkitekterna Krook & Tjäder/Alecta.



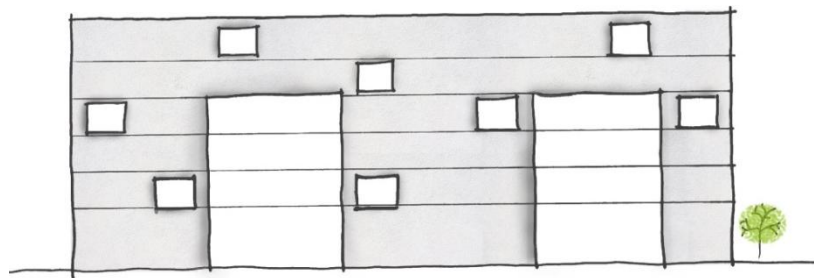
Illustration från Nordgårdsgatan och söderut, med tillbyggnaden till Mektagonen i fonden. Till vänster syns befintligt kontorshus som bevaras, till höger i bild det nya bostadskvarteret där verksamhetslokaler möjliggörs i bottenplan. Illustration av Arkitekterna Krook & Tjäder/Alecta.

Höjder och skala

Skalan på bebyggelsen följer den föreslagna i den fördjupade översiktsplanen, med sex våningar mot Ebbe Lieberathsgatan och åtta våningar närmare Mölndalsvägen. Det lägre våningsantalet mot den relativt smala Ebbe Lieberathsgatan i väster för att möta den mer småskaliga bebyggelsen och medge solinstrålning på bostadsgårdarna. Det högra våningsantalet mot öster för att harmoniera med befintliga kontorsbyggnader och minska påverkan av buller från motorvägen i öster. Höjdsättningen är anpassad till befintlig omkringliggande bebyggelse och tar upp höjdskillnader i marken.

Punkthuset, med en placering i anslutning till det mer storskaliga stadsrummet i hörnet Fredriksdalsgatan och Mölndalsvägen, får ett högre antal våningar och bildar ett nytt landmärke. Detta kan byggas upp till 10-12 våningar och kommer därmed ses från långt håll.

Mot Ebbe Lieberathsgatan är bebyggelsen indragen från fastighetsgränsen, i likhet med planerad bebyggelse längre söderut i området. Detta skapar ett välavvägt gaturum med en enhetlig karaktär. Inom förgårdsmarken mot Ebbe Lieberathsgatan medges mindre byggnadsdelar till högst 4 vånings höjd. Detta ger en variation och ansluter till befintlig bebyggelse.



Principillustration som visar hur utrymmet som utgör förgårdsmark i väster kan bebyggas med burspråk. Vissa delar kan byggas från bottenvåningen och fyra våningar upp. Mindre delar kan utgöra friliggande burspråk och balkonger.

Bostadslamellen i söder, som endast har en gavel mot den allmänna gatan, kan innehålla 6 våningar med lägenheter samt en sockelvåning med bostadskomplement. Om man istället bygger huset som en kontors- eller hotellbyggnad ryms 5 våningar utöver gatuplanet.



Sektion genom punkthus och bostadskvarter i norr. Mölndalsvägen till vänster i bild. Illustration av GAJD Arkitekter/Wallenstam.



Fasad sedd från Fredriksdalsgatan i norr som visar höghus och bostadskvarter i norr. Illustration av GAJD Arkitekter/Wallenstam.



*Fasad sedd från Nordgårdsgatan i söder som visar bostadskvarter och höghus i norr.
Illustration av GAJD Arkitekter/Wallenstam.*

Gestaltning

Fasadmateriel och takutformning tillåts variera för att uppnå den positiva brokighet som kännetecknar området idag samt för att bryta ner skalan. För det norra bostadskvarteret presenteras här ett förslag att med en sammanhållande sockelvåning på samma nivå runt om hela bostadskvarteret som knyter det samman. För det södra bostadskvarteret redovisas här ett förslag där längre fasadytor delas upp genom olika material och kulör. I illustrerat förslag redovisas burspråk och balkonger som ett sätt att bidra till variation i fasadytor och ökat ljusinsläpp till lägenheterna.

Den nya bebyggelsens takutformning förhåller sig till den befintliga genom möjligheten att arbeta med olika takformer och uttryck, ett varierat taklandskap föreslås. Material och estetik som knyter an till områdets historia t.ex. tegel och spröjsade fönster/glaspartier, kan arbetas in i sockelvåningarna. Sockelvåningarna kan med fördel öppnas upp vid hörnlägen och ut mot torg för att aktivera gaturummet. Entréer ska orienteras mot allmän plats och bör vara tydligt markerade, genom bearbetning av fasad eller genom in- eller utdrag i fasad.



Vy över höghuset i norr sett från Mölndalsvägen. Illustration av GAJD Arkitekter/Wallenstam.

Bevarande och rivning

För att möjliggöra den föreslagna byggnationen så behöver den låga verksamhetsbyggnaden inom västra delen av Krokslätt 154:6 att rivas. Kontorshuset inom samma fastighet kan finnas kvar.

De kulturhistoriska kvalitéerna för kontorsbyggnaden inom Krokslätt 20:6 kommer att utredas vidare i samband med fortsatt planarbete och hänsyn kommer att tas i form av bevarandebestämmelser för byggnaden för att på så sätt inte påverka befintliga kulturvärden. En varsamhetsbestämmelse införs för kontorsbyggnaden (**k₁**) vilken anger att byggnadens kulturhistoriska kvaliteter och arkitektoniska egenart ska beaktas särskilt vid ändring av exteriör. Beskrivningen av de kulturhistoriska värdena ska kompletteras och eventuellt kan bestämmelsen komma att justeras med skyddsbestämmelse och rivningsförbud.



De två kontorsbyggnaderna i områdets östra del kan finnas kvar.



Butikslokal i områdets västra del rivs.

Trafik och parkering

Detaljplanområdet kan angöras med bil via Ebbe Lieberathsgatan och Mölndalsvägen in på Nordgårdsgatan. Upprustning kommer att ske av såväl Mölndalsvägen och Ebbe Lieberathsgatan i anslutning till planområdet.

En succesiv omvandling kommer att ske av hela Ebbe Lieberathsgatan, där mer utrymme skapas för fotgängare, hastighetsdämpande åtgärder genomförs och en zon med kantstensparkerings och träd ordnas. Inom planområdet, utanför den föreslagna bebyggelsen kommer körfältet smalnats av, längsgående parkering införs och träd planteras. Trafiksäkerheten på Ebbe Lieberathsgatan jämfört med dagens situation förändras genom att gatusektionen smalnats av för biltrafiken från ca 8 meter till ca 6,5 meter. En smalare körbana bör medverka till lägre hastighet och ökad säkerhet.

Tillkommande parkeringsfickor utmed Mölndalsvägen och Ebbe Lieberathsgatan kommer att ge en förbättrad tillgänglighet för besökande till den nya detaljplanens bebyggelse. Gång- och cykelväg anläggs på båda sidor om Mölndalsvägen samt utmed Fredriksdalsgatan. Cykeltrafiken utmed Mölndalsvägens västra sida föreslås bli dubbelriktad i likhet med omgränsande cykelbana i Mölndal. Genom att tillåta dubbelriktad cykeltrafik på Mölndalsvägen minskar behovet av att korsa Mölndalsvägen med cykel. Separat cykel- och gångväg på Nordgårdsvägen ansluter till gång- och cykelvägen utmed Mölndalsvägen.

I samband med ombyggnad av Mölndalsvägen och Ebbe Lieberathsgatan kommer befintlig gatubelysning att bytas ut. Gång- och cykelbanan utmed Mölndalsvägen kommer att få en kraftfullare belysning. Även Nordgårdsgatan blir försedd med gatubelysning. Detaljplanen har tagit höjd för en framtida ombyggnad av korsningen Mölndalsvägen/Fredriksdalsgatan till cirkulationsplats. Detta genom att del av den tidigare kvartersmarken i norr planläggs som lokalgata. Utökningen medger även utbyggnad av gång- och cykelbana längs med Fredriksdalsgatan.

Kvartersgator

Genom området, i nordsydlig riktning kommer ett internt stråk i form av kvartersgator på privat mark att finnas. Genomfartstrafik blir inte möjlig i norr. Istället utformas platsen med mått som möjliggör vändplats för angörande fordon. I södra delen av området blir rundkörning möjlig mellan Ebbe Lieberathsgatan och Nordgårdsgatan. I norr finns redan idag verksamhetslokaler och butiker i bottenvåningarna som vänder sig ut mot stråket. Denna princip kan nu fortsätta söderut. För att säkerställa fri sikt vid utfarterna från kvartersgatorna mot Nordgårdsgatan så regleras i plankartan att byggnad inte får finnas i bottenplan inom dessa sikttrianglar.

Kvartersgatorna kan med fördel utformas som ”shared space” med sammanhållande markbeläggning, gemensam möblering och planteringar som bidrar till att skapa ordning och separera olika funktioner. Här är det även möjligt att anordna ett antal gatuparkeringar för angöring till verksamheter, handel och bostäder. Under kvartersgatorna kan garage finnas.

I anslutning till kvartersgatan i söder ska en torgyta finnas utanför butiksentrén. Torget kan även nås från Mölndalsvägen för fotgängare och cyklister. Cykelparkering placeras lämpligen på torgytans skuggiga sidor och sittbänkar i soliga lägen.

Parkering/cykelparkering

Parkering för de boende, verksamma och besökare till de befintliga och föreslagna byggnaderna ska ordnas på kvartersmarken inom planområdet i form av parkeringsgarage under mark samt i plan två i planerad tillbyggnad till Mektagonen. På kvartersgatorna kan viss markparkering anordnas för besökare till fastigheterna.

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

Alectas fastigheter (Krokslätt 20:5 och del av 20:4)	
Bostäder	ca 17 200 kvm
Kontor och hotell	ca 8 800 kvm
Centrumändamål	ca 700 kvm
Handel	ca 1 800 kvm
Totalt antal parkeringsplatser:	239 platser
Behov av cykelparkering	737 platser

Wallenstams fastigheter (Krokslätt 20:6 och 154:6)	
Bostäder	ca 19 200 kvm
Kontor	ca 18 800 kvm
Centrumändamål	ca 2 700 kvm
Totalt antal parkeringsplatser:	341 platser
Behov av cykelparkering	1 014 platser

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

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

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten med kollektivtrafik ökar till viss del i och med upprustning av gatorna som ansluter mot hållplatsen. Trottoarer och cykelbanor ger god tillgänglighet. Tillgänglighet till kommersiell service ökar något genom att lokaler för verksamheter möjliggörs och tillskapas mot Ebbe Lieberathsgatan och Fredriksdalsgatan. I planområdet södra del möjliggörs en större yta för handel. Någon kommunal service planeras inte i området i dagsläget.

Byggnadernas tillgänglighet blir god genom en anpassning till markens lutning som gör att man kan nå alla bostadsentréer med enkelhet. Handikapparkering kan anordnas på kvartersgatorna samt i garage så man kan ta sig upp till gård och entréer via hissar.

Friytor

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

Kvartersgatorna i området kommer att fylla en viktig roll som mötesplats för de som arbetar, bor och besöker området. Utformningen av dessa regleras inte i detaljplanen men beskrivs övergripande i kvalitetsprogrammet.

Naturmiljö,

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

Teknisk försörjning

Dagvatten

Ramböll Sverige AB har utfört en dagvattenutredning för detaljplanområdet vilken finns bilagd planhandlingarna.

De lokala förutsättningarna inom planområdet begränsar användning av öppna dammar för hantering av dagvatten. Den befintliga infrastrukturen under jord samt höga grundvattennivåer begränsar också möjligheten att använda underjordiska utjämningsmagasin. Risk för översvämningar försvårar ytterligare denna typ av lösning. Den mest resurseffektiva lösningen med hänsyn till lokala förutsättningar kan bli gröna tak på föreslagna byggnader och anläggning av regnträdgårdar på kvartersmark.

En magasineringsvolym motsvarande 10 mm nederbörd eftersträvas. För det aktuella planområdet innebär det behov av en total volym om ca 180 m³. Den totala volymen fördelas efter behov för allmän platsmark med ca 40 m³ och kvartersmark med ca 140 m³.

Dagvattenförhållandena bedöms bli bättre efter planerad utbyggnad inom planområdet och implementering av föreslagna åtgärder för framtida dagvattenhantering.

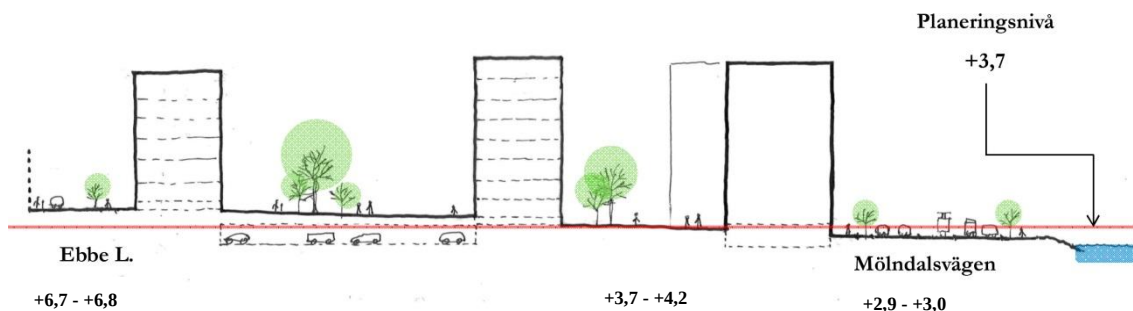
Översvämningsskydd

Med tanke på risken för översvämningar från Mölndalsån ska nivåer på färdigt golv och öppningar i byggnader ligga på minst 3,7 meter över stadens nollplan, om inte annat översvämningsskydd kan anordnas till denna höjd, i enlighet med Vattenplan för Göteborg. Höjden är en bedömning gjord utifrån högsta uppmätta högvatten i olika punkter längs Mölndalsån samt det förtäppningssystem som är i drift för att reglera vattennivåerna i Mölndalsån. På sikt finns planer på slussar eller liknande för att minimera havsnivåns påverkan på vattennivån i Mölndalsån. I plankartan anges detta som lägsta nivå på färdigt golv och en slutlig bedömning görs i bygglovsskedet.

Byggnaderna utmed Mölndalsvägen är de som är mest utsatta för översvämningsrisker. Omgivande mark runt befintliga byggnader ligger på ca + 3,1 vid fasaderna mot Mölndalsvägen, och mellan ca+ 3,9 till + 4,0 vid västra fasaden. Entréerna till byggnaderna ligger mot väster. Tillgänglighet finns således till båda byggnaderna vid vattennivåer upp till +3,70 meter. Även utrymning för räddningstjänsten fungerar tillfredsställande eftersom angöringsmöjligheten bedöms vara god även vid höga vattennivåer. Vid senaste översvämningen i Mölndalsån, var byggnaderna opåverkade. Av detta kan man dra slutsatsen att ledningarna inte leder in vatten i byggnaderna.

Befintliga källarvåningar ligger på + 1,00 respektive + 2,80 meter för de två byggnaderna längs Mölndalsvägen. Vid +3,70 meter finns risk att de inte håller tätt utan att källarvåningarna blir översvämmade. Detta kommer troligen resultera i att byggnaderna blir strömlösa, vilket medför att även värme och ventilation slutar fungera. Även bilar i källaren kommer bli översvämmade, om dessa kvarstår trots risk för översvämning. Med provisoriska skyddsåtgärder torde byggnaderna klara +3,70 meter.

Ebbe Lieberathsgatan ligger på nivåer kring +6,7 till 6,8 meter utanför planområdet. Bjälklagshöjden på föreslagna bostäder kommer att ligga på en god nivå med avseende till översvämningsrisken. Tillgängligheten till och från bostäderna vid en översvämning kan ske via Ebbe Lieberathsgatan som alltså ligger på en nivå över den höjd som riskerar att svämmas över.



Principsektion genom området med höjdangivelser.

Vatten och avlopp

Anslutningspunkter för dricksvatten finns i alla kringliggande kommunala gator. Större ledningar för spillvatten finns i Mölndalsvägen och Ebbe Lieberathsgatan. Spillvatten kan ledas till Mölndalsvägen för att undvika pumpning. För att självfall till allmän ledning ska tillåtas måste färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.

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

Värme

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

Ledningar för fjärrvärme finns utbyggda i Ebbe Lieberathsgatan och Nordgårdsgatan. I nordost, inom Krokslätt 154:6 finns ledningar inom kvartersmark som kommer i konflikt med föreslagen byggrätt.

El och tele

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

Avfall

Miljörum ska lokaliseras så att de nås med god tillgänglighet för såväl de boende som vid hämtning av avfallet med sopbil.

Renhållningsfordon för insamling av sopor tillåts att köra inom kvarteret och vid bygglovsgivning ska det säkerställas att det finns vändmöjlighet utan backning vid rundkörning. I den södra delen av planområdet kan detta möjliggöras genom att köra runt föreslaget bostadskvarter. I den norra delen av planområdet finns tillräckligt stor yta inom kvartersgatan för att möjliggöra rundkörning på denna plats.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Inhouse Tech Geoteknik AB har på uppdrag av Wallenstam AB och Alecta utfört en geoteknisk utredning vid fastigheterna Krokslätt 154:6, 20:4, 20:5 och 20:6.

I planområdets norra del består jorden överst av fyllnadsmassor bestående av makadam-, sand- och lerfyllning följt av lera som vilar direkt på berg eller på ett lager av friktionsjord på berg. I planområdets centrala del består jordlagerföljden överst av fyllnadsmassor bestående av grus, sand och lera följt av torrskorpelera och gyttjig lera. I planområdets södra del består jorden enligt tidigare utförda undersökningar av fyllning bestående av lera, sand och matjord ovanpå torrskorpelera och en gyttjig lera ned till ca 5 meter djup.

Stabilitet

Planområdet bedöms ha tillfredställande totalstabilitet för befintliga förhållanden och för framtida förhållanden med lastsituation enligt utförda stabilitetsberäkningar (20 kPa). Dock bör säkerheten mot stabilitetsbrott för såväl lokal som för totalstabilitet kontrolleras i detaljprojekteringen när mer information om byggnaders placering och nivåer är bestämda. Med hänsyn till utförda utredningar består planområdet generellt av lera som är sättningsskänslig vid belastning på markytan. Generellt bör därför marken inte belastas permanent innan kontroll av hur sättningars storlek för aktuell belastning påverkar aktuell konstruktion. Leran i aktuellt område är mellan till högsensitiv utmed djupet och sensitiviteten har stor betydelse för bedömning av lerans hållfasthetsnedsättning vid störningseffekter på leran som t ex pålning, spontning, skredrörelser m m. Kontrollprogram rekommenderas upprättas inför schakt- och grundläggningsarbeten för att kontrollera markens beteende och rörelser i omgivningen så att markrörelser kan upptäckas och åtgärdas i tid.

Grundläggning

Byggnader föreslås grundläggas med stödpålar försedda med bergsko. Lerproppar ned till minst 8 m djup dras för samtliga pålar och pålning utförs i riktning från öst mot väst. Byggnader rekommenderas uppföras med högst en källarvåning och ska då utföras som vattentät konstruktion samt dimensioneras för ett vattentryck motsvarande nivå +2,5 meter (RH 2000). Vid schaktarbeten för källare (ca 3,5-5 meters djup) kommer förstärkningsåtgärder behövas i form av t ex spontning kring schakten, framförallt schaktslänkt mot väster och dess närmaste anslutning i norr där marknivån är högre.

Schakt ned till 2-3 meter under ursprunglig marknivå bedöms generellt kunna utföras utan förstärkningsåtgärder (se bilagd utredning för specifikationer).

För att minimera sättningar kring och utanför byggnader kan jordförstärkning i form av t.ex. kalkcementpelare installeras i leran, alternativt uppfyllning med lättare material. Grundläggning av ledningar mellan byggnad och omgivande mark ska utformas så att sättningsskillnader kan upptas.

Blocknedfall

Någon risk för blocknedfall finns inte inom planområdet.

Markmiljö

Inhouse Tech Geoteknik AB har utfört en miljöteknisk undersökning inom fastigheterna Krokslätt 154:6, del av Krokslätt 20:4 samt Krokslätt 20:5 och 20:6. Syftet med undersökningen, vilken baseras på arkivmaterial och fältbesök, har varit att kartlägga vilka verksamheter som bedrivits inom fastigheterna och identifiera potentiella föroreningskällor. Det som framkommer i undersökningen kommer sedan ligga till grund för framtagande av ett undersökningsprogram för området.

Inom Krokslätt 154:6 i planområdets norra del har det funnits verksamhet med tvätt-hall, smörjhall, bensinavskiljare, spilloljecistern samt oljeförråd och avfettningsavdelning inne i byggnaden. Idag bedrivs verksamhet i form av kontor och detaljhandel.

Inom Krokslätt 20:5 har det funnits en förrådsbyggnad som har tillhört fd strumpfabriken som låg i byggnaden inom Krokslätt 20:6. Förrådet revs 1997 och idag bedrivs ingen särskild verksamhet, utan markytan används som parkeringsplats.

Kontorsbyggnaden inom Krokslätt 20:6 uppfördes som Fridkulla fabriker som då var en strumpfabrik. Därefter har det funnits en fotofirma i byggnaden samt ett företag som handlat med olika kemikalier, dock ingen tillverkning.

Inom Krokslätt 154:6 och 20:6 (Wallenstams fastigheter) finns de potentiellt förorenade områdena på dessa platser:

- | | |
|--|--|
| • Tvätthall och smörjgrop | • Oljerum/oljebar |
| • Spilloljecistern | • Avfettningsavdelning |
| • Pannrum | • Oljeavskiljare |
| • Plåtskjul vid Ebbe Lieberathsgatan 6 | • Förråd/skjul (nedanför Krokslätt 20:5) |

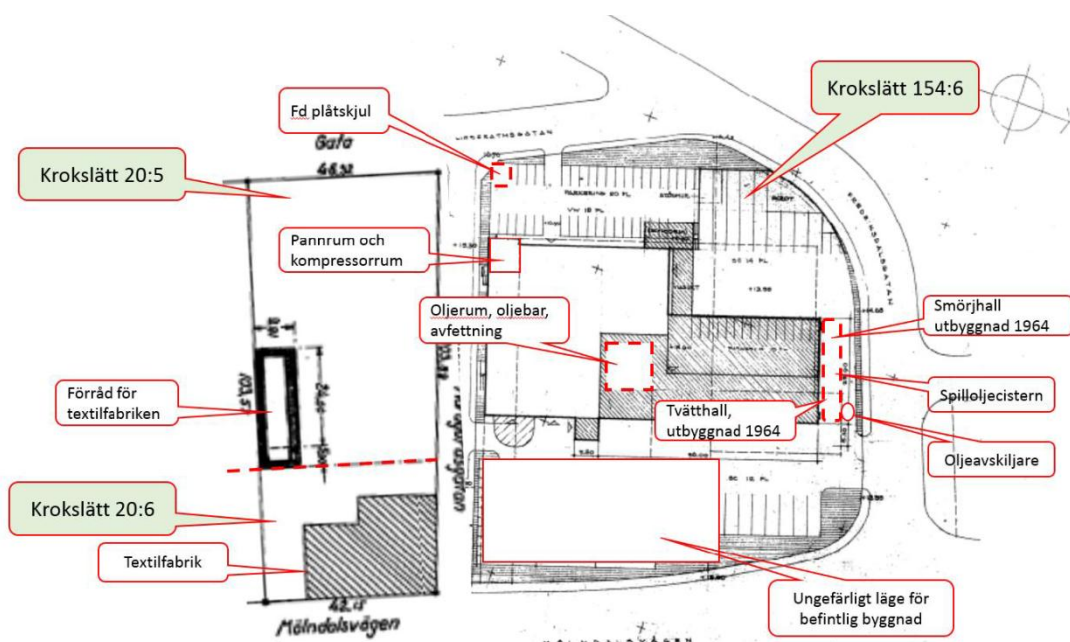


Bild från miljötekniska undersökningen. Sammanställning av tänkbara föroreningskällor i den norra delen av planområdet.

Inom del av Krokslätt 20:4 samt 20:5 (Alectas fastigheter) finns de potentiellt förorenade områdena på dessa platser:

- Tjärasfalt närmast Mektagonens norra sida.
- Området kring förrådsbyggnaden som numera är riven.
- Fyllningsmaterial av okänt ursprung som kommit till området.

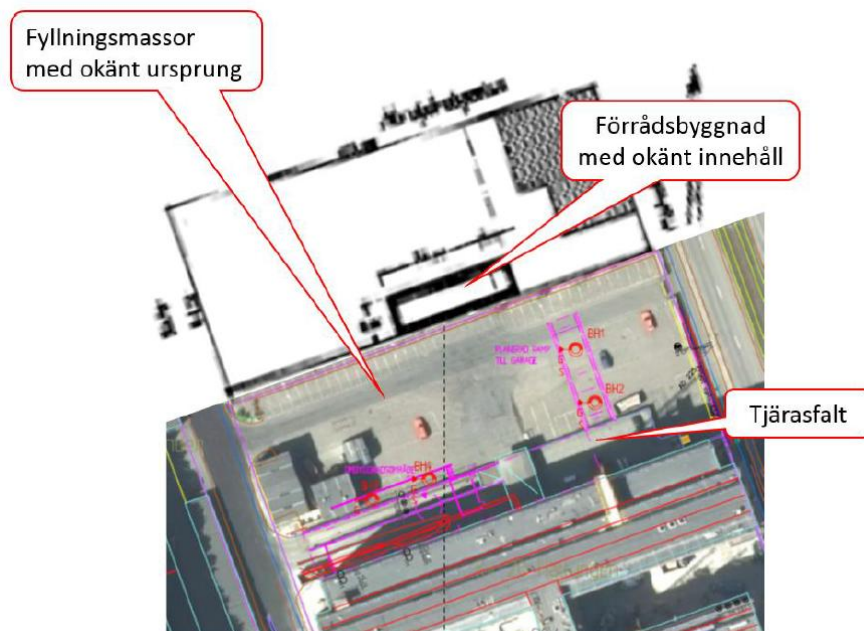


Bild från miljötekniska undersökningen. Sammanställning av tänkbara föroreningskällor i den södra delen av planområdet.

Luft och buller

Luftmiljö

Någon luftkvalitetsutredning har inte utförts för aktuellt ärende, men slutsatser har dragits utifrån planering i intilliggande kvarter med liknande förutsättningar. Halten kväveoxider och marknära ozon i utomhusluften nära aktuellt område riskerar i perioder att vara högre än vad miljökvalitetsnormen tillåter. Halten av partiklar ligger under gällande och kommande miljökvalitetsnorm.

Det största bidraget av kväveoxider till omgivningsluften kommer från fordonstrafiken och då främst från E6/E20, som finns drygt 200 meter från planområdet. Halten föroreningar bedöms halveras på ett avstånd om 75-100 meter från källan. Byggnader har även en skärmande effekt.

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

Ett krav som finns infört i plankartan blir därmed att luftintag i byggnader mot Mölnadalsvägen riktas mot väster.

Buller

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

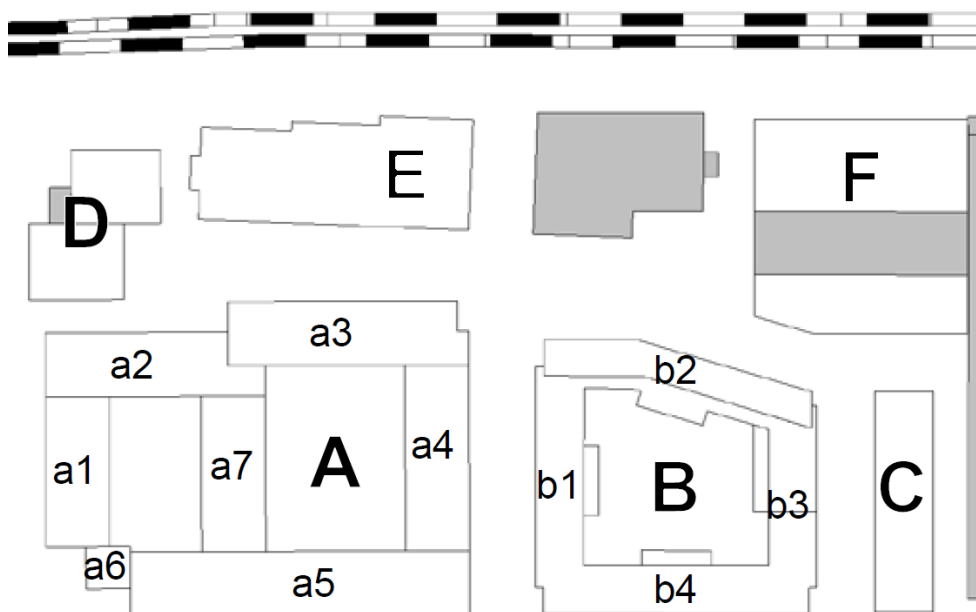


Bild från bullerutredningen som anger princip för hänvisning till respektive byggnad i avsnittet nedan.

Utifrån bullerutredningen kan konstateras att bullernivåerna inom planområdet är höga. Ljudnivån överskrider generellt sätt 55 dBA på samtliga fasader. Inom enstaka delar (vissa av de övre fasaderna ut mot Mölndalsvägen) ligger den kumulativa dygns-ekvivalent ljudnivån på nivåer över 65 dBA.

Den föreslagna byggnationen är mycket viktig för Göteborgs bostadsförsörjning och är en del i att omvandla området runt Mölndalsvägen till en mer stadsmässig bebyggelse. Närheten till all sorts service i kombination med god kollektivtrafik och trygga gång- och cykelbanor gör området speciellt lämpat för en bostadsförtätning. Detta i kombination med att planen säkerställer en stadsmässig kvartersstruktur gör att planområdet bedöms vara ett avstegsområde.

Göteborg Stad har egna tillämpningar² av riktvärdena som i dagsläget ligger under revidering. (*Kommunal tillämpning av riktvärden för trafikbuller - Utgångspunkter vid planering och byggande av bostäder i Göteborg* (2006-02)) Med hänsyn till detta tillämpas i aktuellt planarbete, Boverkets vägledning – Buller i planeringen för denna utredning. (Boverket, Allmänna råd 2008:1. Buller i planeringen – planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik).

Med utgångspunkt i att ljudnivån för flertalet av fasaderna överskrider 55 dBA ska tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad) åstadkommas för minst hälften av bostadsrummen (rum för sömn och vila och rum för daglig samvaro). I enlighet med bullerutredningen går ljuddämpad sida ≤ 50 dBA säkerställa för större delen bostäder. För de översta våningsplanen är det inte tekniskt möjligt att klara ljuddämpad sida utan här kommer nivåerna ligger på över 50 dBA. För det södra kvarteret (byggnad B) mellan 51-52 dBA och för det norra kvarteret (byggnad A) mellan 54-54 dBA. Då det normalt är svårt att klara kravet på ljuddämpad sida i de övre planerna accepteras nivåer upp till 55 dBA. Detta innebär att föreslagna bostadsbebyggelse sammantaget klarar avstegen enligt Boverkets avstegsregler.

Byggnad A – I bullerutredningen anges olika alternativ för att klara bullernivåerna för byggnadsdel a1. Som alternativ föreslås 50 % inglasad balkong om inglasningen riktas mot öster. Alternativt sänks byggnadshöjden på byggnad a1 till samma byggnadshöjd som byggnad a2 och a3, eller att byggnad a2 och a3 höjs med ett våningsplan. Med utgångspunkt av de angivna förslagen har byggnadshöjden sänkts i plankartan så a1 får samma byggnadshöjd som a2 och a3.

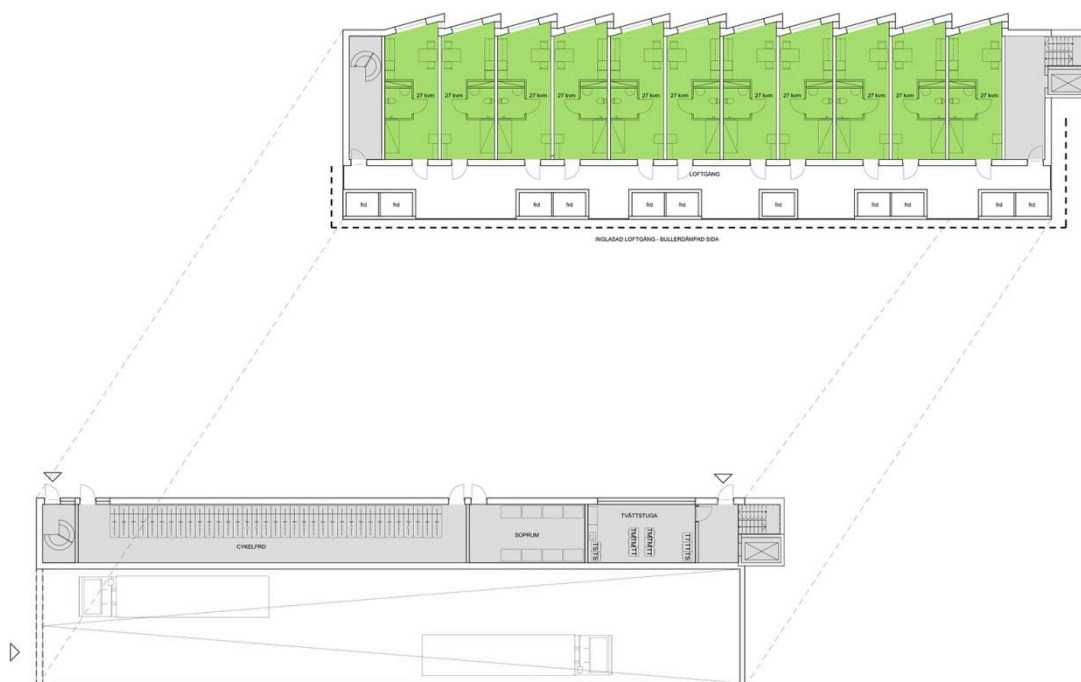
a6 – lägenheterna i denna del bedöms kunna utformas så att kravet på att minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats är vänd mot ljuddämpas sida säkerställs.



Exempel på planlösning inom a6 där denna del består av trapphus och hiss. Illustration av GAJD Arkitekter/Wallenstam

Byggnad B – Här krävs inga åtgärder enligt bullerutredningen utan samtliga byggnadsdelar klarar huvudregeln.

Byggnad C – Från och med ca 7 meter in från Ebbe Lieberathsgatan uppnås huvudregeln i relation till ekvivalent ljudnivå, dock måste en gemensam uteplats anläggas exempelvis på byggnadens tak. Bostadsfönster kan placeras närmare Ebbe Lieberathsgatan om vädringsfönster skyddas av burspråk.



Exempel på planlösning för byggnad C. Illustration av Arkitekterna Krook & Tjäder/Alecta.

Byggnad D – Med utgångspunkt från de ställningstagande som gjorts i bullerutredningen konstateras att bullernivåerna i denna byggnad blir allt för höga för att åstad-

komma en god boendemiljö. Detaljplanen medger därför endast centrumändamål i denna del.

De föreslagna bostadskvarteren ska kunna lösas utan att åtgärder krävs på befintliga byggnader utmed Mölndalsvägen. Bullerutredningen har därför skett med utgångspunkt att några åtgärder inte görs på befintlig bebyggelse. Planen medger dock påbyggnad av en av de befintliga byggnaderna utmed Mölndalsvägen (byggnad E). Om denna påbyggnad genomförs ger detta positiva konsekvenser för bakomliggande bostadskvarter. I bullerutredningen konstateras en sänkning på mellan 2-6 dBA (tåg) och 1-5 dBA (väg) för byggnad A.

Följande åtgärder kommer att säkerställas inom ramen för planarbetet:

- De föreslagna husen placeras i slutna kvarter som ger tysta eller avskärmade gårdsytor. Verksamheterna (befintliga och nya byggnader) ut mot Mölndalsvägen fungerar som en bullerskärm för bakomliggande bostadskvarter.
- planbestämmelse införs om att där den ekvivalenta ljudnivån utanför bostadens fasad överstiger 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida med högst 50 dBA vid fasad.
- planbestämmelse införs om att där den ekvivalenta ljudnivån utanför bostadens fasad överstiger 60 dBA ska ljudnivån inomhus i bostadsrum uppfylla ljudklass B enligt SS 25267 avseende ljudisolering mot trafik eller annan ljudkälla utomhus.
- planbestämmelse införs om att vid minst en eller flera uteplatser bör ljudnivån vid uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.
- Planbestämmelse införs om att marken på innergården ska bestå av mjuk mark till minst 50 % av ytan.

Kompensationsåtgärder

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 exploitören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

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

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning 1480K-III-3859 upphör att gälla i sin helhet.

Fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning 1480K-III-5146 upphör att gälla i sin helhet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Utbyggnad av allmän platsmark finansieras av exploitörerna genom exploateringsbidrag.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive exploatör ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom respektives kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen är huvudman för angränsande allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad, framtida drift och underhåll. Kostnader för åtgärder på allmän plats utanför planområdet regleras via avtal med exploatörerna.

Exploatörerna kommer finansiera en del av ett mindre parkområde strax väster om Ebbe Lieberathsgatan genom exploateringsbidrag.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Mindre delar av Krokslätt 154:6, 20:5 och 20:4 blir planlagda som allmän platsmark, lokalgata och ska lösas in av kommunen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

En del av Krokslätt 154:6 ska regleras till Krokslätt 708:511.

En del av Krokslätt 20:5 ska regleras till Krokslätt 708:511.

En del av Krokslätt 20:4 ska regleras till Krokslätt 708:511.

Före beviljande av bygglov skall bildning av fastigheter vara genomförd.

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.

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

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för väg kan bildas inom områdena märkt med ”g” och som kan byggas under med körbart bjälklag. Ingående fastigheter i gemensamhetsanläggningen samt fördelning av andelstal för drift och underhåll kommer att ske vid anläggningsförrättning.

Gemensamhetsanläggning kan bildas för befintlig nedfart till källare som är inom den föreslagna sydvästra byggnaden. Ingående fastigheter i gemensamhetsanläggningen samt fördelning av andelstal för drift och underhåll kommer att ske vid anläggningsförrättning.

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

Servitut

Servitut för allmän körtrafik ska bildas inom området märkt med ”z” till förmån för Krokslätt 708:511 och belastar fastigheten Krokslätt 20:6.

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

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge.

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.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Kommunen ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för reglering av allmän platsmark samt bildande av servitut för allmän körtrafik.

Respektive exploatör ansvarar för övriga delar.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Avstår mark	Markanvändning
Krokslätt 154:6	Ca 790 kvm	Lokalgata
Krokslätt 20:5	Ca 90 kvm	Lokalgata
Krokslätt 20:4	Ca 25 kvm	Lokalgata

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintligt arrendeavtal för parkering mellan kommunen och Wallenstam AB ska sägas upp.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och respektive exploatör angående genomförande av planen som t.ex. gatuombyggnad inom och utanför planområdet, exploateringsbidrag för parkområde, markregleringar m.m.

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten Krokslätt 20:6 ska träffas mellan kommunen och Wallenstam AB innan detaljplanen antas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Tidplan

Samråd: Fjärde kvartalet 2015

Granskning: Andra kvartalet 2016

Antagande: Tredje kvartalet 2016

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: Första kvartalet 2017

Färdigställande: Tredje kvartalet 2019

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 tio år från det datum då planen vunnit laga kraft

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

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

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

Bebyggelse på redan ianspråktagen mark i anslutning till kollektivtrafik ger en bättre luftsituation för staden som helhet än om utbyggnad sker i ett mindre centralt läge med sämre tillgång till kollektivtrafik.

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

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

Nollalternativet

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

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Planerad utveckling söder om Fredriksdalsgatan är en del av en större omvandling av Mölndalsåns dalgång. Tillsammans med andra närliggande projekt kan aktuell detaljplan bidra till ökade stadskvaliteter och en mer sammanhållen stadsdel. Tillskottet på ca 370 bostäder är positivt för stadens bostadsförsörjning, och närheten till kollektivtrafik och service skapar förutsättningar för en god boendemiljö. Goda kollektivtrafikförbindelser är positivt både ur jämställdhetssynpunkt och för integrationen. Detaljplanen är flexibel vad gäller lägenhetsstorlekar och upplåtelseform vilket ger möjlighet för en blandad befolkning.

Tillkommande bebyggelse kan bidra till att rama in och markera entrén till området från norr, dels tack vare byggnadskropparna i sig och dels i och med att bottenvåningarna aktiveras med handel och service. Mellan bostadskvarteren och kontorsbyggnaderna skapas ett internt stråk med begränsad biltrafik. Det interna stråket förbättrar villkoren för fotgängare och cyklister och bidrar till ett finmaskigt gatunät som skapar rörelse genom området.

Samspel

Med tillkommande bostäder ökar behovet av grönytor och mötesplatser i närmiljön. Skyddade bostadsgårdar planeras i mitten av kvarteren vilket möjliggör för lek och vila i anslutning till bostaden. Däremot ryms inga offentliga platser för lek eller vistelse inom planområdet vilket till viss del kan begränsa förutsättningarna för kontakter utanför det egna kvarteret. Visserligen ger detaljplanen möjlighet för mindre torg- ytor/platsbildningar, dels framför den sydöstra fastigheten och dels i den norra delen av området i samband med internstråket. Eftersom denna mark är privat styr dock inte planförslaget över utformningen.

Parallellt med detaljplanen finns planer på en mindre park vid Nordgårdsplatsen, som ska delfinansieras av exploatörerna som ligger bakom föreslagen utveckling. Beroende på yta och utformning skulle en park i det här läget inte bara underlätta möten i grannskapet utan också öka möjligheten till utomhusvistelse för mindre barn. Vidare kan den planerade utvecklingen av Mölndalsåns grönstruktur, med ett nytt promenadstråk och flera nya lokala parker, förbättra den lokala tillgången till lekrum och gröna mötesplatser.

Vardagsliv

Genom att ge rum för nya bostäder och arbetsplatser bidrar detaljplanen till ett mer aktivt vardagsliv. Tryggheten förväntas öka tack vare fler aktiva fasader, mer människor i omlopp och en blandning av bostäder och verksamheter som bidrar till liv under olika delar av dygnet.

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

Vid en utveckling av området ökar markpriserna vilket medför att det blir dyrare att bygga, sannolikt med högre hyror som följd. Det riskerar att leda till dyrare lokaler, och en annan typ av lokaler jämfört med idag, vilket kan missgynna vissa typer av verksamheter och deras anställda.

Identitet

Genom att planområdet omvandlas från kontors- och industrimiljö till blandstad förändras områdets identitet. Betoningen på boende och vardagsliv ökar och fler personer kommer sannolikt att få en starkare relation till platsen av att bo och vistas där. En del av planområdet får en mer privat karaktär i och med de skyddade bostadsgårdarna.

Med hjälp av material och uttryck i den nya bebyggelsen bygger man vidare på den befintliga identiteten. Utöver det görs ett antal förändringar som bidrar till områdets attraktivitet - verksamheter och entréer utmed fasaderna bidrar till en mer intressant miljö, Ebbe Lieberathsgatan kommer att byggas om för att få en mer stadsmässig karaktär (tack vare aktuell detaljplan och andra detaljplaner längs med gatan), gaturummen blir mer tillgängliga för gående och cyklister och området får en mer inbjudande entré från norr.

Hälsa och säkerhet

Genomförandet av detaljplanen bidrar till bättre förhållanden lokalt för människors hälsa och säkerhet. De skyddade bostadsgårdarna bidrar till en trygg och fri lekmiljö som kontrast till omgivande trafikmiljöer. Parallellt med detaljplanen planeras också ombyggnader av Ebbe Lieberathsgatan och Mölndalsvägen för att öka stadsmässigheten, samt en ny cykelbana längs med Fredriksdalsgatan. Tillsammans bidrar åtgärderna till att öka tillgängligheten till de nya bostäderna, förbättra säkerheten och stärka kopplingarna till målpunkter väster om planområdet, såsom skolor och grönområden. Planerad infart från Mölndalsvägen står till viss del i konflikt med gång- och cykeltrafiken, då infarten korsar ett frekvent stråk. För att uppnå god tillgänglighet krävs att man tar ett helhetsgrepp om kopplingarna i närområdet, en fråga som inte ryms inom aktuellt planarbete.

Den intensiva trafikmiljön ger upphov till buller vilket kan ge negativa konsekvenser för hälsan. Kontorsbyggnaden utmed Mölndalsvägen fungerar till viss del som bullerskydd för bakomliggande bostäder och utemiljöer, men nivåerna i området är ändå

höga. Byggnadstekniska åtgärder bidrar till att få ner bullernivåerna till en acceptabel nivå.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg och med intentionerna i pågående arbete med fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång.

Behovsbedömning

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

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

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

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

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.

- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 12 december 2014. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

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

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

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

Naturmiljö

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

Kulturmiljö

Inom Krokslätt 20:6 finns en kontorsbyggnad vars kulturhistoriska kvalitéer kommer att utredas vidare i samband med fortsatt planarbete. En varsamhetsbestämmelse anger att byggnadens kulturhistoriska kvaliteter och arkitektoniska egenart ska beaktas särskilt vid ändring av exteriör.

Påverkan på luft

Luftmiljön påverkas måttligt. Bebyggelse på redan ianspråktagen mark i anslutning till kollektivtrafik medför en bättre luftsituation för staden som helhet än om motsvarande utbyggnad sker i ett mindre centralt läge med sämre tillgång till kollektivtrafik. Sannolikt är att byggnadsvolymer mot Mölndalsvägen skyddar föreslagen bostads-

bebyggelse väster om denna från luft förorenad av kväveoxider och partiklar från biltrafik. Trafiken på lite längre avstånd, E6/E20 och ännu längre bort Riksväg 40, är ett gemensamt regionalt och nationellt ansvar. Enligt trafikkontorets prognos för framtida vägtrafik i området så bedöms inte trafiken i närområdet öka nämnvärt.

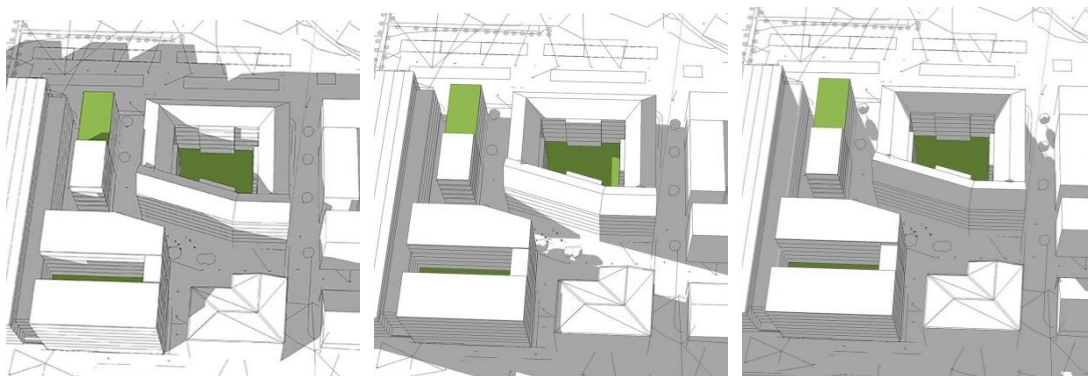
Påverkan på vatten

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

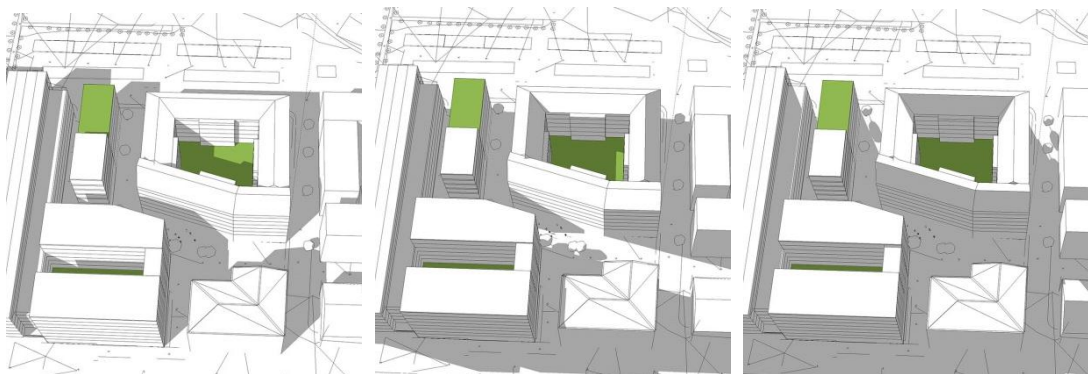
Sol- och skuggstudie

Sol- och skuggstudier har genomförts för att visa konsekvenserna av den föreslagna bebyggelsens skuggning på omgivningen samt solförhållandena för planerade bostäder. Nedan redovisas ett urval av bilderna från studien.

För bebyggelsen inom den södra delen av området blir endast en liten del av bostadsgården solbelyst mitt på dagen vid vår- och höstdagjämning, men förhållandena under sommarmånaderna bedöms bli goda. Ett komplement till den tidvis skuggade gården kan vara balkonger. Bostadshuset i form av lamellen i söder har inte så goda solförhållanden på fasaderna i och med närheten till Mektagonen samt byggnadens riktning i relation till vädersträcken. Takterrassen kan dock utgöra en god utemiljö för de boende med stor möjlighet till sol.

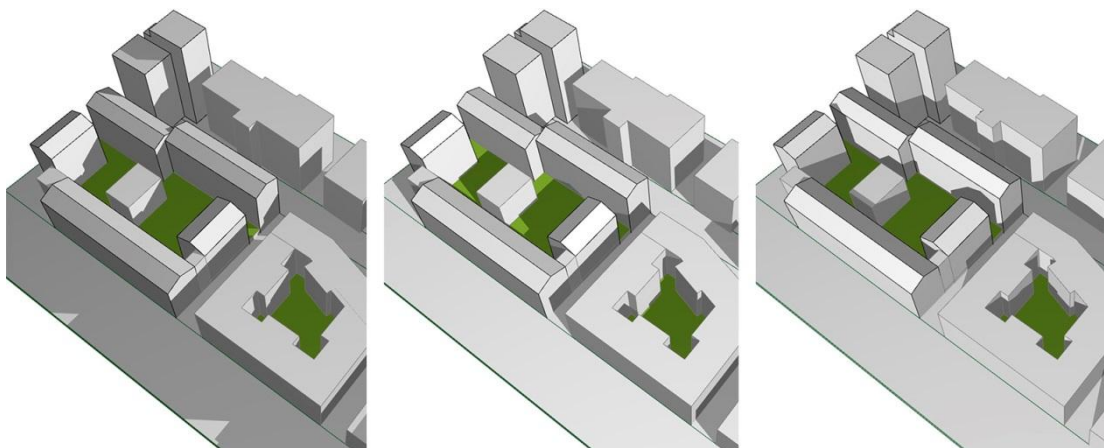


20 mars kl 9, 12 och 15

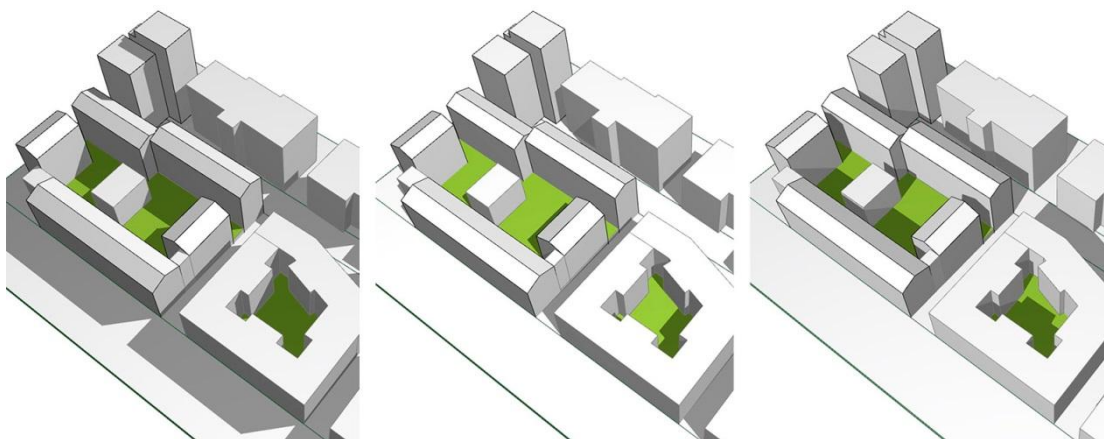


20 juni kl 9, 12 och 15

Inom norra delen av området kommer de föreslagna bostäderna få begränsat med sol på gårdarna under vår- och höstdagjämning men kan ha balkonger som kompletterande utemiljö. Under sommarmånaderna kan gårdarna bli soliga utemiljöer att vistas på.



21 mars kl 9, 12 och 15



21 juni kl 9, 12 och 15

Risk för hälsa och säkerhet

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

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

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

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inga inkomster och inga utgifter till följd av detaljplanen.

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

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

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

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

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av vatten- och avloppsanläggningar.

Ekonomiska konsekvenser för Göteborg Energi

Göteborg Energi får en utgift för del av ledningsflytt i nordöstra delen av planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för Wallenstam

Wallenstam får utgifter för utbyggnad inom kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov, förrättningskostnader, exploateringsbidrag för gata samt parkområde, del av ledningsflytt m.m.

Ekonomiska konsekvenser för Alecta

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

Överensstämmelse med översiktsplanen

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

För Stadsbyggnadskontoret

Gunnel Jonsson
Planchef

Carolina Högvall
Planarkitekt

Sofia Larsson
Arkitekt, Norconsult AB

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Henrik Andersson
Projektledare