



Göteborgs Stad

Antagen av KF/BN den 21/3 2017
 § 135 / AC
 Laga kraft den 21/12 2017

Planhandling

Antagandehandling

Datum: 2016-10-25, rev 2017-03-21

Aktbeteckning: 2-5386

Diarienummer SBK: 1052/15

Handläggare SBK

Agneta Runevad

Tel: 031-368 15 80

agneta.runevad@sbk.goteborg.se

Erik Wikström

erik.wiskrom@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:5223/15

Handläggare FK

Sara Gustafsson

Tel: 031-368 10 73

sara.gustafsson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder väster om Ebbe Lieberaths- gatan/Katrinedalsgatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg, del av BoStad2021.

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

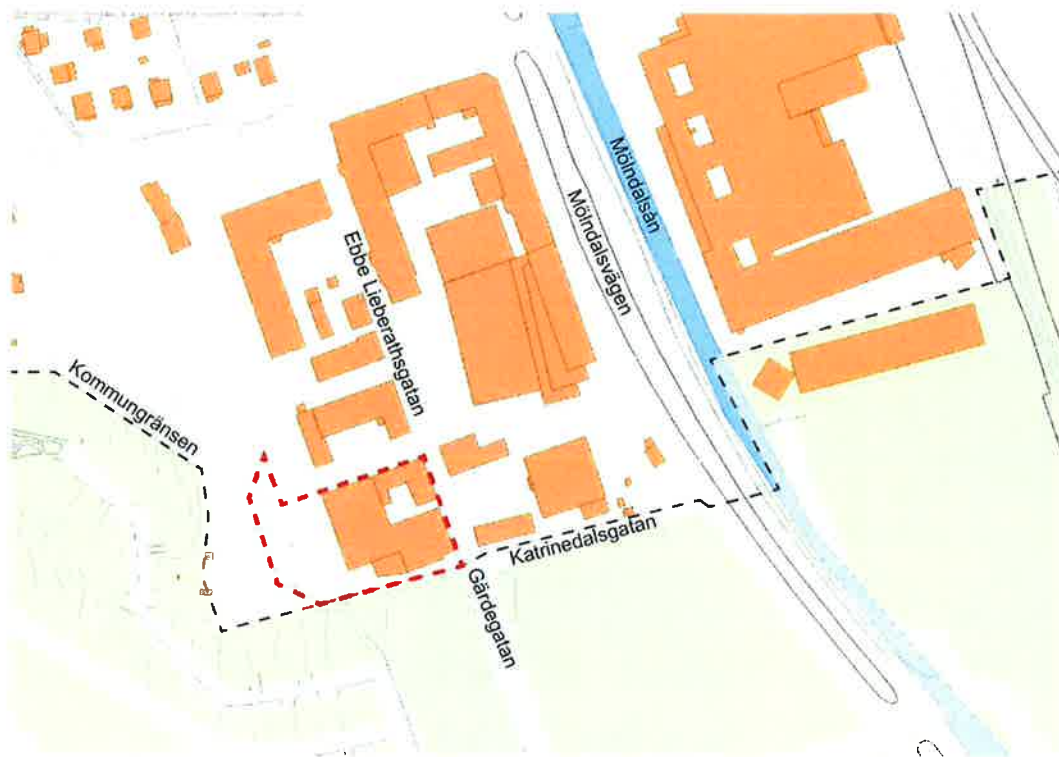
- PM buller SBK, 2016-02-17
- Luftmiljöutredning Ebbe Lieberathsgatan/Katrinedalsgatan, Sweco, 2016-02-16
- PM/Geoteknik och Miljöteknik, Tellstedt i Göteborg AB, rev C 2016-09-27
- Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik och miljöteknik, Tellstedt, rev A 2016-08-12
- Kvalitetsprogram, Detaljplan för bostäder och verksamheter norr om Lana Norconsult AB, 2015-05-27
- Dagvattenutredning för Ebbe Lieberathsgatan, Sigma 2016-04-27
- Kompletterande beräkning av föroreningar i dagvatten och utvärdering av miljökvalitetsnormer och markavvattningsföretag, Kretslopp- och vatten Gbg 2016-09-26
- FÖP Mölndalsåns dalgång PM GENOMFÖRANDE - TRAFIK Maj 2015

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VÄSTER OM EBBE LIEBERATHSGATAN/KATRINEDALSGATAN, INOM STADSDELEN KROKSLÄTT I GÖTEBORG, DEL AV BOSTAD2021.	1
<i>Standardförfarande</i>	1
ANTAGANDEHANDLING MARS 2017	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
<i>Detaljplan för Bostäder väster om Ebbe Lieberaths-gatan/Katrinedalsgatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg, del av BoStad2021</i>	3
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:</i>	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	8
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	11
<i>Planförhållanden</i>	12
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	12
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	14
<i>Sociala aspekter</i>	16
<i>Övergripande syn på närområdets trafikstruktur</i>	18
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	20
<i>Teknik</i>	20
<i>Störningar</i>	21
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	22
<i>Bebyggelse</i>	23
<i>Trafik och parkering</i>	26
<i>Tillgänglighet och service</i>	31
<i>Friytor</i>	32
<i>Sociala aspekter</i>	32
<i>Teknisk försörjning</i>	32
<i>Geotekniska åtgärder</i>	33
<i>Övriga Åtgärder</i>	35
<i>Fastighetsindelning</i>	40
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	40
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	40
<i>Avtal</i>	42
<i>Dispenser och tillstånd</i>	42
<i>Tidplan</i>	42
<i>Genomförandetid</i>	43
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	43
<i>Nollalternativet</i>	43
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	44
<i>Miljökonsekvenser</i>	46
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	54
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	55

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar



Översiktskarta med gator i närområdet, ungefärlig gräns för planområdet är markerat i rött. I Katrinedalsgatan går kommungränsen mellan Göteborg och Mölndals Stad.

Behovet av bostäder i centrala och halvcentrala lägen i Göteborg är stort. Syftet med detaljplanen är att omvandla och förtäta inom Krokslätt med moderna tillgängliga bostäder så att stadsmässig bebyggelse nära skolor och befintligt spårvagnsläge skapas. Planområdet ingår i ett större område kring Mölndalsåns dalgång där Göteborg önskar förtäta och ändra markanvändningen från dagens huvudsakliga kontors- och verksamhetsetableringar till ett ökat inslag av bostäder. Göteborgs stad önskar en hög exploatering och byggnadernas höjd anpassas till sluttningen i väster vilket ger en god förankring i landskapsbilden.

Detaljplanen syftar till att skapa byggrätt för ca 190 lägenheter samt bostadsanknutna verksamheter. Utefter Ebbe Lieberathsgatan medger detaljplanen lokaler för verksamheter i entréväning. Tillhörande bostadsparkering sker i parkeringsgarage inom planområdet.

I dagsläget används befintliga lokaler till bl a bilverkstad, glasmästeri och kontor. Marken är i sin helhet hårdgjord. Verksamheterna inom området avser flytta och byggnaderna rivs.

Denna plan ingår i BoStad2021 (Jubileumssatsningen). BoStad2021 är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörer. Satsningen innebär att 7 000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, ska vara färdigställda år 2021 då Göteborg fyller 400 år.

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg¹ samt inriktningen i pågående fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång.

Planen tas fram enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900) och drivs enligt standard planförfarande.

Planens innebörd och genomförande



Fotovy Ebbe Lieberathsgatan med Mathildeberg (vit gavelfasad)



Vy från Ebbe Lieberathsgatan mot Mathildeberg

Källa: Kaminsky Kjellgren Architecture

Planförslaget innebär att fyra flerbostadshus i form av lamellhus i 6-7 våningar med totalt ca 190 lägenheter kan uppföras. I entréplanet längs Ebbe Lieberathsgatan medges lokaler för centrumändamål och med ett krav om minst 70 kvm BTA utan att precisera i vilken del av entréplanet denna lokal ska placeras. På övrig kvartersmark möjliggörs även för bostadsanknuten verksamhet i entrévåning. Det kan vara verksamhet som är anknuten till huvudanvändningen bostäder. Exempel kan vara tandläkare, hårvård, kiosk, kafé, små kontor och dylikt. Detaljplanen medger även parkeringsändamål under mark vilket möjliggör en framtida 3D-fastighetsbildning.

Bilparkering för bostäderna löses i ett garageplan under mark. Gårdsytan hyser komplementbyggnader såsom hissbyggnader, cykelparkering utöver bostadsnära vistelseytor. Flerbostadshuset längs Ebbe Lieberathsgatan har genomgående bostadsentréer

¹ "Översiktsplan för Göteborg och Mölndal fördjupad för Mölndalsåns dalgång" Utställningshandling dec 2015

och kommer i de delar av entréplanet som inte nyttjas som lokal innehålla ett mellanbjälklag för att få till lämpliga bostäder.

Skogsslånten väster om bebyggelsen ges markanvändningen NATUR med möjlighet att anlägga gångväg.

Detaljplanen innebär att befintliga äldre verksamhets- och kontorslokaler rivs och marken saneras från eventuella markföroreningar. Kvalitetsprogrammet², för ”detaljplan för Bostäder och verksamheter norr om Lana”, är vägledande vid utformningen av bland annat entréplanet mot Ebbe Lieberathsgatan, material och detaljer, förårdsmark, entréer samt balkonger.

Avtal om genomförande har tecknats.

Planområdet ersätter endast en del av de befintliga gällande planerna.

Överväganden och konsekvenser

Utefter Ebbe Lieberathsgatan har byggnadshöjden anpassats efter en skala som kommer att bli aktuell i och med ett förverkligande av den fördjupade översiktsplanen för Mölndals dalgång. En högre höjd mot slutningen i väster motiveras av att byggnaden på detta vis förankras gentemot slutningen och vegetationens skala.

Biltrafiken i området innebär att riktvärdena för buller överskrids närmast Ebbe Lieberathsgatan samt något i det översta våningsplanet på gavelbyggnaderna. Planområdet har dock förutsättningar att erbjuda en god utemiljö genom bostadsgården som får beräknade bullervärden understigande 45dBA ekvivalent ljudnivå i markplan. Genomgående lägenheter förutsätts för byggnaden utefter Ebbe Lieberathsgatan.

Göteborgs stad och Mölndals kommun har gemensamt arbetat fram ett förslag på ”Översiktsplan för Göteborg och Mölndal fördjupad för Mölndals dalgång”, utställningshandling december 2015. Där framgår hur Göteborg och Mölndal ser på utvecklingen i området. ”Intentionen är att utvecklingen inte skall bidra till ökad biltrafik. Intentionen om ett minskat bilberoende i översiktsplanen för Mölndals dalgång bedöms uppfyllas inom aktuellt planområde. Längs med planområdet anläggs en ny gångbana längs med den östra sidan. I planområdets västra del anläggs även en gångbana av enklare karaktär i skogsmiljö. Närmaste hållplatsläge för kollektivtrafik är hållplats Lana, belägen utmed Mölndalsvägen ungefär 100 meter från planområdet. Tillgängligheten med kollektivtrafik är mycket god. Från Lana avgår idag två spår-vagnslinjer med femminuterstrafik samt två busslinjer i både riktning mot Göteborg C samt Mölndal C.

Syftet med en successiva omvandling av hela Ebbe Lieberathsgatan är bland annat att skapa god tillgänglighet för fotgängare. Bland annat föreslås gångbanor på båda sidor av Ebbe Lieberathsgatan. Planförslaget ger byggrätt till centrumverksamhet med krav på högre våningshöjd i entrévåning mot Ebbe Lieberathsgatan. Detta genererar när-service vilket i sin tur leder till minskat lokalt resbehov för boende.

Planbestämmelser anger krav på entréer mot Ebbe Lieberathsgatan även om luftmiljöutredningen lyfter lämpligheten i att minimera exponeringen åt detta håll. Det har bedömts viktigt att få till ett levande gaturum längs Ebbe Lieberathsgatan. Det ligger i linje med de målsättningar staden anger i ”Översiktsplan för Göteborg och Mölndal

² Kvalitetsprogram, Detaljplan för bostäder och verksamheter norr om Lana, Norconsult, 2015-05-27

fördjupad för Mölndals dalgång” (se fotnot 1) om att omvandla området till ett attraktivt bostadsområde.

Planerad bebyggelse placeras längre ifrån Ebbe Lieberathsgatan än idag men i samma nivå som gatan och med genomgående entréer ut mot gångbanan. Bostadsentréerna och sannolikt även lokalytan kommer att befolka gaturummet i högre grad vilket kan öka tryggheten i området.

Området berör ingen kulturhistorisk bebyggelse eller särskilda naturvärden och inga miljö kvalitetsnormer överskrids. Marken kommer att saneras från eventuella markföroreningar före byggnation. Detta säkerställs med en planbestämmelse.

Avvikelser från översiktsplanen

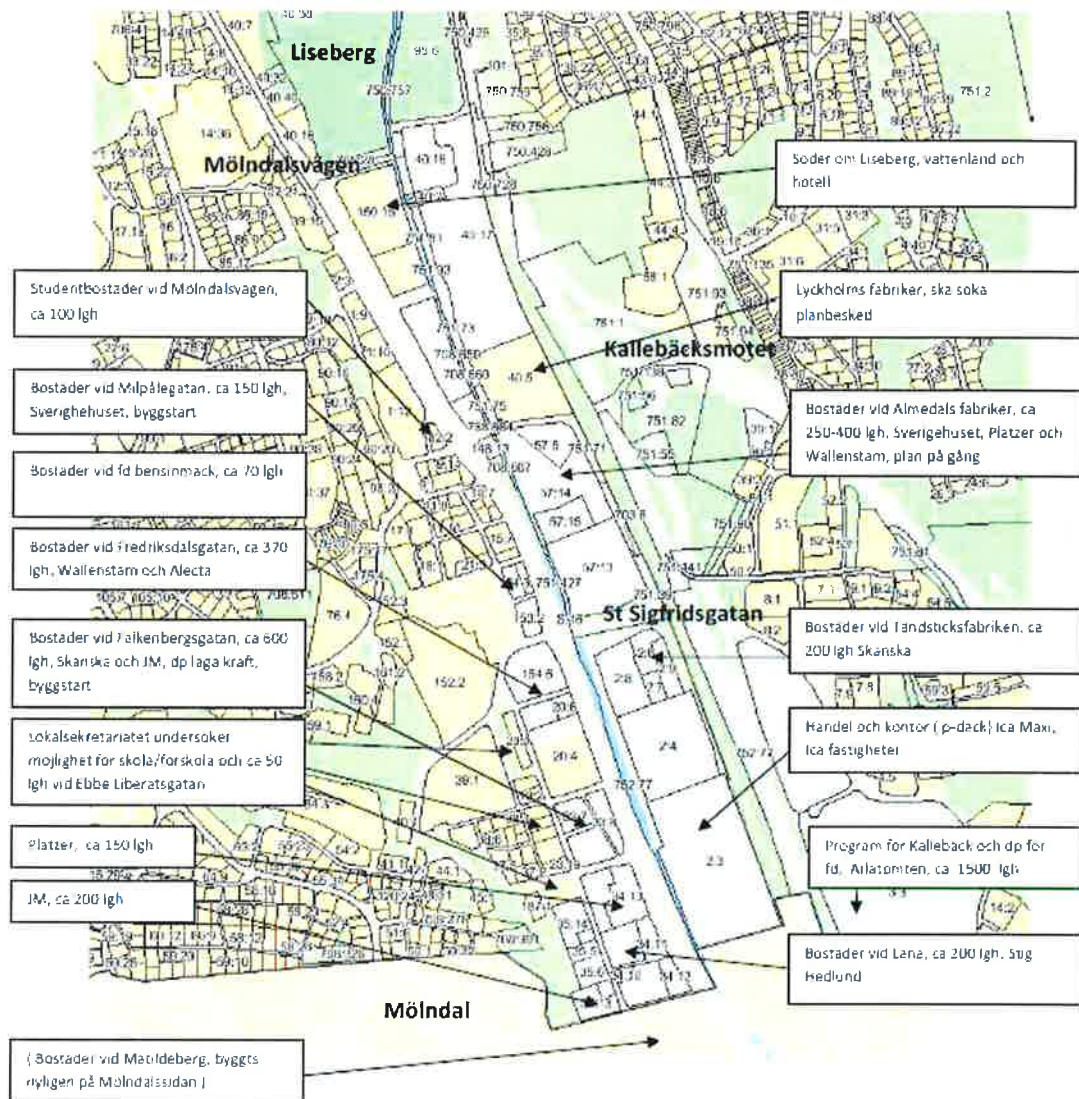
Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan och intentionerna i pågående fördjupad översiktsplan för Mölndals dalgång (se fotnot 1).

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Behovet av bostäder i centrala och halvcentrala lägen i Göteborg är stort. Syftet med detaljplanen är att omvandla och förtäta inom Krokslätt med moderna tillgängliga bostäder så att stadsmässig bebyggelse nära skolor och befintligt spårvagnsläge skapas. Planområdet ingår i ett större område kring Mölndalsåns dalgång där Göteborg önskar förtäta och ändra markanvändningen från dagens huvudsakliga kontors- och verksamhetsetableringar till ett ökat inslag av bostäder. Göteborgs stad önskar en hög exploatering och motiverar den högre byggnadshöjden genom platsens närhet till slutningen i väster vilket ger en god förankring i stadslandskapet.

Inom närområdet utefter Ebbe Lieberathsgatan pågår ett flertal planläggningar (se bild nedan). I direkt anslutning, nordost om planområdet, finns en nyligen laga kraftvunnen plan ”Detaljplan för Bostäder och verksamheter norr om Lana”, mellan Ebbe Lieberathsgatan och Mölndalsvägen. Detaljplanen föreslår totalt ca 250 nya lägenheter och ca 13 000 kvm kontor och verksamheter varav ca 9 000 kvm utgör ytor inom befintliga byggnader. Detaljplanen vann laga kraft 2016-07-21.



Totalt planeras ca 2 500 lgh väster om E6:an och ca 1 500 öster om. (2015-11-05)

I Strategi för Göteborg 2035 utbyggnadsplanering, godkänd av Byggnadsnämnden 2014, framgår det bl.a. att Göteborg ska utvecklas och växa på ett hållbart sätt. De resurser som redan finns och investeringar som redan är gjorda ska användas på ett effektivt sätt. All förtätning, komplettering och omvandling ska stärka, komplettera och vidareutveckla den sammanhållna bebyggelsestrukturen som redan finns. Inriktningen är att utbyggnad ska prioriteras i de områden där det redan finns mycket investeringar gjorda, där behovet att bygga vägar, ledningar, bygga ut och förstärka kollektivtrafiken är mindre än i andra områden. I dessa områden kan kompletteringar och förtätningar dra nytta av den täthet av boende och arbetade 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 bl.a Göteborg vara en jämlik stad, dvs vi ska minska klyftorna och öka den sociala hållbarheten. Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre. Nybyggnation ska förtäta och komplettera och utveckla staden där befintliga resurser och redan gjorda investeringar kan nyttjas effektivt. Nybyggnationen 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. Inriktningen ska vara att utveckla en blandstad med mer liv och rörelse, ökad trygghet och fler mötesplatser. Det innebär en stadsbild med mer utrymme för människor och mindre för bilar. Staden ska byggas så att bilen blir mindre nödvändig.

Nybyggnation ska framförallt ske i redan exploaterade lägen med god kollektivtrafik. Värdefulla naturområden ska bevaras. Barnperspektivet ska prägla utvecklingen av staden. Den fysiska tillgängligheten till hela stadsrummet ska öka genom att bygga bort fysiska hinder. Inriktningarna i grönstrategin ska tillämpas. Parkering på tomtmark ska premieras. Parkeringsplaneringen ska stödja trafikstrategins inriktning.

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 BoStad2021 (Jubileumssatsningen). BoStad2021 är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörerna. Satsningen innebär att 7 000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, ska vara färdigställda år 2021 då Göteborg fyller 400 år.

Detaljplanen syftar till att skapa byggrätt för ca 190 lägenheter. Utefter Ebbe Lieberathsgatan medger detaljplanen lokaler för verksamheter i bottenplan, med krav på lokal för handel om minst 70 kvm. På övrig kvartersmark möjliggörs även för bostadsanknuten verksamhet i entréplan. Det kan vara verksamhet som är anknuten till huvudanvändningen bostäder. Exempel på det är tandläkare, hårvård, kiosk, kafé, små kontor och dylikt. Detaljplanen medger även parkeringsändamål under mark vilket möjliggör en framtida 3D-fastighetsbildning. Tillhörande bostadsparkering sker i parkeringsgarage inom planområdet.

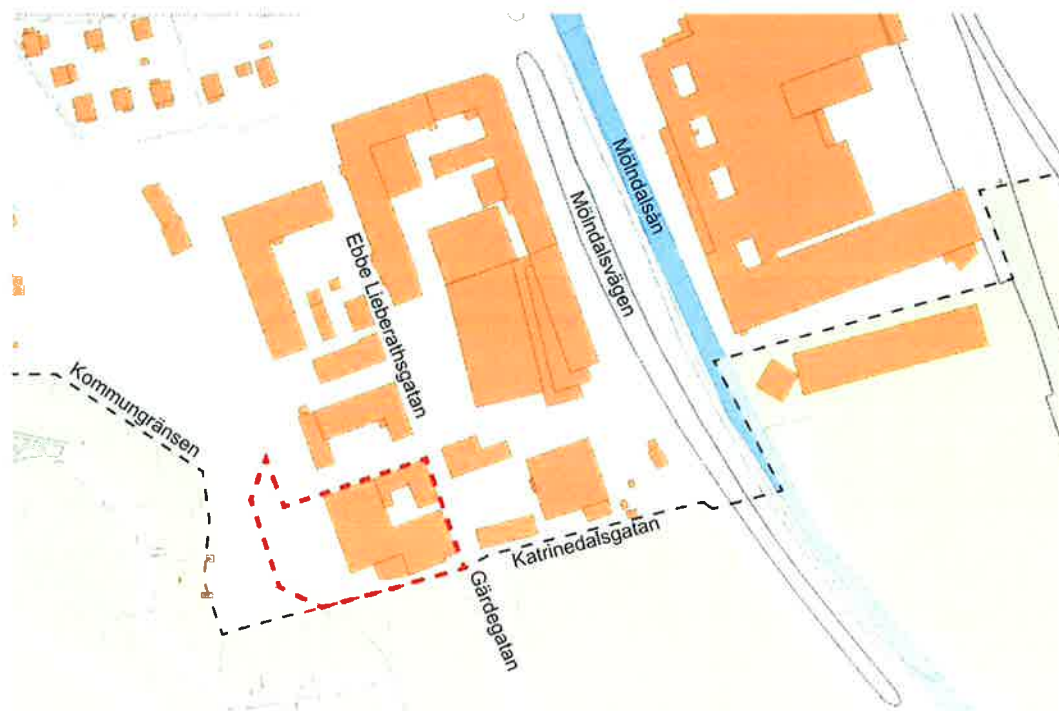
För bebyggelsen inom den nya detaljplanen bör de gestaltungsprinciper som tagits fram i kvalitetsprogrammet (se fotnot 2) för detaljplan för Bostäder och verksamheter norr om Lana tillämpas.

Läge, areal och markägoförhållanden



Orienteringskarta med planområdet markerat

Planområdet är beläget cirka 3,5 kilometer sydost om Göteborgs centrum och angränsar i söder till Mölndals Stad.



Översiktskarta med gator i närområdet, ungefärlig gräns för planområdet är markerat i rött.

Planområdet omfattar cirka 0,6 hektar och utgörs av tre fastigheter, Krokslätt 35:11 (markägare EPCO AB), Kroksätt 35:13 (markägare JM AB) och Kroksällt 708:511 (Göteborgsstad).

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har med arrendeavtal upplåtit markremsan mellan Mölndals stad och Krokslätt 35:13 för ändamål lastnings och lossningsplats, avtalet kommer att sägas upp.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger en förändrad markanvändning från dagens industriverksamhet till bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Blandning av bostäder, mindre grönytor och icke störande verksamheter såsom arbetsplatser, service, 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 lämpligt för bostadsbebyggelse med grön- och rekreationsytor. Bebyggelsens höjd föreslås bli mellan 6-8 våningar i närområdet.

För området gäller detaljplan E2679 från 1949 som medger industriellt ändamål. En smal del i södra planområdet samt parkeringsplatsen och en del av skogsslätten i den västra delen ligger inom detaljplan E3208 vilken medger biluppställningsplats. Genomförandetiden har gått ut för båda planerna.

Planområdet berörs inte av strandskydd eller annat biotop- eller artskydd.

Mark, vegetation och fauna



Flygfoto taget över planområdet sett från väster. Planområdets ungefärliga gräns är markerat i rött.

Detaljplaneområdet utgörs av bebyggd mark med parkering i väster och en industrifastighet med en asfalterad innergård. Marken i planområdet ligger på mellan ca +10 meter och ca +5,7 meter och sluttar från väster ner mot Ebbe Lieberathsgatan. Utanför planområdet mot väster utgörs marken av lövskog som sluttar vidare upp mot ca +25 där villabebyggelse tar vid. En mindre gångväg löper i nordsydlig riktning genom lövskogen. Den västra delen av planområdet innehåller en uppställningsplats för bilar och en skogsbeklädd slänt med yngre lövskog.



Bild tagen söderut och visar biluppställningsplatsen inom fastighet samt skogsslätten i västra delen av planområdet. I bilden syns även de nybyggda bostäderna inom Mathildeberg på andra sidan kommungränsen.



Skogsslätten i väster

Geoteknik

Jordprofilen utgörs generellt av fyllnadsmaterial på lera som underlagras av friktionsmaterial på berg. Inom planområdets västra del utgörs ytlagret av mulljord som är bevuxen med lövskog, asfalt vid parkeringsplatserna och innergårdarna och några små gräsytor. Vid den geotekniska utredningen³ påträffades fyllnadsmaterial under asfalten med ett djup på mellan 0,3 och ca 2 meter. Under fyllnadsmaterialet finns mellan 1-10 meter lera med varierande fasthet innan fast botten påträffas. Undersök-

³ PM/Geoteknik och Miljöteknik, Tellstedt i Göteborg AB 2015-12-10, rev 2016-09-27

ningen⁴ av befintliga geotekniska förhållanden visar att leran i marken inom vissa områden inte klarar mer belastning än dagens förhållanden med hänsyn till risk för sättningar och befintliga stabilitetsförhållanden. Belastning kan utgöras av grundvattnensänkning, uppfyllnad eller byggnadslast.

I sektion A-A är stabiliteten tillfredställande i befintligt tillstånd och slänten kan belastas med en belastning om 25 kPa. För sektion C-C är stabiliteten inte tillfredställande i befintligt tillstånd. Åtgärder för att höja säkerhetsfaktorn till godkända nivåer är exempelvis uppfyllnad i den nedre delen av slänten eller nedslagning av en spont. För eventuella temporära upplag under byggtiden skall en förnyad stabilitetsbedömning utföras.

Översvämningsrisk

Hela området ligger utanför riskområdet som kan komma att påverkas av framtida prognostiserade förhöjda vattennivåer knutet till Mölndalsån. Planområdet ligger på +5,7 till +10 m vilket är över de prognostiserade risknivåerna. I fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång (se fotnot 1) föreslås planeringsnivå för höga flöden anpassas till 0,2 meter över nivån för 200 årsflödet enligt MSB:översiktskartering. Rekommendationen för lägsta nivå golv och öppningar i byggnader för planområdet blir därmed +3,9 (+ 0,2 m) dvs +4,1 meter över nollplanet (Höjdsystem RH2000).

Ebbe Lieberathsgatan ligger på gatuhöjden + 5,5 till +5,7. I korsningen med Katrinedalsgatan minskar gatuhöjden till +2,9 i mötet med Mölndalsvägen. Mölndalsvägens möte med Varbergsgatan ligger på +3,2 och med Krokslätts parkgata i Mölndals kommun så ligger gatuhöjden på +2,9.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns inga kända fornlämningar. Byggnaderna/verksamhetslokalerna inom planområdet saknar kulturhistoriskt värde.

Planområdet ligger i Mölndalsåns dalgång som genomgår en omvandling från industrimiljö till stadsmiljö. Planområdet tillhör en av de tomter i närområdet som fortfarande har en utpräglad industrikaraktär. Planområdet omfattar två industrifastigheter och byggnaderna är mellan en och två våningar höga. Bebyggelsen i närområdet innehåller stora kontraster. Ebbe Lieberathsgatan och Mölndalsvägen utgör tydliga huvudstråk i nord-sydlig riktning med en tydlig karaktär av industrier och verksamheter.

I söder gränsar planområdet till en gång- och cykelväg som går i väst-östlig riktning och som helt ligger inom Mölndals Stad. Söder om cykelvägen finns ett nybyggt kvarter med flerbostadshus, Mathildeberg. Byggnaderna har ett förhöjt entréplan och sammanlagt 5-6 våningar mot Gärdesgatan, dvs förlängningen av Ebbe Lieberathsgatan. Åt väster trappas bebyggelsen ner till 3 våningar mot en nyanlagd lekplats samt villabebyggelse.

⁴ PM/Geoteknik och Miljöteknik, Tellstedt i Göteborg AB 2015-12-10, rev 2016-09-27



Bild norrut på Ebbe Lieberathsgatan, befintlig byggnad inom planområdet till vänster i bild.



Bild tagen västerut mot planområdet utefter Katrinedalsgatan. Mathildeberg till vänster och den trädbeklädda slutningen i bakgrunden.



Planområdet med glasmästeri och infart från söder.

Sociala aspekter

Drygt 12 000 personer bor idag i Krokslätt, vilket är ca en femtedel av Centrums befolkning. År 2019 förväntas 1 071 fler personer bo i primärområdet jämfört med 2014. Det är en befolkningsökning på 9 % vilket följer staden i övrigt. Befolkningen över 85 år förväntas bara minska med 1 % i Krokslätt, men med 17 % i Centrum som helhet och med 5 % i Göteborg. Befolkningen 6-15 år beräknas öka med 33 % i Krokslätt, men bara med 21 % i Centrum⁵.

Av de drygt 8 600 bostäderna i Krokslätt är ca 5 % småhus, 60 % flerbostadshus och 35 % specialbostäder (främst studentbostäder). Krokslätt präglas av gamla och små bostäder. Knappt 48 procent av bostäderna i Krokslätt är byggda före 1961, jämfört med 28 procent i hela Göteborg. Av Göteborgs 9700 studentbostäder finns 2780 i Krokslätt. Dessa räknas inte in i antalet bostäder ovan. (SCB 2013). I Krokslätt är det brist på större lägenheter både i bostadsrätt och hyresrätt. Det är också brist på tillgängliga bostäder. Det finns behov av bostäder med särskild service (BmSS) av olika karaktär.

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 utbyggnaden av bostäder som planeras i och omkring planområdet kommer fler att krävas. I underlaget till beslut om planläggning anges att förskolefrågan ska lösas i ett större sammanhang. Planering för en F-3 skola pågår i närområdet.

Tillgång till skola och förskola bör beaktas ur ett större perspektiv än det aktuella området. Det pågår arbete med ett flertal detaljplaner i olika stadier i södra Krokslätt, de flesta med blandat innehåll och stort inslag av bostäder. En samlad bedömning av tillgång och efterfrågan på lekplatser, förskolor och skolor måste göras. I dagsläget finns det två grundskolor i närheten, den internationella engelska skolan med årskurs 3-6 och Kunskapsskolan Krokslätt med årskurs 6-9. För närvarande är de kommunala skolorna i Centrum fullbelagda. Det finns inga förskolor i närområdet. De tillkommande bostäderna på Ebbe Lieberathsgatan ökar behovet av skolor och framförallt förskolor i närområdet.

Södra delen av Krokslätt, där planområdet ingår, saknar tillgång till parker, lätt tillgängliga grönområden och lekplatser. Åtgärder som främjar tillgång till grönska inom planområdet är därför särskilt angeläget. Den mindre grönytan i väster inom planområdet utgör uppvuxen lövskog utan någon utpräglad funktion och fungerar snarare som ett skyddsområde för villabebyggelsen gentemot nuvarande industriverksamheter. Slutningen används till viss del för lek men saknar i övrigt kvaliteter för en bredare användning. Vad som anges i Grönstrategin för Göteborg om att alla bostäder bör ha tillgång till en bostadsnära park inom 300 meter uppfylls således inte i området. Mölndals Stad har nyligen anlagt en lekplats precis intill planområdet.

I det utvidgade området är tillgången på parker och friluftsområden bättre, exempelvis Stuxbergsparken, Safjället och Delsjöområdet. Dessutom har en grönstrukturplan för Mölndalsåns dalgång tagits fram inom ramen för arbetet med den fördjupade översiktsplanen. Enligt översiktsplanen föreslås ett nytt attraktivt, händelserikt och sammanhängande promenadstråk på östra sidan längs med Mölndalsån. Längs med stråket, som sträcker sig hela vägen från Liseberg i Göteborg till Mölndals innerstad,

⁵ Statistik från Stadsdelsförvaltningen per mejl 2016-02-05

ning till respektive kommuns skola samt att det i nuläget går en zongräns för Västtrafik som påverkar taxan vid passage över denna gräns vilket kan påverka val av fritidsaktiviteter etc och försvårar att röra sig över gränserna i den sammanhängande stadsbebyggelsen.

Övergripande syn på närområdets trafikstruktur

Utbyggnaden av detaljplanen sammanfaller i tid med en rad större exploaterings- och infrastrukturprojekt i Göteborg. För att minimera störningar och påverkan på framkomligheten under byggtiden kommer projektet att samarbeta med övriga projekt i närområdet inom ramen för gruppen för samordning och koordinering (SAMKO). SAMKO är en del i KomFram Göteborg som ingår i Västsvenska paketets samverkansorganisation och SAMKO-gruppen består av representanter från Göteborgs Stad Trafikkontoret, Trafikverket och Västtrafik. SAMKOs uppdrag är att, tillsammans med projekten, samplanera alla de projekt som ska genomföras så framkomligheten i staden blir så bra som möjligt.

Stadens syn på trafikstring till följd av exploatering

Göteborgs Stad vill att mellanstaden, den sammanhängande staden utanför stadskärnan, ska byggas tätare. Med en tätare stad kan fler invånare få nära till mataffären, skolan, busshållplatsen – allt det som gör vardagen lite enklare. Staden vill på detta vis också skapa fler attraktiva platser för företagsetableringar. Målet är en mer hållbar stadsutveckling i enlighet med översiktsplanen. Göteborgs Stad har även som mål att ställa om trafikarbetet i en mer hållbar riktning, och just en ökad täthet ses som en av nycklarna för detta. Göteborgs Stad har som ambition att förtäta och stadsutveckla i södra mellanstaden. I princip genererar all nybyggnation ett ökat antal resor. Även om förtätning i ett längre perspektiv bidrar till att förändra resmönster så är sannolikheten stor att antalet bilresor ökar under en period innan dessa mönster läggs om.

Göteborg går från att vara en stor småstad till att bli en storstad med fler boende, arbetande och besökare. För att klara detta behöver stadsplaneringen ske utifrån ett helhetsperspektiv där trafik är ett medel för att uppnå en fungerande och attraktiv stad. I och med detta krävs en omställning av trafiksystemet. 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 för hur trafiksystemet i staden ska utvecklas för att för att uppnå fastslagna mål och möta de utmaningar som staden står inför de närmaste tjugo åren.

Göteborgs Stad arbetar för att öka det hållbara resandet

Trafikstrategin har tagits fram parallellt med strategi för utbyggnadsplanering och grönstrategi och utgår i likhet med dessa från översiktsplanen som antogs 2009 och som är det övergripande styrdokumentet för stadens markanvändning. I samklang med stadens klimatstrategi krävs enligt trafikstrategin en minskning av antalet bilresor med 25 % år 2035 jämfört med år 2011. Det innebär en fördubbling av antalet resor till fots, med cykel, samt med kollektivtrafik.

Trafikstrategins intentioner konkretiseras genom en rad olika program såsom cykelprogram och fotgängarprogram. Även vägledning för parkeringstal ses över för att bättre stödja trafikstrategins inriktning för minskat bilresande. Trafikstrategins färd-

medelsfördelning har brutits ned på områdesnivå för att utgöra ett verktyg för den planering som sker i program, detaljplaner och ombyggnader.

Utöver Göteborgs planering för förbättrade förutsättningar för gång- och cykeltrafik genomförs även planeringsarbete för den framtida kollektivtrafiken i linje med stadens mål. Göteborgs Stad samverkar med Västra Götalandsregionen, Mölndal och Partille i ett gemensamt projekt som syftar till att säkerställa kapaciteten och kvaliteten i kollektivtrafiken med sikte på 2035.

Västsvenska paketet – ett regionalt samarbete

Trafikstrategins mål återkommer i Västsvenska paketets mål. Västsvenska paketet har i grunden inga nya mål utan utgörs av en sammanställning av parternas⁶ mål⁷. Västsvenska paketets övergripande mål är att Göteborgsregionen ska utvecklas med en stark och attraktiv regional kärna med en konkurrenskraftig kollektivtrafik för en god livsmiljö. De övergripande målen förtydligas i åtta effektmål, av vilka kan nämnas:

- En mer attraktiv kollektivtrafik med ökad kapacitet
- Ökad andel kollektivtrafik
- Minskad andel biltrafik till och i regionkärnan
- Snabba, trygga, enkla gång- och cykelresor

Det hållbara resandet måste öka

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 är det 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. På detta sätt kan fler välja hållbara transportslag och vi uppnår en god effektivitet i kollektivtrafiksystemen samtidigt som gator och vägar avlastas från personbilstrafik.

Framtida trafikmängder om trafikstrategins mål uppnås

För att belysa effekterna på biltrafiken då trafikstrategins mål uppnås har en trafikprognos tagits fram med hjälp av Trafikverkets prognosverktyg Sampers. Prognosen som innehåller stadens planerade markanvändning för 2035 bygger på det scenario som tagits fram inom WISE-projektet⁸.

Trafikprognosen visar på en generell minskning av trafikmängderna på det övergripande vägnätet i förhållande till idag. Marieholmstunneln ger omfördelningar som lokalt kan resultera i ökad trafik.

⁶ Västsvenska Paketets parter är GR, Göteborgs Stad, Region Halland, Västtrafik, VGR och Trafikverket

⁷ Västsvenska paketet, Sammanställning av målen, Rapport 2011:1

⁸ Omställning till 40 % kollektivtrafikandel i Göteborgsområdet – en backcastingstudie med Sampers, Mistra Urban Futures Report 2014:6

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Ebbe Lieberathsgatan trafikeras av cirka 2 900 fordon per dygn (uppmätt 2014) Mölndalsvägen är en vältrafikerad gata med ca 13 900 fordon per dygn (uppmätt 2014) som går parallellt med Ebbe Lieberathsgatan på ett längre avstånd från planområdet. Planområdet ligger utanför zonen för trängselskatt.

Gång- och cykelväg finns på båda sidor om Mölndalsvägen men inte utefter Ebbe Lieberathsgatan.

Tillgängligheten med kollektivtrafik är mycket god. Närmaste hållplats är spårvagnshållplatsen Lana, belägen utmed Mölndalsvägen ungefär 150 meter från planområdet. Härifrån avgår idag spårvagnslinjer (2, 4) samt två busslinjer med god tillgänglighet både åt Mölndals centrum och åt Göteborgs centrum. Den zongräns som finns mellan Mölndals kommun med förhöjd taxa är dock att beakta som en nackdel.

Längs med Ebbe Lieberathsgatan finns två friskolor för årskurs 4-6 respektive 6-9. Lågstadieskola saknas i stadsdelen Krokslätt. Närmsta kommunala skola är Johannebergsskolan (F-6), ungefär 2 kilometer från planområdet. Närmsta förskola ligger cirka 1 km från planområdet.

Utbudet av dagligvaruhandel, sällanköpshandel och även restauranger är stort i närområdet. En stor mataffär finns inom 400 meter från planområdet. Närmsta vårdcentral ligger vid Mölndalsvägen, ca 600 meter norr om planområdet. Närområdet saknar bibliotek, de närmsta är Guldhedens bibliotek eller Stadsbiblioteket.

Inom planområdet finns idag bland annat, bilverkstad, glasmästeri, kontor samt ett företag som producerar/levererar produkter för möbelvård.

Teknik

Ledningar för VA, dagvatten, el, tele och fjärrvärme finns utbyggt i Ebbe Lieberathsgatan.

Berganläggning

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning, läs mer om anläggningen under Detaljplanens innebörd och genomförande under avsnittet *Teknisk försörjning, Vatten och avlopp*.

Vatten och avlopp

Det allmänna ledningsnätet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten finns utbyggt i Ebbe Lieberathsgatan. Planområdet är idag anslutet till dessa ledningar. Kapaciteten för alla tre ändamål bedöms vara god. Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Dagvatten

Fastighetens nästan uteslutande hårdgjorda ytor innebär att det sker en avledning av dagvatten från området i nuläget.

Planområdet är anslutet till dagvattennätet i Ebbe Lieberathsgatan. Recipienten för dagvattensystemet är Mölndalsån.

Området gränsar till ett brant bergsparti med skogsvegetation. Vid kraftig nederbörd kan uppstå risk för instängningseffekt mot den nya byggnationen. Skyddande åtgärder, t.ex. ett avskärmande dike, kan vara nödvändigt för att leda bort dagvatten från bergsslätten. Planen kommer inte innebära att nya ytor hårdgörs och därmed bedöms inte mängden dagvatten öka av föreslagen bebyggelse.

Störningar

Buller

Trafiken på Ebbe Lieberathsgatan samt trafiken på Mölndalsvägen och intilliggande europaväg samt övrig spårbunden trafik i dess närhet genererar buller till omgivningen. Den ekvivalenta ljudnivån på Ebbe Lieberathsgatan är idag ca 59 dBA och den maximala ljudnivån är ca 82 dBA.

Industriverksamhet i närmiljön omfattas av vägledning om industri- och verksamhetsbuller (Naturvårdsverket april 2015) med bland annat riktlinjer nattetid kl 22-06.

Luftmiljö, etc.

Luftmiljöutredningen⁹ visar att det är kvävedioxid som är den föroreningen, som löper störst risk att överskrida miljökvalitetsnormerna inom det aktuella planområdet. (östra delen mot Ebbe Lieberathsgatan). Miljökvalitetsnormerna klaras dock inom hela planområdet och för samtliga scenarion. Miljökvalitetsmålet för års- och timmedelvärde klaras inte för nulägesscenariot, men klaras för år 2035 scenariot. Halterna av kvävedioxid beräknas minska fram till år 2035 i jämförelse med nuvarande situation. Anledningen till minskningen är en kombination av att bakgrundshalterna förväntas minska med cirka 40 % till år 2035 och att teknikutvecklingen kommer leda till renare bilar med minskade direktutsläpp av kväveoxider. De föreslagna bostäderna i planområdet klarar enligt beräkningarna miljökvalitetsnormerna för samtliga scenarion. Beräkningarna tar inte hänsyn till inverkan från de enskilda byggnaderna även om dessa antas ha en viss minskande effekt på kvävedioxid- och partikelhalten (PM10) på innergården bakom byggnaderna.

⁹ Luftmiljöutredning Sweco 2016-02-16

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att ca 190 lägenheter kan uppföras i form av flerbostadshus utmed Ebbe Lieberathsgatan. Befintliga äldre verksamhetslokaler rivs och marken saneras från eventuella markföroreningar.

Inom planområdet kan fyra bostadsbyggnader uppföras som lamellhus på 6-7 våningar med totalt ca 190 lägenheter. I entréplan längs Ebbe Lieberathsgatan medges förutom bostäder, lokaler för centrumändamål såsom handel, kontor och mindre verksamheter. Där ställs också krav på minst 70 kvm lokalyta och en våningshöjd på 3,6 m. På övriga byggrätter inom kvartersmark möjliggörs även för bostadsanknuten verksamhet i entréplan. Det kan vara verksamhet som är anknutet bostadsändamålet och utgöra en service för boende, exempelvis tandläkare, hårvård, kiosk, kafé, små kontor och dylikt. Verksamheten ska kunna anordnas ihop med huvudanvändningen bostäder och ska inte vara störande för boende avseende exempelvis buller, ljusstörningar eller störande verksamhet nattetid. Verksamheten ska också kunna fungera ihop med bostadsändamålet ur tekniska synpunkter samt ur riskperspektiv och parkeringsbehov.

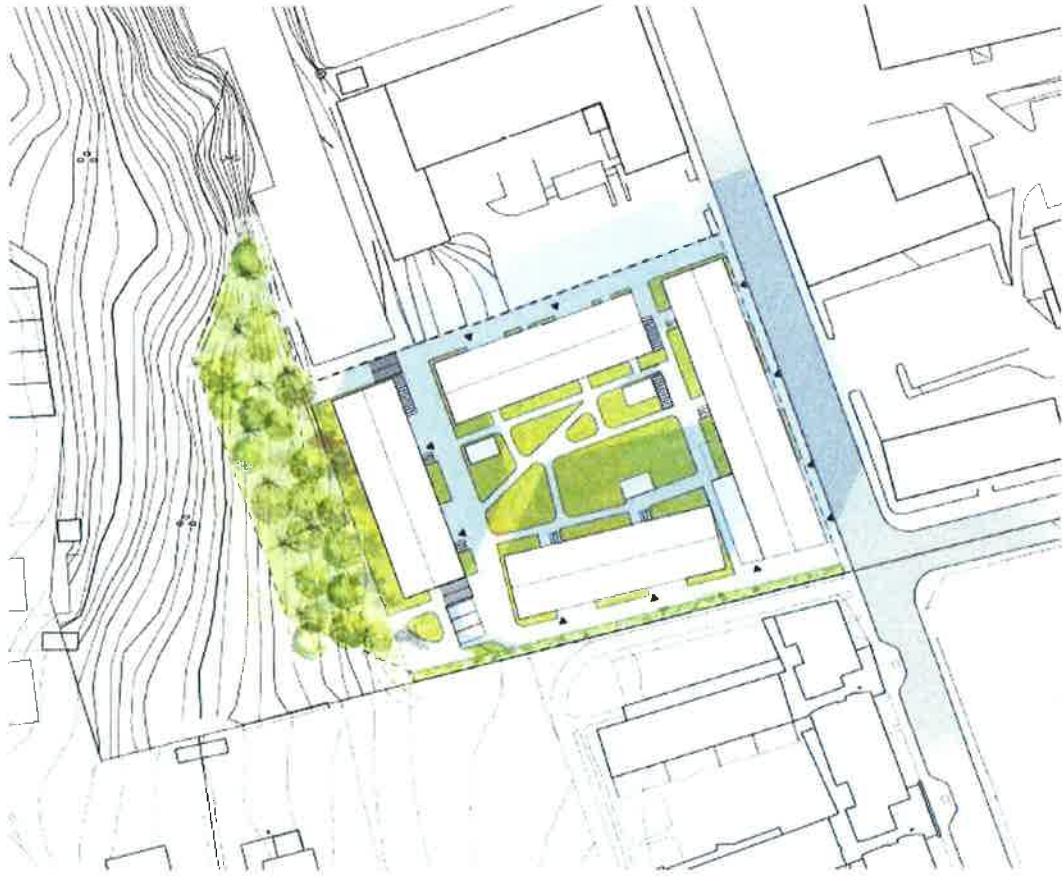
Balkonger får uppföras in över prickad och korsad mark max 1,5 meter respektive 2 meter mot NATUR och in mot gården. Detaljplanen medger även för parkeringsändamål under mark vilket möjliggör en framtida 3D-fastighetsbildning. Bilparkering för bostäderna löses i ett garageplan under mark. Några gästparkeringar möjliggörs i marknivå. Gårdsytan ges byggrätt till komplementbyggnader såsom hissbyggnader, cykelparkering utöver bostadsnära vistelseytor.

Delar av skogsslänten väster om bebyggelsen tas med i detaljplanen och får användningen NATUR, till skillnad från gällande plans planbestämmelse som medger biluppställningsplats. Den smala kommunägda markremsan längs Mölndals stads kommungräns övergår till kvartersmark.

Planområdet omfattar både kvartersmark och allmän platsmark.

Avtal om genomförande av detaljplanen har tecknats med byggaktören. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Byggaktören/fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse



Situationsplan över planområdet Källa: Kaminsky Kjellgren Architecture

De fyra lamellbyggnaderna bildar formen av ett kvarter utan att sammanbygga hörnen och ger därmed en tydligt definierad innergård. Markens nivåer innebär att den västligaste byggnaden mot grönområdet ligger i relation till de övriga husen på en högre nivå. På samma nivå som nuvarande parkeringsyta ligger. Den sammanlagda bruttoarean (BTA) uppgår till ca 15 800, exklusive garage.

Byggnaden längs Ebbe Lieberathsgatan medger lokaler för centrumändamål i entréplanet med en minsta våningshöjd på 3,6 meter. Detaljplanen ställer krav på en lokal om minst 70 kvm i byggnaden utan att precisera exakt placering. Entré till lokalen ska ske från Ebbe Lieberathsgatan. Minst tre entréer ska vara vända mot Ebbe Lieberathsgatan för att variera fasaduttrycket på den drygt 55 meter långa fasaden. Av samma skäl ställs krav på förgårdsmark om minst 1 meter för att få till entréer som tillför gaturummet en variation.

Kvalitetsprogrammet¹⁰ ska vara vägledande vid utformningen av bland annat entrévåningen mot Ebbe Lieberathsgatan, gällande material och detaljer, förgårdsmark, entréer samt balkonger. Se Övriga handlingar tillhörande detaljplanen. Kvarteret ska ges en väl avstämd färg- och materialsammansättning som harmoniserar med omgivande bebyggelse. Fasader bör utformas med sammanhållet formspråk och genomtänkta fasadelement såsom balkonger, burspråk eller utsmyckningar. Husentréer bör markeras och tydliggöras i kvarteret. Entréer och sockelvåningar bör ges en särskild omsorg

¹⁰ Kvalitetsprogram, Detaljplan för bostäder och verksamheter norr om Lana, Norconsult, 2015-05-27

i gestaltningen. Fönster bör ges en vacker och genomtänkt indelning. Ett färg- och materialprogram bör tas fram i projekteringsskedet, med beskrivning av tak, mark, fasader och grönytor.



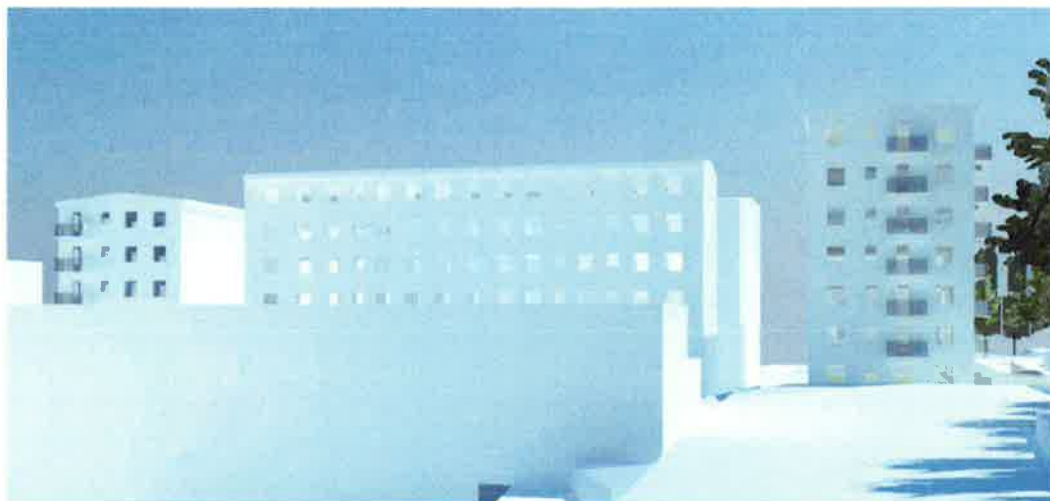
Vy mot söder utefter Ebbe Lieberathsgatan Källa: Kaminsky Kjellgren Architecture



Vy i kommungränsen, mot befintlig gång- och cykelbana. Mathildeberg till vänster och planområdet till höger. Lokal i enréeplan. Källa: Kaminsky Kjellgren Architecture



Vy över området från planerad lekplats i Mölndals stad Källa: Kaminsky Kjellgren Architecture



Vy från norr mot söder vid nuvarande parkeringsplatser.

Källa: Kaminsky Kjellgren Architecture

En varierad storlek på lägenheterna föreslås i den nya bebyggelsen, men viss fokus på mindre lägenheter. Upplåtelseformen på lägenheterna blir bostadsrätter.

Planområdet sluttar svagt uppåt i västlig riktning (se sektionsbild nedan). Den västliga byggnadens entré från gården föreslås som souterrängplan, med bostäder ut mot innegården och förråd åt den mörka sidan. Förråd till övriga byggnader placeras i källarvåningen. Miljörum placeras i entréplan i en av byggnaderna. Göteborgs Stads riktlinjer uppfylls gällande avstånd till miljöhus, hämtning av avfall samt gatans lutning.



Öst-västlig principsektion över bebyggelsen med slänten väster om planområdet.
Arkitekt: Kaminsky Kjellgren

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande rivs befintliga byggnader i området.

Trafik och parkering

Detaljplaneområdet kan angöras med bil och cykel från Ebbe Lieberathsgatan. Längs med gatan finns korttidsparkering för besök till verksamheter utmed gatan. Längs båda sidor av gatan finns en gångbana, cykeltrafiken integreras med övrig trafik längs gatan. Parkering för boende sker i garage i källarplan under gården. Garaget angörs via infart från kvartersgata i södra delen av planområdet. Siktförhållandena ut mot Ebbe Lieberathsgatan behöver bevakas i kommande bygglovskede.

Räddningstjänsten har möjlighet att angöra via kvartersgatan i söder där det finns uppställningsplats. Sophämtning sker via Ebbe Lieberathsgatan som fungerar som genomfartsgata.

Upprustning kommer att ske av Ebbe Lieberathsgatan i anslutning till planområdet på gatans västra sida, vilket finansieras av exploateringen.

Utformningen av Ebbe Lieberathsgatan, planeras att samordnas med tidigare framtaget trafikförslag för Ebbe Lieberathsgatan i läge med detaljplanen för Lana¹¹ strax norr om detta område. Denna planerade successiva omvandling av hela Ebbe Lieberathsgatan innebär att mer utrymme skapas för fotgängare, hastighetsdämpande åtgärder genomförs och en zon med kantstensparkering och någon form av grönplantering anordnas på gatans östra sida. Syftet är att skapa god tillgänglighet för fotgängare och korttidsparkering för besök till verksamheter längs gatan. Bland annat föreslås gångbanor på båda sidor av Ebbe Lieberathsgatan och en bredd på körbanan av 6,2 meter.

De förändringar som planeras på Ebbe Lieberathsgatan ingår inte i planområdet.



Principritning för Ebbe Lieberathsgatan enligt trafikförslag

¹¹ Detaljplan för bostäder och verksamheter norr om Lana, Laga kraft 2016-07-21

Påverkan på trafik

Göteborg väntas fram till år 2035 växa med 150 000 invånare och 80 000 arbetsplatser och därmed växa till en nära storstad. Göteborgs Stad vill att mycket av stadsutvecklingen för att bygga denna nära storstad ska ske genom förtätning i det vi kallar för mellanstaden, det vill säga i den sammanhängande staden utanför stadskärnan. Med det ökade antalet invånare i staden antas också antalet resor till, från och inom staden öka proportionerligt, vilket ställer nya krav på såväl trafiksystemet som på förändrade resebeteenden. Detta är förutsättningar för att möjliggöra den önskade tillväxten av regionkärnan som vi ser framför oss och som är ett övergripande mål för förtätningen i staden. Med en tätare stad kan fler invånare få nära till mataffären, skolan, busshållplatsen och annan service – allt det som gör vardagen lite enklare. Staden vill härigenom skapa fler attraktiva platser för boende, besökare och för det näringsliv som önskar växa eller etablera sig i staden.

En förutsättning för att möjliggöra denna stadsutveckling är att trafiksystemet genom olika åtgärder kan ställas om i en i en mer hållbar inriktning. Samtidigt skapar förtätningen i sig själv förutsättningar för en omställning av trafiksystemet. Förutsättningarna för en hållbar stadsutveckling för bebyggelse- och infrastrukturplaneringen är således ömsesidigt beroende av varandra och dess växelverkan måste därför beaktas igenom hela planeringsprocessen. Därmed finns också möjligheter till att genom stadsplanering påverka trafikstringen för olika trafikslag i önskad riktning. Detta blir möjligt eftersom andelen resor med ett givet trafikslag antas påverkas av förutsättningarna att resa med detta trafikslag, samtidigt som antalet resor för samtliga trafikslag antas vara konstant för ett givet antal invånare. Gällande inriktnings- och effektmål för denna stadsutveckling kan utläsas i Göteborgs Stads styrdokument Trafikstrategi för en nära storstad Göteborg 2035 samt i Strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035, dokument som ska ses som konkretiseringar av Göteborgs Stads översiktsplan.

Göteborgs stad och Mölndals kommun har gemensamt arbetat fram ett förslag på "Översiktsplan för Göteborg och Mölndal fördjupad för Mölndals dalgång", utställningshandling december 2015. Där framgår hur Göteborg och Mölndal ser på utvecklingen i området. "Intentionen är att utvecklingen inte skall bidra till ökad biltrafik. Detta skall infrias genom att planen föreskriver tät blandad stadsbebyggelse nära knutpunkter med tillgång till god kollektivtrafik. Gång- och cykel- och kollektivtrafik skall prioriteras." Angående åtgärder för att öka cyklandet och resande med kollektivtrafik skriver man vidare: "I planen ingår ett antal åtgärder i trafiksystemet för att tillgodose det ökade resebehovet. Eftersom planens ambition är att minska bilberoendet skall trafikstrukturen anpassas för att bättre tillgodose behovet för gående, cyklister och kollektivtrafik."

Översiktsplanens ambition är att minska bilberoendet i området och därmed anpassa trafikstrukturen för att bättre tillgodose behovet för gående, cyklister och kollektivtrafik.

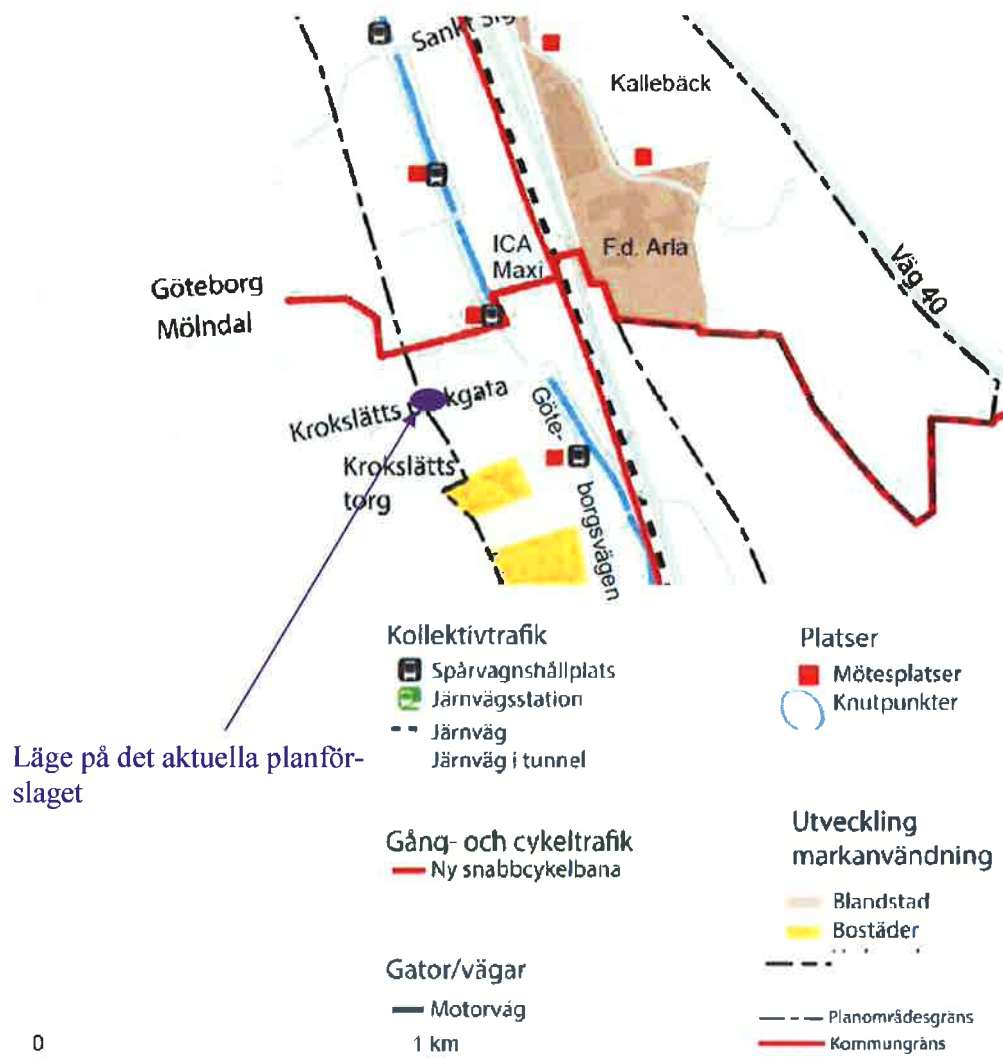


Bild från fördjupad översiktsplan med infrastruktur och planens läge.

Resandeutveckling i Mölndalsåns dalgång - ett räkneexempel

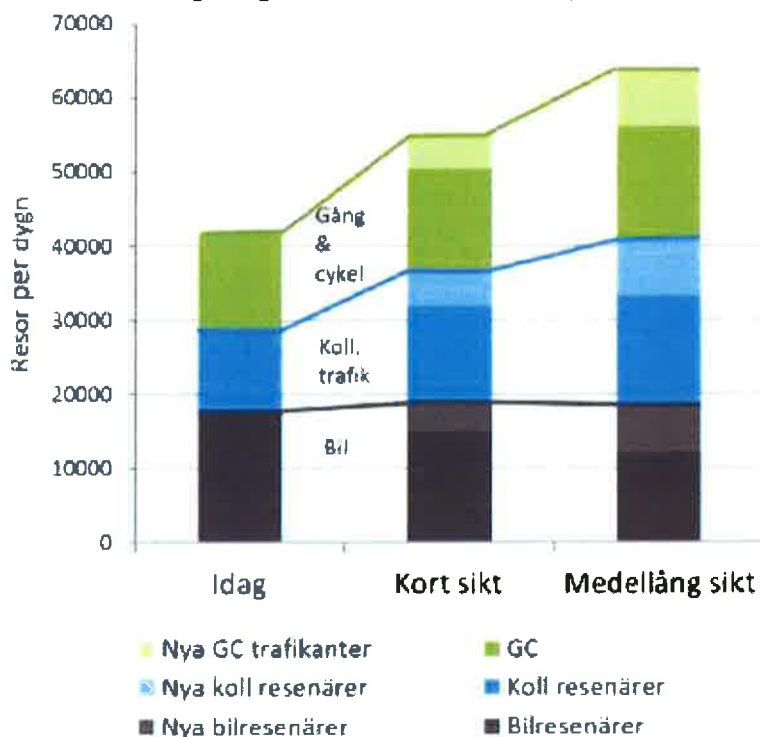


Bild ur "Pm trafik genomförande maj 2015" till fördjupad översiktsplan för Mölndals dalgång. Figuren visar det förväntade totala antal resor med de utvecklingsplaner kommunerna förväntar sig inom området Mölndals dalgång

I "Pm trafik genomförande maj 2015" till fördjupad översiktsplan för Mölndals dalgång framgår: "Göteborg har formulerat en trafikstrategi med målet att minska bilresorna och istället öka resandet med kollektiva färdmedel, på cykel och som gångtrafikanter. Den genomsnittliga andelen bilresor skall minskas från nuvarande 43 % till 30 %. Övriga resor skall utföras med lika andelar kollektiva färdmedel (35 %) respektive gång och cykel (35 %)."

Slutsatsen för Mölndals dalgång blir att "Förutsatt att trafikstrategins mål infrias kommer biltrafiken inte att öka jämfört dagens nivå."

I förslaget för fördjupad översiktsplan för Mölndals dalgång framgår följande om de åtgärder som ska sättas in:

"Städerna bedömer att följande konkreta åtgärder kommer att ge önskat utfall:

- Utbyggd kollektivtrafik med större turtäthet och ökad kapacitet.
- Utbyggt cykelvägnät. Snabbcykelbana.
- Ökad närservice ger minskat bilbehov.
- Koppling i lokalvägnätet Kallebäck/Lackarebäck, avlastar Mölndalsvägen och E6:an.
- Västlänkens station på Korsvägen ger en direktkoppling med tåg från Korsvägen till Mölndals station.

- Omvandling av handelsområden till bostadsområden ger minskat antal p-rörelser per parkeringsplats.
- Ombyggnaden av Korsvägen ger en minskad biltrafik.”

Intentionen om ett minskat bilberoende i översiktsplanen för Mölndals dalgång bedöms uppfyllas inom aktuellt planområde. Längs med planområdet förbättras gångbanan längs med den östra sidan. I planområdets västra del anläggs även en gångbana av enklare karaktär i skogsmiljö. Det är lätt att nå kollektivtrafiken vid hållplats Lana, belägen utmed Mölndalsvägen ungefär 100 meter från planområdet. Tillgängligheten med kollektivtrafik är mycket god. Från Lana avgår idag två spårvagnslinjer med femminuterstrafik samt två busslinjer i riktning mot Göteborg C samt Mölndal C

Syftet med en successiv omvandling av hela Ebbe Lieberathsgatan är bland annat att skapa god tillgänglighet för fotgängare. Bland annat föreslås gångbanor på båda sidor av Ebbe Lieberathsgatan.

Planförslaget ger byggrätt för centrumverksamhet med krav på högre våningshöjd i entréväning mot Ebbe Lieberathsgatan. Detta genererar närservice vilket i sin tur leder till minskat lokalt resbehov för boende.

Längs med Mölndalsvägen som är lätt att nå från planområdet, finns cykelbana med god tillgänglighet både till Mölndal C och Göteborgs C. Topografin är dessutom fördelaktig för ett ökat cyklande i riktning mot Göteborg samt Mölndal, då det är relativt platt och lätt att cykla.

Befintlig verksamhet genererar idag trafik och föreslagen ny bostadsbebyggelse innebär inte ett nettotillskott fullt ut på alla resor med bil som bostäderna genererar.

Parkering/cykelparkering

Parkering för de boende löses inom kvarteret med parkeringsgarage under ny bebyggelse. Garagen ligger i ett plan med in- och utfart från sydöstra delen av fastigheten, i koppling till Ebbe Lieberathsgatan. Några gästparkeringar möjliggörs i markplan.

Inom ramen för BoStad2021 tillämpas stadens parkeringstal för bygglov eftersom planerna är samordnade med bygglovprocessen med korta ledtider och parallella processer. I detta område ger Göteborgs stads parkeringstal per lgh ett behov av 78 parkeringsplatser. Förslaget redovisar totalt 83 parkeringsplatser.

BILPARKERING			
BYGGLOV			
Typ	P-plats / lgh	Antal	SA
Boendeplatser / Små lgh	0,31	132	40,9
Besöks-p / Små lgh	0,04	132	5,3
Boendeplatser / Normalstor lgh	0,441	56	24,7
Besöks-p / Normalstor lgh	0,045	56	2,52
Besöks-p (handel)	0,012	70	0,8
Sysselsatta (handel)	0,001	70	0,1
Total (krav)			74
Förslaget ger			83

Källa: Kaminsky Kjellgren Architecture Skissförslag 20160202.

Cykelparkering för de som bor, arbetar inom eller besöker området ska anordnas inom kvartersmark, dvs inom de aktuella fatigheterna. 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. Enligt Göteborgs stads parkeringstal behöver 522 cykelplatser finnas, varav ca 325 av platser i förråd och ca 190 vid entréerna. Komplementbyggnader på gården, i garaget och i entréplanens förråd illustrerar plats för drygt ca 320-340 cykelparkeringar under tak. Resterande antal cyklar ställs vid entréerna i förslaget.

CYKELPARKERING			
BYGGLOV			
Typ	P-plats / lgh	Antal	SA
Cykel- i frd / Normalstor lgh	2	56	112
Cykel-P i frd / Små lgh	1,5	132	198
Cykel-P vid entré	1	188	188
Total (krav)			498
Förslaget ger			ca 525

Källa: KaminskyKjellgren Skissförslag 20160202

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten till kollektivtrafik är oförändrad i och med detaljplanen. Indirekt ger föreslagen bebyggelsestruktur möjligheten att passera igenom bebyggelsen på ett sätt som inte tidigare varit möjligt. Tillgängligheten till kommersiell service ökar något genom att lokaler för centrumändamål medges. Ingen kommunal service tillkommer.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom hissar vid varje entré. I och med den sluttande marken byggs trappor norr och söder om den västra byggnaden. Tillgängligheten till baksidan av byggnaden löses så att möjligheten finns att ta hiss från souterängplanet till utgång mot baksidan.

Friytor

På bostadsgården finns ytor för närlek. Föreslaget parkeringsgarage kommer att förses med viss plantering på bjälklagets ovansida för att gården ska kunna användas som bostadsgård för utevistelse.

Naturmiljö

Naturmiljön i den västra delen av planområdet säkras. Nuvarande användning (biluppställningsplats) ändras till NATUR. En gångväg medges i detaljplanen men utan specificering av exakt läge, förslagsvis rustas den befintliga stigen upp.

Sociala aspekter

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra flerbostadshus med ca 190 lägenheter och bostadsanknuten verksamhet i entré våning. Planen medger även lokaler för centrumändamål i entré våning mot Ebbe Lieberathsgatan vilket skapar förutsättningar för en mer blandad bebyggelse än vad som finns i området idag. Bostäder innebär att platsen kommer att befolkas fler tider på dygnet vilket är positivt ur trygghetssynpunkt. Det kommer att kunna gå att nå grönområdet från allmän gångväg söder om planområdet, vilket är betydelsefullt i förlängningen då det finns tankar om att dessa ytor ska få ett större rekreativt värde för närmiljön i och med den förtätning som pågår utefter Ebbe Lieberathsgatan.

I samband med planarbetet har en social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys genomförts i samarbete med berörda förvaltningar, där resultatet har inarbetats i handlingarna se kapitel *Överväganden och Konsekvenser* nedan.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Ebbe Lieberathsgatan. 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 förbättrar kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön. Det krävs en dagvattenfördröjning om minst 10 mm/m² hårdgjord yta inom kvartersmark. Materialval för utvändiga ytor skall väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

En dagvattenutredning har genomförts för planområdet (Sigma, 2016-04-27). Utredningen har gett två förslag till fördröjning; underjordiska kassettmagasin i infartsgatorna alternativt en kombination av semiintensivt grönt tak på innergården och växtbäddar längs med fasaderna.

Dagvattenutredningen visar att planområdet inte riskerar översvämmas vid ett skyfall. För att hantera naturmarksavrinningen bör avskärmade dike konstrueras vid den västra fastighetsgränsen för att förhindra vatten från skogsområdet att ta sig in på fastigheten.

Kretslopp och vatten (2016-09-26) har genomfört en kompletterande utredning med avseende på föroreningar i dagvatten och påverkan på miljökvalitetsnormer och markavvattningsföretag. På grund av begränsningar i beräkningsverktyget kunde en-

dast beräkningar utföras på växtbäddar. Föroreningsberäkningen innebär att föroreningsbelastningen från planområdet kommer att minska jämfört med idag. Inga av Miljöförvaltningens riktvärden överskrids med fördröjning och rening i växtbäddar. Kassetmagasin kan endast minska halterna av partiklar och partikelbundna föroreningar, men inte föroreningar lösta i dagvattnet.

Med avseende på miljö kvalitetsnormerna för Mölndalsån görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Mölndalsån negativt. Denna bedömning grundar sig i att nybyggnationen inte är omfattande, att redan hårdgjord yta bebyggs och att dagvattenhanteringen förbättras väsentligt.

Markavvattningsföretaget i Mölndalsån kommer inte påverkas av detaljplanen eftersom det dimensionerande dagvattenflödet från planområdet kommer att minska.

Vatten och avlopp

Anslutning till de allmänna ledningsnäten för spillvatten och dagvatten kan göras i Ebbe Lieberathsgatan. Kapaciteten på de allmänna ledningsnäten bedöms vara god. Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Ebbe Lieberathsgatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 52 m, höjdsystemet RH2000.

Området ligger i närheten av en berganläggning. Eventuell sprängning skall utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning och i berganläggningens installationer. Förbesiktning av berganläggning och installationer skall utföras innan sprängning påbörjas.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme. Anslutningar till fastigheterna finns idag. Även naturgas finns att ansluta till i Ebbe Lieberathsgatan.

El och tele

De nya bostäderna kan anslutas till befintligt 0.4 kV nät med en mindre utbyggnad av nätet. Inom exploateringen finns idag tre serviser.

Avfall

Inom planområdet planeras för ett miljörum i den ena byggnaden med möjlighet till sortering. Bostadsgården tillåter även komplementbyggnader till en tredjedel av gårdens areal. Hämtning av avfall sker via Ebbe Lieberathsgatan där sopbil kan angöra på gatan. Närmsta återvinningsstation inom Göteborgs stad ligger ca 2,5 km från planområdet.

Geotekniska åtgärder

Följande text avses på plankartan under "upplysningar" rörande markstabilitetshöjande åtgärder.

Geoteknisk undersökning¹² av befintliga förhållanden visar att leran i marken inom vissa områden inte klarar mer belastning än dagens förhållanden med hänsyn till risk

¹² PM/Geoteknik och Miljöteknik, Tellstedt i Göteborg AB 2015-12-10, rev 2016-09-27

för sättningar och befintliga stabilitetsförhållanden. Belastning kan utgöras av grundvattenavsänkning, uppfyllnad eller byggnadslast.

I kartbilaga G-100 i PM för geoteknik¹³ redovisas lägen för redovisade markstabilitetssektioner. I sektion A-A är stabiliteten tillfredställande i befintligt tillstånd och slänten kan belastas med en belastning om 25 kPa. För sektion C-C är stabiliteten inte tillfredställande i befintligt tillstånd. Åtgärder för att höja säkerhetsfaktorn till godkända nivåer är exempelvis uppfyllnad i den nedre delen av slänten eller nedslagning av en spont. För eventuella temporära upplag under byggtiden skall en förnyad stabilitetsbedömning utföras. En planbestämmelse om marklovplikt för höjning av mark har införts för att säkerställa att inga marknivåförändringar kan ske utan att man redovisat hur det påverkar markstabiliteten i de delar som är känsliga för belastning enligt den geotekniska utredningen.

Då hela planområdet kommer att bebyggas och därmed grundläggas på stödpålar behövs ingen belastningsrestriktion skrivas in i detaljplanen. För eventuella temporära upplag under byggtiden ska en stabilitetsbedömning utföras.

Hårdgjorda ytor ska minimeras för att undvika grundvattenavsänkning och permanent grundvattenavsänkning skall undvikas då stora sättningar annars kan uppkomma under en lång tidsperiod. Strömningsavskärande fyllning ska användas i ledningsgravar. Grundvattentrycket motsvarar en nivå på ca 1,5 meter under markytan i den västra delen och ca 0,5 meter i den östra delen.

I den västra delen kan grundläggning på berg eller friktionsmaterial komma ifråga. Detta berör huset som ligger i väster och garaget. Det planerade underjordiska garaget i en våning ställer särskilda geotekniska krav. Det skall säkerställas att ingen permanent grundvattensänkning sker i jordlagren på grund av källaren. Detta skall ske genom att källaren byggs med vattentät konstruktion och att strömningsavskärande fyllningar används i ledningsgravar från byggnaden. Det är av yttersta vikt att spontkonstruktioner och eventuella anslutningar utförs täta för att undvika portryckssänkning. Med ökade jorddjup åt öster kan sedan grundläggning ske på plintar och sedan som ovan beskrivet med pålar.

Spontning kommer att behövas runt hela byggområdet och sannolikt även behövas för byggnation av husen runt garaget.

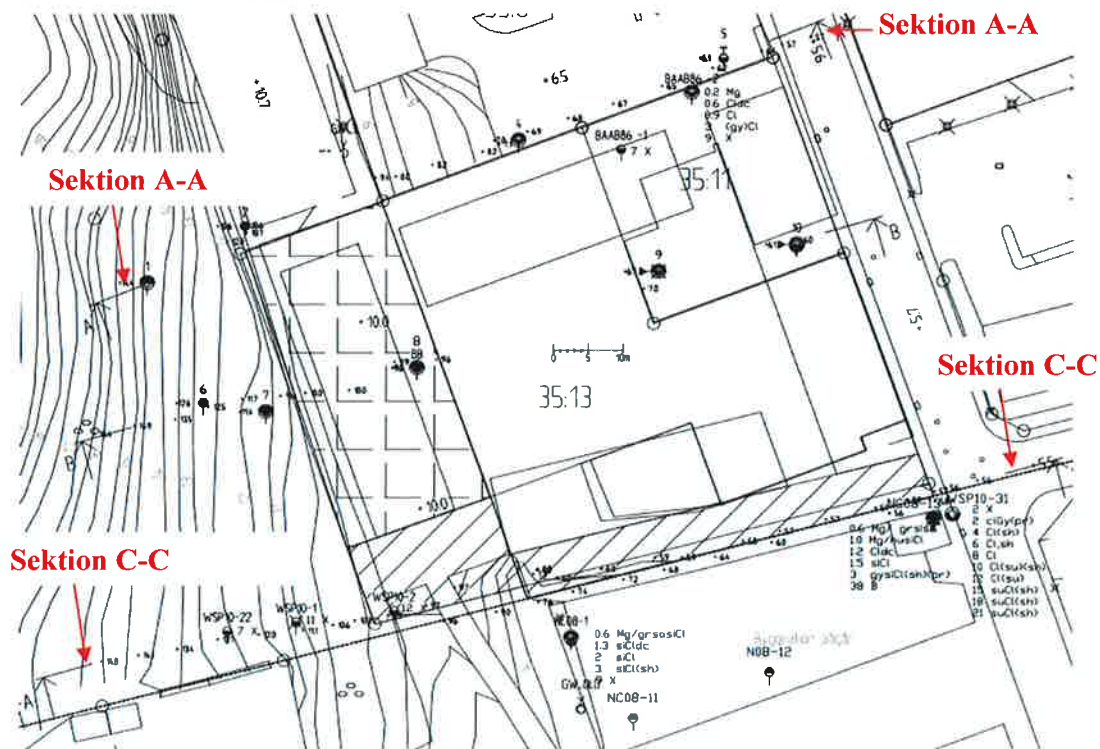
Byggnaderna skall grundläggas med pålning, vilket innebär att vibrationer och massundantvängning kommer att uppkomma vid pålningsarbetet. Innan anläggningsarbetena påbörjas skall ett kontrollprogram upprättas med riskanalys. Besiktning av omgivande byggnader och konstruktioner utförs innan anläggningsarbetena påbörjas. På kringliggande byggnader skall sättningsmätning utföras innan och efter byggnation. Rörelsemätning och vibrationsmätning skall också utföras på kringliggande konstruktioner under pålningsarbetena. För att minska risken för skadliga rörelser på omgivande byggnader och ledningar skall lerproppsdragning utföras under pålningen. Grundvattennivåer rekommenderas också kontrolleras under schaktningsarbetena.

Innan grundläggningsarbeten påbörjas skall otjänligt fyllnadsmaterial, mulljord och annat sämre material, vilket är otjänligt för grundläggningen, först schaktas bort. Stabilitetsförhållandena och schaktningsförhållandena för de nya byggnaderna skall utre-

¹³ PM/Geoteknik och Miljöteknik, Tellstedt i Göteborg AB 2015-12-10, rev 2016-09-27

das och lösas mer ingående i projekteringsfasen. För slutgiltiga grundläggningsrekommendationer och förutsättningar rekommenderas kompletterande geotekniska undersökningar.

Med stabilitetshöjande åtgärder i C-C och grundläggning på stödpålning bedöms planområdet som byggbart.



Kartbilaga G-100 ur PM/Geoteknik och Miljöteknik, Tellstedt i Göteborg AB 2015-12-10, rev 2016-09-27

Övriga Åtgärder

Radon

Ingen radonmätning utfördes under den geotekniska utredningen. Då planområdet täcks med lera tränger sannolikt ingen radongas upp från berggrunden. Vid bortschaktning av leran kan radongas tränga fram varför mätning kan komma ifråga i detta skede. Krävs det fyllnadsmaterial ska detta vara radonkontrollerat och vara av god teknisk kvalitet, då bostäder kommer att byggas på området.

Markmiljö

Genomförd miljöundersökning¹⁴ visar på föroreningar av alifater C16-C35 (pkt10). Det är låga halter och bedöms vara möjligt att gräva bort så att känslig markanvändning (KM) klaras vilket är förutsättningen för att bostäder ska kunna byggas på platsen. Även förekomst av zink i en undersökningspunkt kommer att grävas bort så att riktvärdena klaras.

¹⁴ Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik och miljöteknik, Tellstedt, rev A 2016-08-12

Kompletterande miljöprovtagning och sammanställning i utredning sker då befintliga byggnader på fastigheten rivs. I den anmälan (inkl riskbedömning) som genomförs innan marschaktning påbörjas kommer en handlingsplan redovisas med angivna riktvärden som avses klaras. En planbestämmelse är införd om att förorenade massor ska vara borttagna före startbesked.

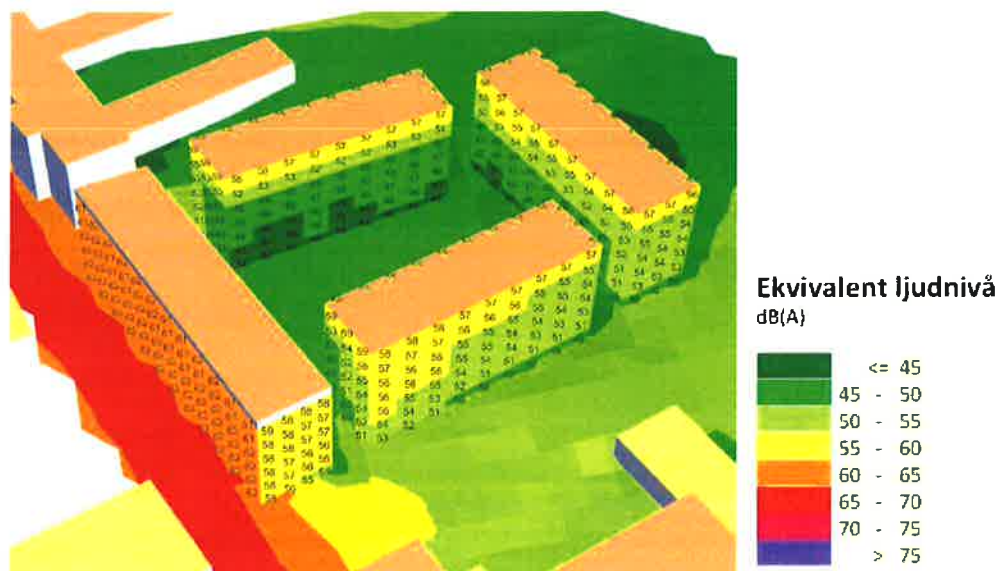
Buller

I planbestämmelser om buller finns riktvärden för ljudnivåer. Dessa riktvärden överensstämmer med riktvärden i "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader" (2015:216). Definitioner och förklaringar till riktvärdena som finns i förordningen om trafikbuller gäller även för planbestämmelser om buller.

En bullerutredning¹⁵ har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Denna utgår från ett trafikunderlag med prognosvärden för framtida trafikmängder år 2030 på omkringliggande gator se tabell nedan. Framtida flöden baseras på tillkommande trafik från ca 210 nya bostäder som var utgångspunkten vid planbeskedet. Varje lägenhet antas enligt Trafikkontorets planeringstal ge 1 fordonsrörelse vardera. Det innebär att tillskottet ger följande trafikmängder på omkringliggande gator med en viss marginal inräknad för det minskade antalet lägenheter.

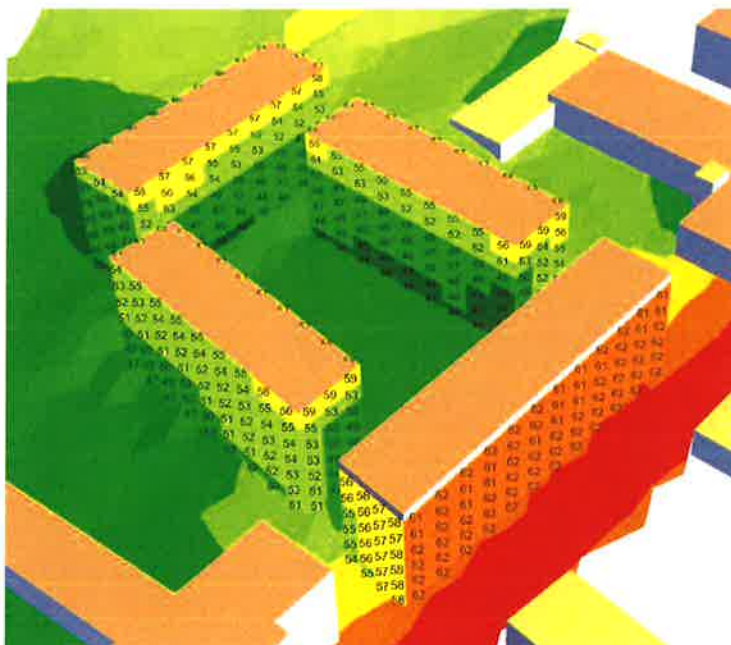
Varbergsgatan	3 200 f/d
Ebbe Lieberathsgatan (Varbergsgatan-Krokslättis Parkgata):	3 050 f/d
Ebbe Lieberathsgatan (Söderut-Krokslättis Parkgata):	300 f/d

Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. För flerbostadshuset med fasad mot Ebbe Lieberathsgatan uppgår ekvivalent ljudnivå till som mest 62 dBA, utifrån trafikprognos för år 2030. Se figur nedan.

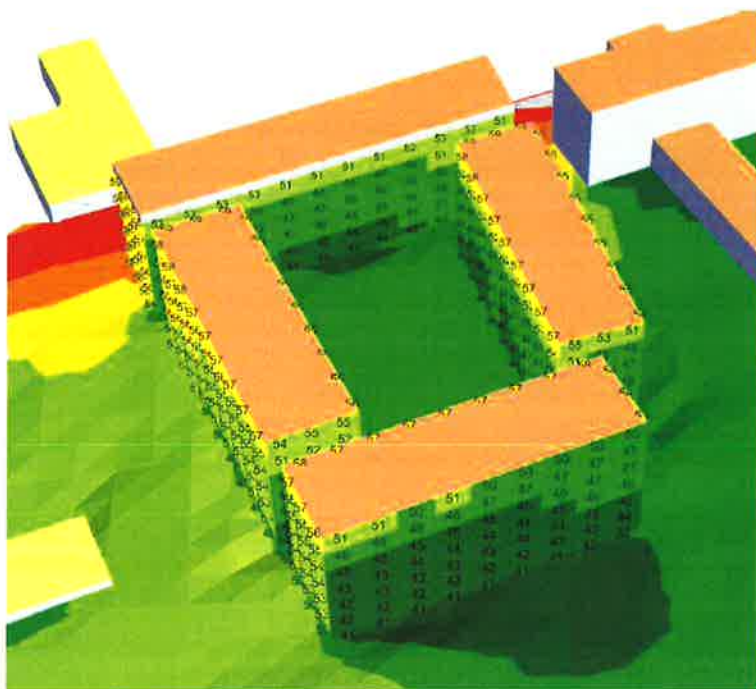


Ekvivalent ljudnivå prognosår 2030, ekvivalent ljudnivå i dBA sett från norr.

¹⁵ PM buller, SBK 2016-02-17

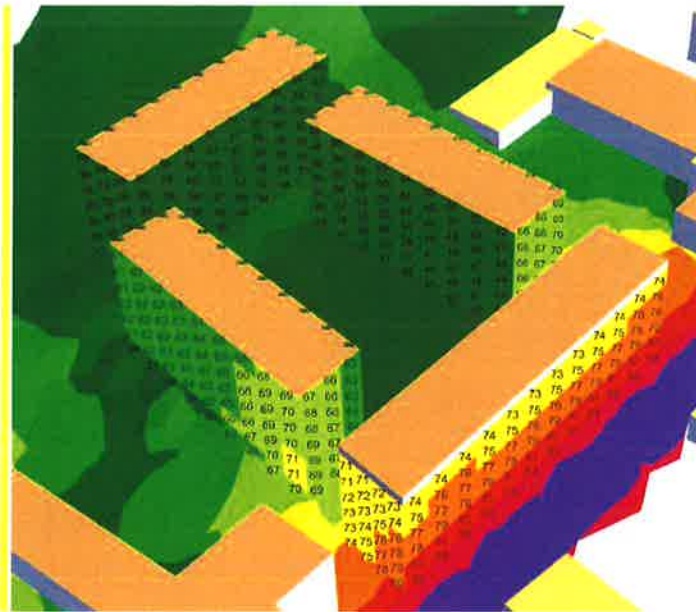


Ekvivalent ljudnivå prognosår 2030, vy från söder

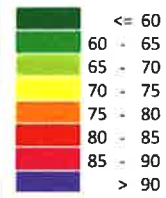


Ekvivalent ljudnivå prognosår 2030, vy från väster

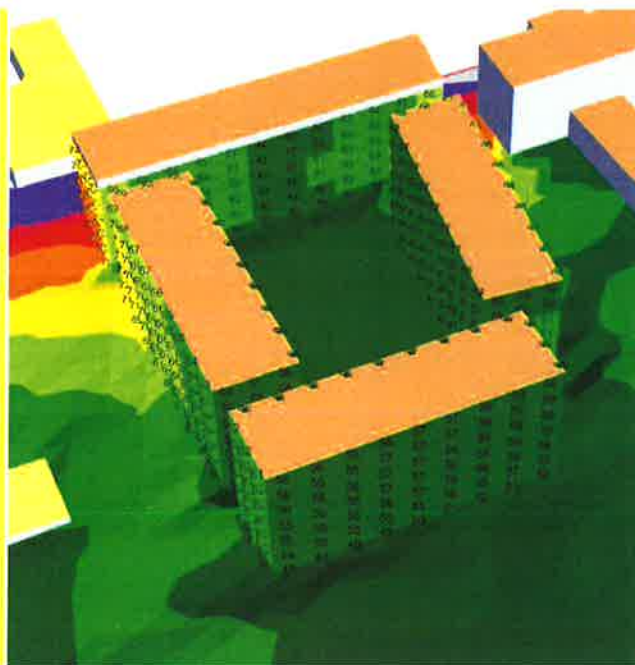
Maximal ljudnivå uppgår till som mest 81 dBA utefter Ebbe Lieberathsgatan se figur nedan.



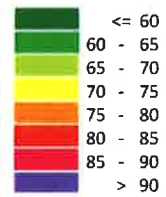
Maximal ljudnivå, vägtrafik
dB(A)



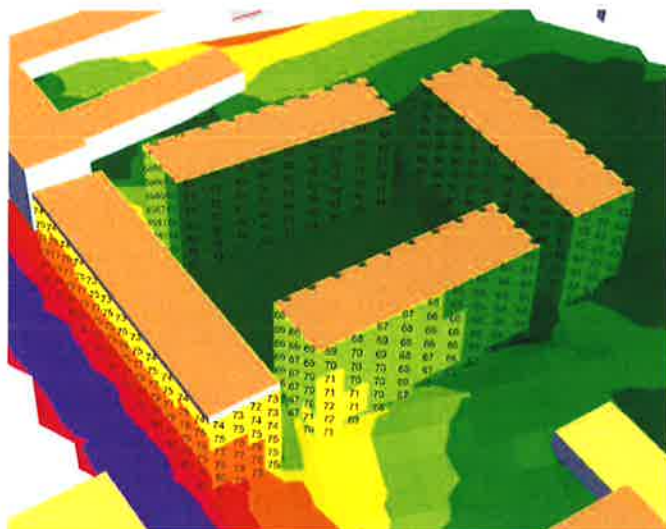
Maximal ljudnivå prognosår 2030, vy från söder



Maximal ljudnivå, vägtrafik
dB(A)



Maximal ljudnivå prognosår 2030, vy från väster



Maximal ljudnivå prognosår 2030, vy från norr

Platsens goda kollektivtrafikläge samt att området ligger inom ett av Göteborgs stads uttalade utvecklingsområden kring Mölndals dalgång där målsättningen är att kunna vidareutveckla en blandstad, är motiv till planläggning trots överstigande bullervärden utefter Ebbe Lieberathsgatan. Med stöd i den gemensamma pågående fördjupade översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång mellan Göteborgs och Mölndals Stad föreslås bullerproblematiken hanteras genom barriärbebyggelse utmed de stora bullerkällorna (E6 och järnvägen). I närområdet pågår flera planarbeten bland annat detaljplan vid Lana (se fotnot 11). Bebyggelse på dessa fastigheter kommer när dessa uppförts att innebära minskat buller då bebyggelsen fungerar som barriär gentemot detta planområde. Även valet att placera bebyggelsen utefter Ebbe Lieberathsgatan förbättrar situationen gentemot bostadsgården och övrig bebyggelse.

Planområdet har goda förutsättningar att erbjuda en god utemiljö. Planförslaget åstadkommer en bostadsgård som klarar beräknade bullervärden understigande 45 dBA ekvivalent ljudnivå i markplan. Tillsammans med de intilliggande grönytorna i väster samt planerade lekytor i direkt anslutning (inom Mölndals Stad) är möjligheten för utevistelse i goda ljudmiljöer säkrade.

Bullerriktlinjerna kan vara problematiska för en hörlägenhet i det ena huset som annonserar sin gavel mot Ebbe Lieberathsgatan samt i översta våningen på huset längst åt väster. Där ekvivalentnivån överstiger 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vändas mot ljuddämpad sida om de är större än 35 kvm. Genomgående lägenheter förutsätts för byggnaden utefter Ebbe Lieberathsgatan. I bygglovprocessen ställs krav på att de byggnader som behöver vara byggda för att klara bullerkravet också är uppförda före slutbesked.

Luft

Miljö kvalitetsnormerna klaras inom hela planområdet och för samtliga scenarion¹⁶. Miljö kvalitetsmålet för års- och timmedelvärde klaras inte för nuläggsscenarioet gällande kvävedioxid, men klaras för 2035 scenariot. Halterna av kvävedioxid beräknades minska fram till 2035 i jämförelse med nuvarande situation. Anledningen till minskningen är en kombination av att bakgrundshalterna förväntas minska med cirka

¹⁶ Luftmiljöutredning Sweco 2016-02-16

40 % till år 2035 och att teknikutvecklingen kommer leda till renare bilar med minskade direktutsläpp av kväveoxider. De föreslagna bostäderna i planområdet klarar enligt beräkningarna miljö kvalitetsnormerna för samtliga scenarion. Beräkningarna tar inte hänsyn till de enskilda byggnaderna, vilka antas ha en viss minskande effekt på kvävedioxid- och partikelhalten (PM10) på innegårdarna bakom byggnaderna. Planbestämmelse om plantering införs på gården för att säkerställa att plantering sker. Det kan ge en positiv effekt på luftkvaliteten på gården. Likaså planeras det att växtlighet ska planteras längs Ebbe Lieberathsgatan vilket också det är positivt ur luftmiljösynpunkt. Ebbe Lieberathsgatan ligger dock utanför planområdet.

Luftintag till bostäderna bör placeras bort från Ebbe Lieberathsgatan för att minska störning från luftföroreningar inne i bostäderna.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning, 1480K-III-6794 samt 1480K-III-5847, för 35-Innaren i Krokslätt upphör att gälla.

Kvartersmarken för bostäderna kan delas in i en eller flera fastigheter.

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.

Allmän plats inom planområdet utgörs av natur.

Anläggningar inom kvartersmark

Byggaktören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Kommunaltekniska anläggningar som ska upprustas utanför planområdet omfattas av allmän plats, gata och natur. Finansiering av åtgärderna sker genom exploateringsbidrag.

Drift och förvaltning

Byggaktören ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmark.

Kommunen, genom park- och naturnämnden, ansvarar för drift och förvaltning av naturområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Fastighetsbildning av Krokslätt 35:13, Krokslätt 35:11 och Krokslätt 708:511 kommer att ske för att därefter bilda en eller flera fastigheter. 3D-fastighet kan komma att bildas för parkeringsgaraget.

Rättigheter kan komma att omprövas alternativt upprättas.

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

Inom plankartan finns ingen reservering för gemensamhetsanläggningar, "g". Fastighetsägarna kan själva välja att ansöka om att bilda gemensamhetsanläggningar för gemensamma anläggningarna där de kommer överens om att det är lämpligt, till exempel för kvartersgård, avfallshantering och parkeringsgarage m.m. Ingående fastigheter samt fördelning av andelstal för drift och underhåll kommer att ske vid en anläggningsförrättning.

Servitut

Befintligt servitut för väg ska upphävas,

- 14-IM1-70/6385.1, belastande Krokslätt 35:11 till förmån för 35:13.

Befintliga servitut för villa ska upphävas,

- 14-IM1-55/2393.1, belastande för Krokslätt 35:11 och till förmån för Krokslätt 708:511.
- 14-IM1-57/3103.1, belastande för Krokslätt 35:13 och till förmån för Krokslätt 708:511.
- 14-IM1-75/19734.1, belastande för Krokslätt 35:13 och till förmån för Krokslätt 35:6.

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Byggaktören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Berörda fastigheter inom planområdet är Krokslätt 708:511, Krokslätt 35:11 och Krokslätt 35:13. Fastighetsbildning kommer att ske för att bilda en eller flera fastigheter.

Den kommunala fastigheten Krokslätt 708:511 kommer att avstå en mindre areal till förmån för Krokslätt 35:13 då ytan är olämplig som allmän platsmark ur driftsynpunkt.

Avstår mark	Erhåller mark	Areal	Markanvändning
Krokslätt 708:511	Krokslätt 35:13	Ca 156 kvm	Kvartersmark



Blåmarkering i kartan visar vilken del som övergår från Krokslätt 708:511 till Krokslätt 35:13.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Anläggningsarrende (AL-1999-0007) för lastnings- och lossningsplats på del av Krokslätt 708:511 kommer att upphöra i samband med att fastighetsregleringen mellan Krokslätt 708:511 och Krokslätt 35:13 vinner laga kraft.

Byggaktören har tecknat ett villkorat aktieöverlåtelseavtal med Kvadretten AB, fastighetsägare av Krokslätt 35:11.

Avtal mellan kommun och byggaktör

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och byggaktören angående genomförandet av planen. Exploateringsavtalet har tecknats. Avtalet reglerar fastighetsbildning, ombyggnad av lokalgata och gångväg samt upprustning av naturområdet vid Ormgatans slutningar m.m. Avtalet reglerar även tidplanen för utbyggnad av kvartersmarken i enlighet med kravet på genomförande av BoStad2021.

Dispenser och tillstånd

Inga dispenser eller tillstånd avses sökas.

Tidplan

Samråd: 1:a kvartalet 2016

Granskning: 4:e kvartalet 2016

Antagande: 1:a kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3:e kvartalet 2018 (Rivning av befintliga lokaler planeras att påbörjas 2018-06-30)

Färdigställande: 3:e kvartalet 2021

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft med anledning av projektets koppling till BoStad2021 som förutsätter ett genomförande till 2021.

Överväganden och konsekvenser

Utefter Ebbe Lieberathsgatan har byggnadshöjden anpassats efter en skala som kommer att bli aktuell i och med ett förverkligande av den fördjupade översiktsplanen för Mölndals dalgång. En högre höjd mot slutningen i väster motiveras av att byggnaden på detta vis förankras mot terrängens skala. I planbeskedet redovisades möjligheten att uppföra ca 210 lägenheter, bullersituationen på plats har visat ett större behov av genomgående och därmed större lägenheter för att lyckas uppnå god ljudmiljö. Planbestämmelser anger entréer mot Ebbe Lieberathsgatan även om luftmiljöutredningen lyfter lämpligheten i att minimera exponeringen åt detta håll. Det har bedömts viktigare att få till ett levande gaturum längs Ebbe Lieberathsgatan.

Planerad bebyggelse placeras längre ifrån Ebbe Lieberathsgatan än idag och i samma nivå som gatan och med genomgående entréer ut mot gångbanan. Bostadsentréerna, fönstersättning och sannolikt även lokalytan kommer att befolka gaturummet i högre grad vilket kan öka tryggheten i området.

Biltrafiken i området innebär att riktvärdena för buller överskrider närmast Ebbe Lieberathsgatan samt något i det översta våningsplanet på gavelbyggnaderna. Planområdet har dock förutsättningar att erbjuda en god utemiljö genom bostadsgården som får beräknade bullervärden understigande 45 dBA ekvivalent ljudnivå i markplan. Genomgående lägenheter förutsätts för byggnaden utefter Ebbe Lieberathsgatan.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att planområdet fortsättningsvis används som det gör idag. Förestående stadsutveckling av området, omvandling från industriområde till blandbebyggelse, vilken utpekas i Göteborgs stads utbyggnadsstrategi, skjuts på framtiden i någon grad. I nollalternativet kvarstår glasmästeri och övriga verksamheter, transpor-

terna till och från samt den eventuella störning som sker från denna verksamhet idag. Byggnadsvolymerna kvarstår vilket innebär att vyerna för närliggande villabebyggelse inte förändras. Planerat gångstråk i grönområdet längs slutningen blir inte av och den ottrygghet som följer av att platsen bibehåller sin karaktär som arbetsplats och därmed obefolkad kvälls- och nattetid kvarstår.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

De sociala konsekvenserna och barnperspektivet har studerats utifrån att området helt ändrar markanvändning och går från att vara en välanvänd plats som arbetsplats dagtid till att bli en boendemiljö för olika åldrar och som befolkas alla tider på dygnet.

Sammanhållen stad

Planen har inte möjlighet att påverka nuvarande administrativa gränser mellan Göteborgs och Mölndals Stad även om dessa upplevs tydliga för de boende i området genom att det fortfarande är krångligare att röra sig över kommungränserna än inom samma kommun, i den sammanhängande stadsbebyggelsen. Det är främst barn- och ungdomar som påverkas då de är beroende av kollektivtrafiksystemet samt service knuten till sin boendetillhörighet så som barnomsorg och skola.

Det är i denna punkt som en tydlig övergång från villaområde till stad kommer att ske och uttrycka sig i hushöjderna. Planförslaget innebär samtidigt att platsen kommer att befolkas och skapa ett socialt liv dygnet runt. Uppförande av enbart bostadsrätter kan komma att påverka vilka människor som bor i området, liksom lägenhetsstorlek och fördelning. Det bidrar inte till mångfald då övervägande bebyggelse i närområdet är privatägd.

Genomförandet av planförslaget skapar en tydligare möjlighet att röra sig i nord-sydlig riktning igenom grönområdet längs slutningen. Ebbe Lieberathsgatan utformas trafiksäkrare och blir ytterligare ett alternativ att som gångtrafikanter färdas i en nord/sydlig rörelseriktning till bland annat skolorna utefter gatan. I arbetet med socialkonsekvensanalys och barnkonsekvensanalys lyftes särskilt avsaknaden av gena kopplingar över E6 för att nå grönområdet Delsjön.

Samspel

En bostadsbebyggelse i denna storleksordning gör att det sociala livet i och runt omkring bebyggelsen blir tydligt. Även lokalen närmast Ebbe Lieberathsgatan ökar attraktiviteten och kan bli en mötesplats beroende på val av hyresgäst. Användandet av grönytor i slutningen och intilliggande lekplats ökar och kommer att bli till mötesplatser för samspel för framförallt yngre generationer.

Bostadsbebyggelsens öppningar mellan husen och tydliga kopplingar i öst-västlig riktning möjliggör gena vägar till kollektivtrafiken. Dessa rörelsestråk ökar orienterbarheten i området. Markmiljön behöver utformas så att det upplevs naturligt att även kunna passera igenom bostadsbebyggelsen. Balkonger och övrig fönstersättning skapar överblick på allmänna platser utanför kvarteret vilket kan öka tryggheten i gaturummet.

Närområdet rymmer idag inte lokaler för aktiviteter, fritidsgård, kultur, musik mm. Förbättrade möjligheter att röra sig som gång- och cykeltrafikanter kan upplevelsemässigt minska avstånden, vilket gynnar barn och ungdomar.

Vardagsliv

Kollektivtrafiken är god med tanke på hållplats Lana och platsens busslinjer. Området har genom sin tidigare industriprägel haft ologiska gång- och cykelvägskopplingar och därför även en avsaknad av gång- och cykelkultur i närområdet. Ett mönster som sannolikt kan ändras med ett ökat antal bostäder.

Att få till en sammanhängande struktur av bostadsbebyggelse över kommungränsen kan "sudda ut gränsen mellan Göteborg och Mölndal i vardagslivet" även om den administrativa gränsen än så länge påverkar vardagslivet i stort och smått (se sammanhållen stad).

Bebyggelsen uppförs med hiss och övrig markplanering tar hänsyn till tillgängligheten. Tillkommande befolkningsmängd ger ett bättre underlag för service i närområdet. Även lokalen i bebyggelsen kan beroende på hyresgäst tillföra närmiljön service. Gårdsmiljön ökar andelen grönt i närområdet. Behovet att även kvalitetshöja de befintliga grönyrtorna i slutningen ökar i takt med stadsförtätningen.

Identitet

Planområdet har idag en kontor/industriprägel. Gatukarakteren och miljön utefter Ebbe Lieberathsgatan upplevs sliten (delen industri). Ett genomförande av detaljplanen innebär att alla befintliga byggnader rivs vilket ändrar karaktären. Den nya bebyggelsen ger möjlighet att skapa en ny identitet med större omsorg om miljön. När skalan förändras från 2 till 6-7 våningar behöver gestaltningen särskilt väl arbetas igenom. Förslaget förtydligar kvartersstaden och dess möte med befintlig småskaligare villabebyggelse. Verksamheten i lokalen utefter gatan kan bidra till upplevelsen av aktivitet och ett levande gaturum.

I den sociala konsekvensanalysen och barnkonsekvensanalysen framfördes ökad variation i bebyggelsen och att få till en levande stadsdel/gata. Där har bebyggelsen ett särskilt stort ansvar för att återskapa/bibehålla nuvarande blandade brokiga karaktär. Det framfördes även att området präglas av en bra blandning av människor. Krokslätt är en mycket omtyckt stadsdel i staden med närhet till många boendekvaliteter, exempelvis Safjället

Hälsa och säkerhet

Planens genomförande bidrar till att fordonstrafik ges en mindre dominant roll då andelen tung trafik minskar till platsen, tillhörande bilparkering löses i underjordiskt garage och en bilfri bostadsgård skapas där mindre barn kan leka. Utformningen av gatumiljön utefter Ebbe Lieberathsgatan ökar tryggheten och förhöjer trafiksäkerheten för gångtrafikanterna. Minskad gatubredd förbättrar bilisternas uppmärksamhet för oskyddade trafikanter genom ökad orienterbarhet. Till glädje för andelen skolungdomar som dagligen ska till de två skolorna i området.

Ur barnkonsekvensanalysen lyftes särskilt behovet av att få till en trafiksäker koppling från befintlig gång- och cykelväg i Mölndals kommun med målpunkt hållplats Lana.

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.

Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Göteborgs stad ser positivt på att förtäta och ändra markanvändningen för planområdet och för närområdet kring Mölndalsåns dalgång där god kollektivtrafik och befintlig infrastrukturer och service kan nyttjas. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Behovsbedömning

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

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

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

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är

avstämd med länsstyrelsen 22 januari 2016. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planen bedöms inte bidra till att miljömålen inte riskerar att uppfyllas. Flertalet miljömål bedöms inte beröras av ett genomförande 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
Begränsad klimatpåverkan	Positiv	Genomförandet av detaljplanen förväntas innebära en bostadsbebyggelse med god tillgång till kollektivtrafik som alternativ till bil. Stadsdelens variation av både bostäder och arbetsplatser samt skolor borde kunna minimera behovet av transporter som påverkar bla CO _x , SO _x och NO _x .
Frisk luft	-	Genomförd luftutredning visar att miljö kvalitetsnormer för luft inte riskerar att överskridas som en följd av planens genomförande.
Bara naturlig försurning	Positiv	Se stadens bedömning under rubrik begränsad klimatpåverkan ovan
Ingen övergödning	Positiv	Se stadens bedömning under rubrik begränsad klimatpåverkan ovan
Levande sjöar och vattendrag	-	Under förutsättning att de riktlinjer kring omhändertagande av dagvattnet och de eventuella åtgärder som framkommer i dagvattenutredningen bedöms inte avvattningen av planområdena påverka varken flöden eller föroreningsituationen i berörda recipienter.
God bebyggd miljö	Positivt	En förtätning och utveckling av området i ett gott kollektivtrafikläge bedöms medverka till att miljö kvalitetsmålet om god bebyggd miljö och det lokala målet avseende ett hållbart nyttjande av resurser kan infrias.
Ett rikt växt- och djurliv.	Positivt	Genomförandet av detaljplanen ökar förutsättningarna för växt- och djurliv på platsen. Konsekvensen av att människor kommer att bo i området innebär även en ökad användning av grönområdet (sluttningen i väster) strax intill. Med kommunens idéer att medverka till ett mer tillgängligt och sammanhängande grönstråk med kopplingar till etablerade rekreativa värden så bedöms miljö målet gynnas av föreslagen förändring.

Naturmiljö

Naturmarken säkerställs. Begränsade åtgärder i naturmarken krävs vid ett anläggande av gångstig.

Kulturmiljö

Detaljplanen påverkar inga byggnader eller miljöer av kulturhistoriskt värde.

Påverkan på luft

Gaturummet längs Ebbe Lieberathsgatan kommer att bli något mer slutet genom byggnationen av bostadshusen i fler våningar. Detta skulle kunna föranleda situationer med högre haltnivåer. Samtidigt är det föreslaget att genomföra hastighetsdämpande åtgärder för gatan. Körvägen kommer att smalnas av och trottoaren ökas från dagens 1,6 till 1,9 meters bredd, vilket antas ha en luftföroreningsreducerande effekt. Vegetation kan försämra omblandningen och spridningen av luftföroreningar genom minskad turbulensen i slutna gaturum och det är därför viktigt att inte plantera vegetation för tätt så gaturummet ytterligare sluts. De föreslagna byggnaderna norr om Lana antas dock inte försämra luftkvaliteten för närliggande områden, så att det skulle begränsa möjligheten till byggnation i framtiden.

Påverkan på vatten



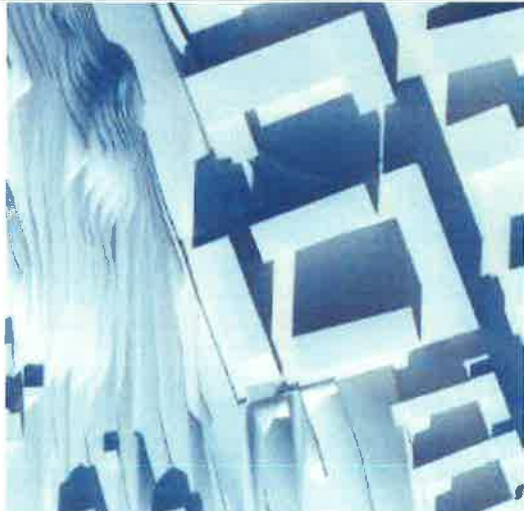
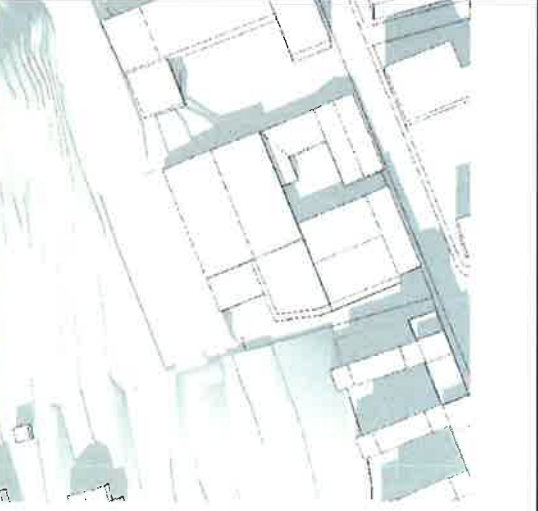
Förändrad markanvändning ställer högre krav på omhändertagandet av dagvattnet från området vilket torde bibehålla eller förbättra vattensituationen. Om markföroreningar påträffas kommer dessa att omhändertas och marken ställas i ordning så att känslig markanvändning (KM) uppfylls. Dagvattenhanteringen kommer sannolikt öka områdets robusthet genom att det ger kapacitetsvolym i befintligt kommunalt ledningssystem. En anpassning till förväntade framtida klimatförändringar med ökade skyfall.


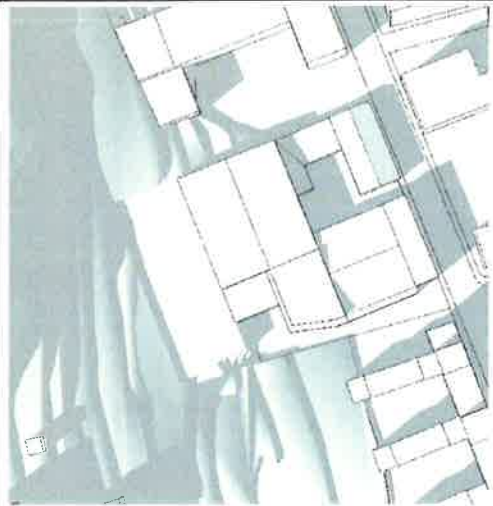

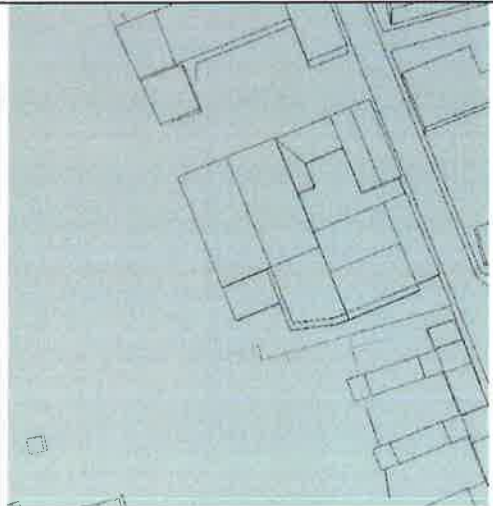
Sol- och skuggstudie

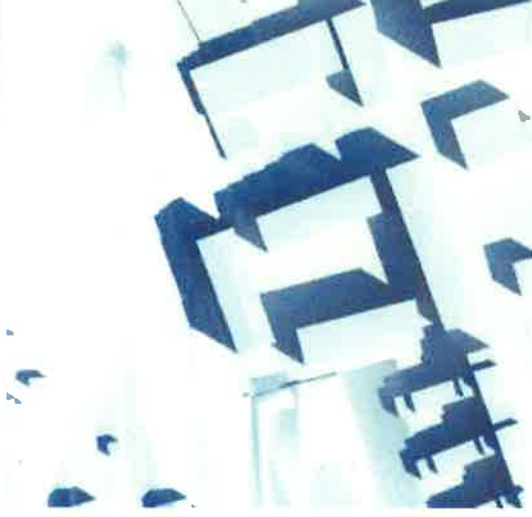
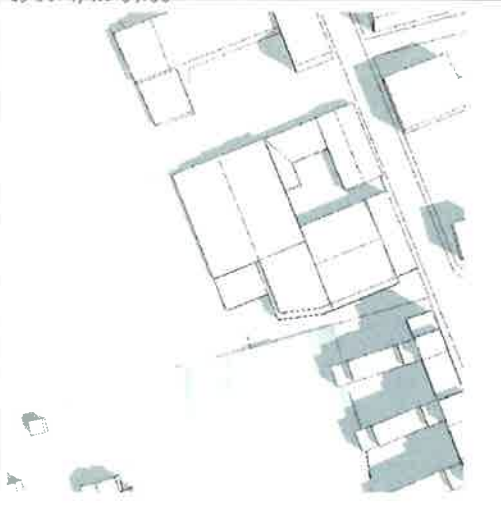


En sol- och skuggstudie har genomförts för att visa konsekvenserna av den föreslagna bebyggelsens skuggning. Solförhållandena för fastigheten norr om planområdet (skola för åk 4-9) påverkas väsentligt på förmiddagarna efter att den nya bebyggelsen uppförs. Sommartid skuggas halva skolgården.


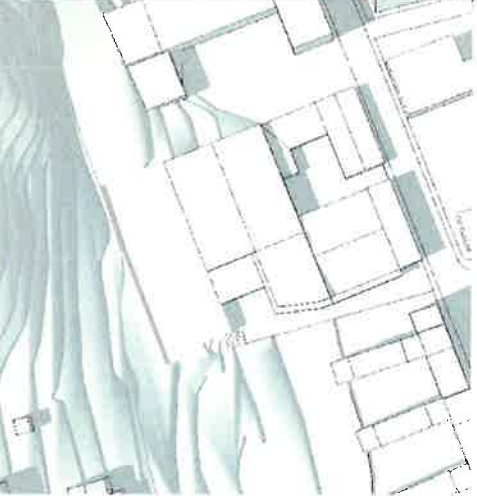
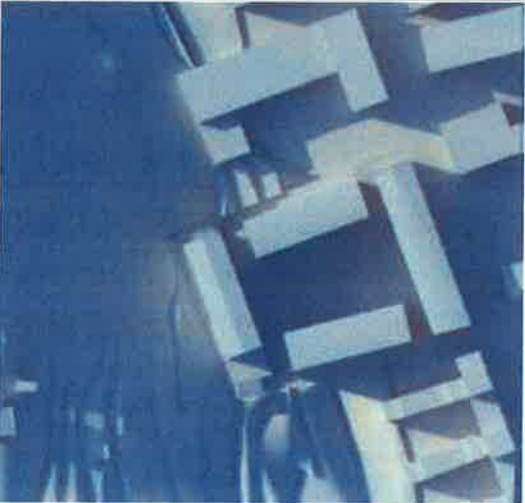
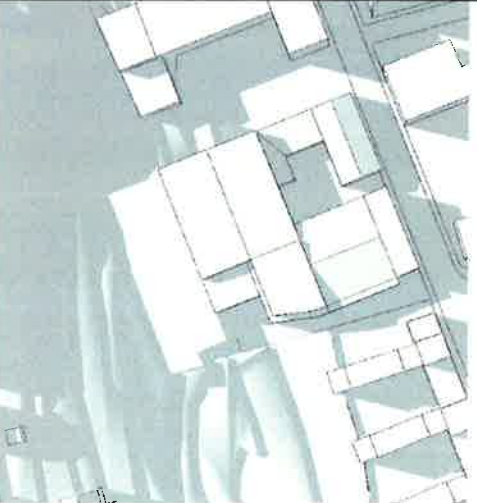
Bostadsgården inom föreslaget kvarter blir knappt solbelyst vår- och höstdagjämning, däremot klättrar solen ett par våningar upp och förflyttar sig runt och belyser föreslagna balkonger. Förhållandena är bättre på sommaren då ca halva bostadsgården alltid är solbelyst.


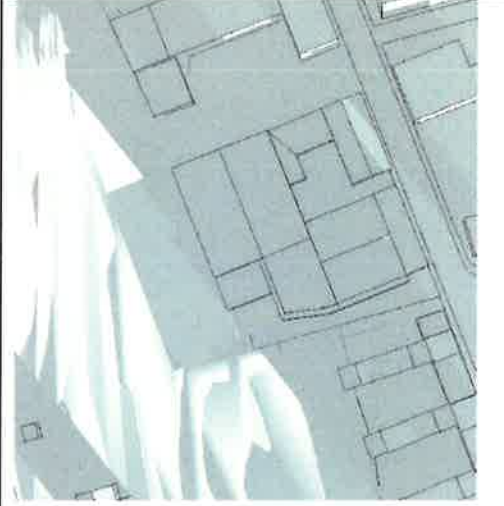

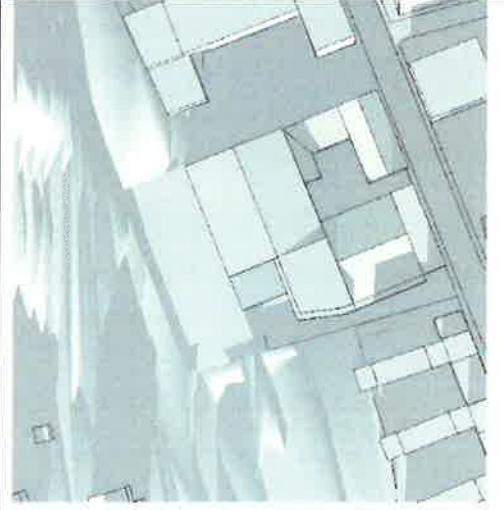


Ingen bebyggelse inom Mölndals Stad påverkas av skuggning från föreslagna bebyggelse.

<i>Vår- och höstdagjämning infaller runt 20-23mars/september</i>	
<i>Planförslag</i>	<i>Befintlig situation</i>
	
<i>20-23mars/september kl 09.00</i>	<i>20-23mars/september kl 09.00</i>
	
<i>20-23mars/september kl 12.00</i>	<i>20-23mars/september kl 12.00</i>

<i>Vår- och höstdagjämning infaller runt 20-23mars/september</i>	
<i>Planförslag</i>	<i>Befintlig situation</i>
	
<i>20-23mars/september kl 15.00</i>	<i>20-23mars/september kl 15.00</i>
	
<i>20-23mars/september kl 18.00</i>	<i>20-23mars/september kl 18.00</i>

<i>Planförslag</i>	<i>Befintlig situation</i>
	
<i>23 juni kl 09.00</i>	<i>23 juni kl 09.00</i>
	
<i>23 juni kl 12.00</i>	<i>23 juni kl 12.00</i>

<i>Planförslaget</i>	<i>Befintlig situation</i>
	
<i>23 juni kl 15.00</i>	<i>23 juni kl 15.00</i>
	
<i>23 juni kl 18.00</i>	<i>23 juni kl 18.00</i>

<i>Planförslaget</i>	<i>Befintlig situation</i>
	
<i>23 december kl 09.00</i>	<i>23 december kl 09.00</i>
	
<i>23 december kl 12.00</i>	<i>23 december kl 12.00</i>
	
<i>23 december kl 15.00</i>	<i>23 december kl 15.00</i>

Stadsbild

Stadsbilden kommer att påverkas med ny bebyggelse i de höjder som föreslås. Den nya bebyggelsen kan hitta sitt stöd i befintlig brant sluttning i väster. Utefter Ebbe Lieberathsgatan följer byggnadernas höjder varandra med mindre variationer. Den nya bebyggelsen kopplar an till omgivande område på ett bättre sätt, skapar tydligare gaturum och gör området mer tillgängligt.

Risk för hälsa och säkerhet

Buller:

Riktvärden för ljudnivåer överskrids. (se rubrik trafikbuller). Genomgående lägenheter förutsätts för att uppfylla gällande riktvärden. Gårdsmiljön i markplan har god ljudmiljö understigande 45 dBA.

Störningar:

I närområdet finns för tillfället en bilverkstad. Den ena ligger på den östra sidan av Ebbe Lieberathsgatan. Verkstaden hanterar i sin verksamhet en del lösningsmedel och oljor, i enlighet med de krav som ställts från Miljöförvaltningen på verksamheten. Ingen utvidgning eller avveckling av verksamheten är planerad i dagsläget. Verkstaden bedöms inte ge någon negativ påverkan på planområdet då den är av begränsad storlek. I Mölndals kommun söder om planområdet och öster om Ebbe Lieberathsgatan, ligger Hedin bil med sin baksida åt Ebbe Lieberathsgatan. De säljer personbilar och bedöms inte vara störande verksamhet för planområdet.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark till byggaktören.

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

Park- och Naturnämnden får utgifter för upprustning av naturområdet väster om Ebbe Lieberathsgatan och intäkter i form av exploateringsbidrag.

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

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

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

Park- och Naturnämnden får ökade kostnader för driften av naturområdet vid Ormgatans sluttningar i form av ränta och avskrivningar för skötsel och underhåll.

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

Ekonomiska konsekvenser för byggaktören

Byggaktören får kostnader för utbyggnad inom kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov, förrättningskostnader, exploateringsbidrag för projektering och utbyggnad

av allmän plats gata samt för upprustning av naturområdet vid Ormgatans slutningar m.m.

Byggaktören får även utgifter för markförvärv.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret


Karoline Rosgardt
Planchef

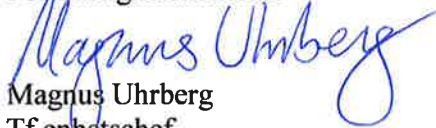


Agneta Runevad
Bitr. projektledare BoStad2021



Erik Wikström
Planarkitekt (Norconsult)

För Fastighetskontoret


Magnus Uhrberg
Tf enhetschef



Sara Gustafsson
Exploateringsingenjör