

Detaljplan för Lisebergs utbyggnad öster om Nellickevägen

Utökat förfarande



Samrådshandling
juni 2019

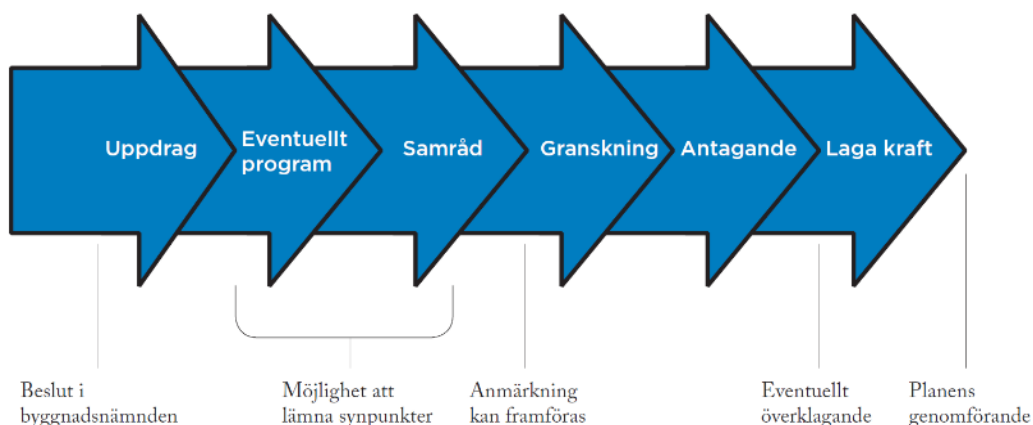


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

Planarbetet startade 2017-02-07

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

Karolina Örneblad, Stadsbyggnadskontoret tfn: 031-368 18 55

Per Osvalds, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 51

Fredrik Olausson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 37

Viktor Sköldstedt, Trafikkontoret, tfn 031- 368 24 55

Samråd tid: 5 juni – 13 augusti 2019

Planhandling

Datum: 2019-05-21

Samråd

Diarienummer SBK: 0412/18

Diarienummer FK: 5686/18

Handläggare SBK

Handläggare FK

Karolina Örneblad

Fredrik Olausson

Tel: 031-368 18 55

Tel: 031-368 11 37

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Lisebergs utbyggnad öster om Nellickevägen, Skår 40:17 m fl, inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Brynzon Öster om Mölndalsån, Norconsult, 2019-05-02
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2019-04-25
- Dykinspektion Mölndalsån, ÅF, 2018-04-18
- Geoteknisk utredning PM, Norconsult, 2019-05-24
- Geoteknik Markteknisk Undersökningsrapport (MUR), Norconsult, 2019-05-24
- Luftmiljöutredning, Cowi, 2019-05-02
- Markmiljöutredning, Norconsult, 2019-05-21
- Miljökonsekvensbeskrivning, Ramböll, 2019-04-24
- Mobilitets och parkeringsutredning, Sweco, 2019-05-20
- Riskanalys, Norconsult 2019-04-17
- Sociala aspekter, barnkonsekvenser, Stadsbyggnadskontoret, 2019-05-07
- Trafikförslag, ÅF, 2019-05-22
- Trafik makroanalys, Ramböll, 2019-04-18

Innehåll

Planprocessen.....	2
Information.....	2
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
Planens syfte och förutsättningar	5
Planens innebörd och genomförande	5
Överväganden och konsekvenser.....	6
Avvikelser från översiktsplanen	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
Syfte	7
Läge, areal och markägförhållanden	8
Planförhållanden	9
Mark, vegetation och fauna	10
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse	14
Sociala förutsättningar.....	14
Trafik och parkering, tillgänglighet och service	15
Teknik	17
Störningar.....	18
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	21
Bebyggelse.....	22
Trafik och parkering.....	25
Friytor	26
Sociala aspekter och åtgärder	29
Teknisk försörjning	30
Övriga åtgärder.....	31
Genomförandebeskrivning.....	39
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	39
Fastighetsrättsliga frågor	39
Avtal.....	41
Dispenser och tillstånd	42
Tidplan.....	42
Genomförandetid	42
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	43
Nollalternativet.....	43
Sociala konsekvenser och barnperspektiv	43
Miljökonsekvenser	44
Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....	47
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	48

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för att utvidga Lisebergs verksamhet på lång sikt, att möjliggöra ett besökscenter för Volvo samt att skapa en attraktiv offentlig miljö och vattenmiljö utmed Mölndalsån, vilket innebär en prövning av Nellickevägens dragning. Syftet är också att möjliggöra en utveckling av Rundqvists fastighet.

Planområdet ligger mellan Mölndalsån och E6 direkt söder om nuvarande Lisebergsområdet, cirka 2 kilometer söder om Göteborgs centrum.

Södra delen av detaljplaneområdet ingår i pågående Detaljplan för hotell och nöjespark söder om Liseberg som väntas antas i KF innan sommaren 2019. Alla intressenter är med på att aktuell plan görs om i dessa delar innan genomförandetiden har gått ut.

Planens innebörd och genomförande

Planförslaget innebär att Nellickevägen flyttas österut utmed Kungsbackaleden, att Vörtgatan förlängs till denna och att en ekologiskt funktionell kantzon och ett rekreativt parkstråk anläggs utmed Mölndalsåns strand. Planen innebär också att uppförande av hotell och nöjespark medges inom två kvarter norr och söder om Vörtgatans förlängning. Avsikten är att uppföra ett besökscenter för Volvo i den södra delen ovan en parkeringsanläggning för ca 1800 bilar. Parkeringsanläggningen ska rymma parkeringsbehovet för befintlig nöjespark, hotell och bad som planeras i etapp 1 samt tillkommande verksamheter i aktuell detaljplan.



Illustration över föreslagen bebyggelse i aktuell detaljplan samt pågående detaljplan väster om Mölndalsån, Liseberg 2019-04-19

Överväganden och konsekvenser

Detaljplanen innebär att strandskyddet upphävs för kvartersmark och allmän plats gatumark inom planområdet. Strandskyddet är kvar inom Allmän plats NATUR och PARK.

Området är utsatt för risker och störningar i form av låg stabilitet mot Mölndalsån, översvämningrisk, luftföroreningar, risker med farligt gods och markföroreningar, vilket hanteras inom planarbetet för att göra marken lämplig för ändamålet.

En behovsbedömning har tagits fram för aktuell detaljplan enligt PBL (2010:900) 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett genomförande av planen kan innebära betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram.

En avgränsning av MKB har gjorts till en begränsning gällande miljö kvalitetsnormen (MKN) för ytvattenförekomsten och därtill rörande frågor såsom stabilitet och markföroreningar. Detaljplanens genomförande bedöms bidra till att miljö kvalitetsnormen i vattenförekomsten följs. Det är dock avgörande för förenligheten med MKN-vatten att en ekologiskt funktionell kantzons kommer till stånd utmed Mölndalsån.

Avvikelser från översiktsplanen

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26. Förslaget överensstämmer även med samrådsförslag till ny ÖP och fördjupning av översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång (godkänd i BN dec 2016).

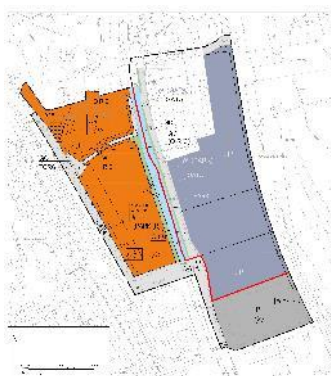
Planens syfte och förutsättningar

Syfte

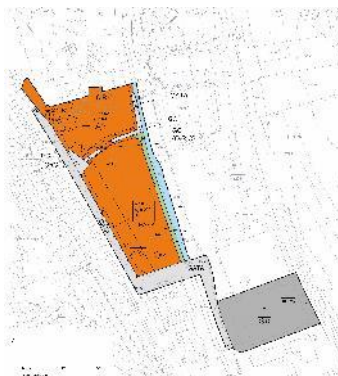
Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att utvidga Lisebergs verksamhet på lång sikt, att möjliggöra ett besökscenter för Volvo samt att skapa en attraktiv offentlig miljö och vattenmiljö utmed Mölndalsån, vilket innebär en prövning av Nellikrevägens dragning. Syftet är också att möjliggöra en utveckling på Rundqvists fastighet.

Bakgrund

Väster om Mölndalsån pågår ett planarbete för att möjliggöra Lisebergs utveckling med hotell och vattenpark. Under samrådet av den detaljplanen (2017 kv1) föreslogs markparkering inom nu aktuellt planområde. Detta var dock inte den önskade markanvändningen på lång sikt. Ytan väckte även ett antal frågor kring hälsa och miljö med tanke på närheten till Mölndalsån och E6 som kräver vidare utredning. Detta gjorde att den östra sidan bröts ut och nu drivs som en egen plan.



Samrådsförslag 2017



*Etapp 1: Antagandehandling
2019*



Etapp 2: Nu aktuellt planområde



Illustration över nytt hotell, vattenpark, parkeringshus och besöksanläggning för Volvo, Liseberg 2018-11-21

Läge, areal och markägoförhållanden

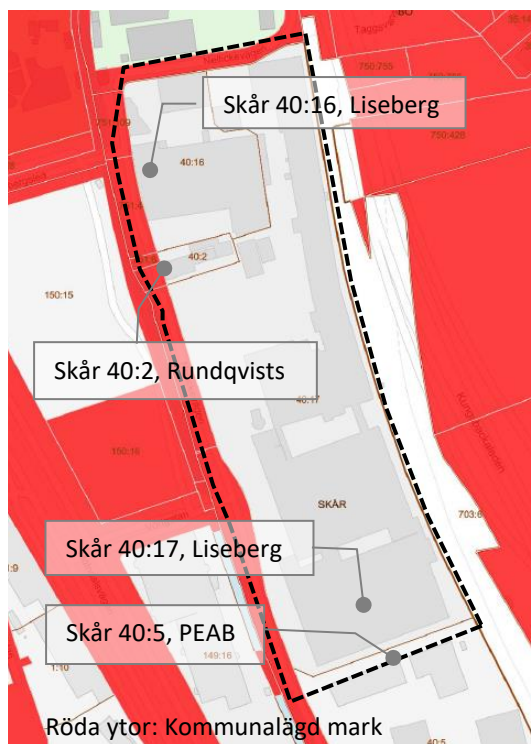


Planområdet ligger mellan Mölndalsån och E6 direkt söder om nuvarande Lisebergsområdet, cirka 2 kilometer söder om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 6 hektar och ägs till största del av Liseberg AB. En mindre fastighet ägs av Rundqvists boktryckeri. Befintlig gatumark ägs av kommunen.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Det finns inga kända nyttjanderättsinnehavare på kommunens mark.



Markägoförhållanden



Gällande detaljplaner

Planförhållanden

I Översiktsplan för Göteborg (antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26) redovisas markanvändningen till "Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor".

Fördjupning av översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång

Fördjupning av översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång (godkänd i BN dec 2016) anger markanvändningen nöjespark. Vidare anges att tvärkopplingen mellan Mölndalsvägen och befintlig gång- och cykelpassage under motorvägen bör behållas och utvecklas. En ny sträckning av Nellickevägen föreslås utmed Kungsbackaleden.

Ett grönt, attraktivt, tryggt och upplyst promenadstråk på allmän plats som är användbart året runt ska skapas längs Mölndalsåns östra sida. Lekplatser och fickparker ansluts till stråket. Mölndalsåns stränder behöver göras tillgängliga för allmänheten, dvs. övergå till allmän plats, och vattendraget utnyttjas som en kvalité i stadsmiljön. Då fastigheterna längs ån är privatägda innebär det att detaljplaner som upprättas vid ån måste rymma allmän plats längs åns stränder.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplanerna F4664, E2859, E2903, F2404 och FP8147. Genomförandetiden har gått ut för alla gällande detaljplaner.

Detaljplanerna för kv. Spindeln, E2859, E2903 och E2404 anger ytor för industriändamål.

Detaljplanen F4667 för del av kv. Spindeln anger till största del ytor för personal- och lagerlokaler för Lisebergs ändamål. Delar av detaljplanen medger även nöjespark och att en gångbro anordnas över Nellickevägen i nordväst.

Detaljplanen F4664 upprättades 2004 och avser kontor, verksamheter och handel inom före detta Lyckholms bryggeriområde.

Pågående planer i omgivningen

Södra delen av detaljplaneområdet ingår i pågående Detaljplan för hotell och nöjespark söder om Liseberg som väntas antas i Kommunfullmäktige innan sommaren 2019. Aktuell plan kommer alltså ersätta delar av denna plan innan genomförandetiden har gått ut.

Vid Korsvägen pågår ombyggnader med anledning av Västlänkens station. Bland annat kommer trafiken läggas om vilket påverkar trafiken på Mölndalsvägen och Sofierogatan och Nellickevägen.

Riksintressen och skydd

Området angränsar till riksintresse för kommunikationer E6, E20, Rv40 och Västkustbanan/Kust till kustbanan som kommer ur järnvägstunneln i planområdets södra del.

Inom planområdet finns idag inget strandskydd. Vid planläggning återinträder dock ett generellt strandskydd om 100 m utmed Mölndalsåns stränder, vilket innefattar stora delar planområdet.

Mark, vegetation och fauna



Ortofoto över planområdet idag. Obs! Flera befintliga byggnader har rivits sedan fotot togs.



Vyfoto från väster över planområdet idag. Obs! Flera befintliga byggnader har rivits sedan fotot togs.

Aktuellt område är bebyggt i nordvästra hörnet och i söder. I nordväst har Liseberg sina personallokaler och lager byggnader. I söder finns två industrilokaler, den norra används som lager av Liseberg och den södra används för parkering. Byggnaderna utmed E6 revs under hösten 2018. I övrigt utgörs området av hårdgjorda ytor. Inom de öppna markytorna pågår just nu anläggande av en tillfällig markparkering som ersättning för markparkeringen väster om Mölndalsån.

Markytans nivå i området ligger generellt omkring +2 till +3. Längst i öst ökar markytans nivå och ligger som högst på nivå ca +6. Området saknar i stort sett helt växtlighet.

Geoteknik och stabilitet

En geoteknisk utredning har utförts för planområdet (Norconsult 2019-04-17).

Planområdet utgörs i dagsläget i huvudsak av asfalterade ytor och de flesta byggnader inom området har rivits. Marken sluttar svagt nedåt mot väster och marknivån varierar mellan ca + 2 meter och ca + 4 meter.

Jordlagren i området består av fyllning av sandig grus och grusig siltig sand till ett djup mellan 0,6 – 2,5 meter. Asfaltsrester samt slagg- och tegelrester har även observerats i fyllningen som underlagras av torrskorpelera. Området bedöms underlagras av lera till ett djup mellan 9,7 – 20 meter. Med hänsyn till lerans framträdande karaktär har planområdet delats in i två delområden, norr och söder om Getebergsled. I söder bedöms leran vara lös och troligtvis gyttjig, medan den i norr bedöms vara något fastare. Leran underlagras av friktionsmaterial till ett djup mellan 10,6 – 29,8 meter därefter utgörs grunden av berg. Djupet till berg bedöms variera mellan 10,6 – 29,8 meter, där de grundare djupen påträffas i östra delen av utredningsområdet.

Grundvattennivån bedöms med stöd av observationer i grundvattenrör och utförda skruvprovtagningar ligga vid ca 2 meter djup. Grundvattennivån fluktuerar dock under året beroende på nederbörds mängd och påverkas lokalt av topografiska-, vegetations-, och jordlagerförhållanden.

Stabiliteten i anslutning till Mölndalsån bedöms vara tillfredställande med avseende på befintliga förhållanden både i odränerad och kombinerad analys. Dock har befintlig stödkonstruktions funktionsduglighet bedömts vara bristfällig i tidigare undersökningar.

För bedömning av framtida förhållanden se Övriga åtgärder.

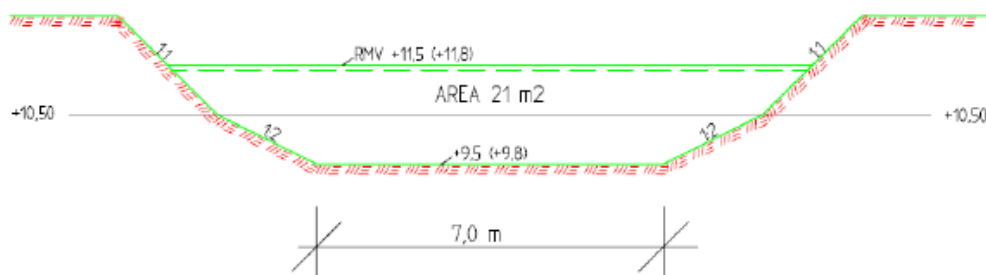
Mölndalsån



Foto på Mölndalsån i norra delen av området, vy från norr med stödmur öster om ån. (ÅF, 2018)



Foto på Mölndalsån, södra delen av området, vy från söder med stödmur öster om ån. (ÅF, 2018)



Normalsektion enligt vattendom 1955

Mölndalsån rinner genom hela Göteborg från Mölndal till Gullbergsvass och är en befintlig blågrön struktur med både ekologiska och rekreativa värden.

Vattenståndet i Mölndalsån är reglerat enligt vattendom från 1955 (Dom A47/1955), till att inte överstiga +1,5 m vid dämnet i Gårda. Tillåten lägsta lågvattennivå är enligt vattendom (1955) +1,2. Högsta högvattennivå är +1,8.

Nivån på åbotten ligger mellan ca -1 till ca -0,5 m.

Vattenhastigheten i Mölndalsån är låg och ån är rak vilket är gynnsamt ur erosions-synpunkt. Ån är också relativt grund. Vid platsbesök (år 2009 och 2016) fanns inga tecken på pågående erosion. Västra strandlinjen består i norr av en stenmur och söderut av en slänt ner mot ån.

På östra sidan finns idag en "kajkonstruktion" som består av betong som vilar på en rustbädd grundlagd på träpålar. Konstruktionen utmed Mölndalsåns östra strand har inspekterats, (ÅF 180418). Konditionen på spont och murar är bitvis i dåligt skick och bristfällig i sin funktion. Inspektionsrapporten rekommenderar reparation och renoveringsåtgärder för att förhindra erosion.

Markradon

Området klassas som lågradonmark utifrån underlag från SGUs kartläggning av området.

Markmiljö

En markmiljöutredning har utförts för planområdet (Norconsult 2019-05-21). Undersökningen visar att det finns föroreningar i marken och att riskreducerande åtgärder behöver utföras, se vidare under Övriga åtgärder.

Upplysningsplikt

Eftersom föroreningar har konstaterats inom aktuella fastigheter har fastighetsägaren enligt Miljöbalken upplysningsplikt till tillsynsmyndigheten. Schaktning av förorenad jord är en anmälningspliktig verksamhet och en anmälan måste upprättas och godkännas innan markarbeten på någon av fastigheterna kan påbörjas. För det fall att läns hållning av schakt blir aktuellt kommer rening av länsvatten att behöva utföras, vilket även det kräver en anmälan. Tillsynsmyndigheten ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas så att beslut hinner erhållas före entreprenadstart.

Naturvärden

Mölndalsåns ekologiska status

Historiskt har Mölndalsån varit omgiven av industrier, vilka genom tiderna rätat ut vattendraget och tillåtit bebyggelse och markbearbetning mycket nära strandkant. Resultatet har blivit att Mölndalsån till största del är tvåsidig, där ena sidan innehåller viss grönska medan motstående sida är helt hårdgjord.



Foto på Mölndalsån norrut från Vörtgatan.

Hårdgjorda stränder förhindrar att växter kan etablera sig i strandzonen, vilket i sin tur innebär en utebliven kemisk rening av vattnet eller etablering av djurarter. Mölndalsåns ekologiska och kemiska status är därför inte tillfredsställande god i dagsläget.

Miljökvalitetsnormen för vatten

Miljökvalitetsnormen (MKN) anger att vattenförekomsten Mölndalsån ska ha god ekologisk status 2021. I regelverket kring detta ingår att den ekologiska statusen inte får försämrats jämfört med statusen år 2009.

Detta krav gäller på kvalitetsfaktornivå (vilket slagits fast i den s.k. Weserdomen). Därför behöver konsekvenser av planens genomförande utredas på kvalitetsfaktornivå gällande ekologisk status. Ekologisk status består av tre grupper av kvalitetsfaktorer: *biologiska*, *fysikaliska-kemiska* och *hydromorfologiska*.

I Mölndalsån är det *hydromorfologiska* tillståndet klassat till dålig status, bland annat på grund av ”konnektivitet i sidled” (kopplingen mellan vatten och land) och ”morfologiskt tillstånd” i vattenförekomsten, t ex för att fiskar och smådjur saknar naturliga livsmiljöer i strandzonen.

Gällande kemisk status får planens genomförande inte innebära att gränsvärden överskrids.

De identifierade förbättringsbehov som uppges i VISS kan anses vara vägledande för hur MKN ska uppnås och riktas dels mot att öka konnektiviteten i sidled samt att minska belastningen av fosfor till vattenförekomsten med 350 kg fosfor per år. Även ekologiskt funktionella kantzoner är angiven som möjlig åtgärd för vattenförekomsten.

Läs mer om förslag för att uppnå MKN vatten under ”Friytor”

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse



Rundqvists tryckeri

Inom planområdet finns inga kända fornminnen eller byggnadsminnen.

Byggnaderna inom området som står utmed E6 har fått rivningslov och rivning påbörjades hösten 2018. Industri- och verksamhetslokaler med tillhörande kontor i upp till fyra våningsplan.

I nordväst finns Lisebergs byggnad för personal och ”backstage” samt en överbyggnad över Nellickevägen. Liseberg har nyttjat byggnaderna sedan 1997 och även uppfört nya i början av 2000-talet.

På fastighet Skår 40:2 har nuvarande ägare, Rundqvists boktryckeri, bedrivit tryckeriverksamhet sedan 1957

Rundqvists tryckeri (Kattuns tryckeri) finns nämnt på karta från 1809. Det finns en viss möjlighet att rester efter denna verksamhet finns bevarad under nuvarande bebyggelse. En kulturhistorisk utredning kommer att tas fram för att utreda värdet av befintlig bebyggelse.

Inom planområdet finns även Saabs gamla växellådsfabrik i tegel. Här ska även finnas spår från Bohus Mekaniska verkstad. Byggnaden är inte utpekad i äldre bevarandeprogram men har kulturhistoriskt och socialhistorisk värde som Saabfabrikens kontorsbyggnad och har arkitektoniska kvaliteter.

Sociala förutsättningar

I arbetet med aktuell detaljplan har en social konsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys genomförts enligt Göteborgs Stads rutiner. Nedan redovisas det underlag som framkom av processens inventeringsfas som utgör underlag till detaljplanens utformning och funktion.

Området är en del av Göteborgs entré och evenemangsstråket som är starkt i hela regionen. Inom själva området finns det få målpunkter och mötesplatser för allmänheten och det existerar inte heller något utbud av service eller andra aktiviteter. Den enda verksamhet som idag vänder sig till allmänheten är Rundqvists tryckeri som anordnar träffar för både vuxna och barn.

I övrigt karaktäriseras området framför allt av industrier och instängslade miljöer, vilket bidrar till att skapa en upplevelse av området som otryggt.

I närmiljön finns det behov av att förbättra kopplingen åt alla håll och att öka tillgängligheten. En koppling till omgivningen som fungerar idag är gång och cykelstråket till Jakobsdal. Detta är också en av få platser i området som används av barn idag. En förskola utmed Mölndalsvägen besöker regelbundet Skårskogen. Området omringas annars av barriärer, Mölndalsvägen åt väst, järnväg samt E6an åt öst och industrier mot norr och söder. Trafiksituationen i och runt området begränsar barns rörelsefrihet och självständighet. Det saknas lekmiljöer, trygga passager och tillgängliga stråk för barn.

I planområdet finns idag inga bostäder. Här finns behov av mer service och kontor och det är önskvärt att ny etablering knyter an till historien av industri i området. Enligt Göteborgs stads Grönstrategi (antagen 2014-02-10) är målet att alla bostäder och verksamheter ska nå en park inom 300 m. En analys av befintlig situation visar att det råder brist på båda dessa inom planområdet och dess närområde. Skårskogen är idag en kvalitet i närområdet, men kopplingarna till denna behöver förstärkas.

Luftkvaliteten är idag dålig inom planområdet och rekommendationerna är att inte vistas här längre stunder. På grund av E6an och järnväg är också bullernivåerna höga och bör åtgärdas för att skapa en god vistelsemiljö.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplatser är Getebergsäng och Almedal utmed Mölndalsvägen, ca 200-400m från planområdet. Tillgängligheten anses god. Avståndet till Korsvägen är ca 800 m.

Gång- och cykel

Planområdet ligger i direkt närhet till bra cykelinfrastruktur, ca 120 meter fågelvägen till cykelstråket längs med Mölndalsvägen. Cykelvägnäten är väl utbyggda i kringliggande områden och koppling med separerat dubbelriktat cykelstråk mot Korsvägen vidare mot Göteborg centrum samt mot Mölndal medför att området bedöms ha god tillgänglighet med cykel. Inom 15 minuters cykling nås målpunkter som Göteborg centralstation och Mölndal central där i stort sett all typ av service finns tillgänglig. Även typografin är cykelvänlig med flack mark och få höjdskillnader. Detta underlättar cyklingen och underlättar även gena cykelvägar utan omvägar som orsakas av miljömässiga barriärer.

Från Mölndalsvägen till planområdet sker cykling i blandtrafik utmed Vörtgatan. Det finns en gångbana utmed Vörtgatan som ansluter vidare till Nellickevägen. Utmed Nellickevägen finns gångstråk som norr om planområdet ansluter till en gång- och cykeltunnel under E6/rv40 som binder samman Jakobsdal med området runt Mölndalsvägen.



Gång- och cykeltunnel under E6 mot Skår



Sofierogatan mot söder



Nellickevägen mot öster



Nellickevägen i korsningen i norr mot söder



Nellickevägen i korsningen med Getebergsled mot norr



Nellickevägen mot norr

Gator

Planområdet angörs från Nellickevägen i norr och väster. Befintlig trafiksituation utmed vägen är idag 2200 fordon/dygn varav 7 % tung trafik och ca 330 fordon i max-timmen.

Planområdet ansluter till Vörtgatan i väster. På Vörtgatan trafikerar lastfordon med in- och uttransporter till verksamheterna i området mellan Mölndalsån och E6/E20. Till dessa verksamheter utgör Nellickevägen och Sofierogatan alternativ tillfart från norr, via Örgrytemotet. Trafikmängden på Vörtgatan uppgår till ca 1 900 fordon per åmvd enligt senaste mätning 2016.

Parkering – cykel och bil

För befintliga verksamheter inom planområdet sker parkering på egen fastighet eller inom Lisebergs stora parkering väster om Mölndalsån. I söder finns en byggnad som används för parkering av grannfastigheten i söder, PEAB.

I detaljplan för hotell och nöjespark söder om Liseberg planeras befintlig parkering flytta till ett nytt parkeringshus i södra delen av planområdet, där befintlig parkeringsbyggnad idag finns. Under byggnation av det nya parkeringshuset har en tillfällig markparkering beviljats bygglov inom aktuellt planområde. Parkeringsbehovet från angränsande detaljplan ska tas omhand i denna detaljplan.

Inom en radie av 400 meter kring planområdet finns fem olika Sunfleet-stationer. Vid dessa finns totalt 9 stycken bilpoolsbilar som är öppna för allmänheten. Givet Sunfleets affärsupplägg antas antalet bilar kunna utökas ifall behovet skulle bli större än vad som går att tillfredsställa med befintliga bilar. Ca 75 platser på Södra Vägen 54–66 har tagits i anspråk vid bygget av Västlänken.

Service

På Mölndalsvägens västra sida, finns i befintliga byggnaders bottenvåning ett flertal olika butiker med ett blandat varuutbud, bl a matvaruaffär samt ett flertal olika specialbutiker.

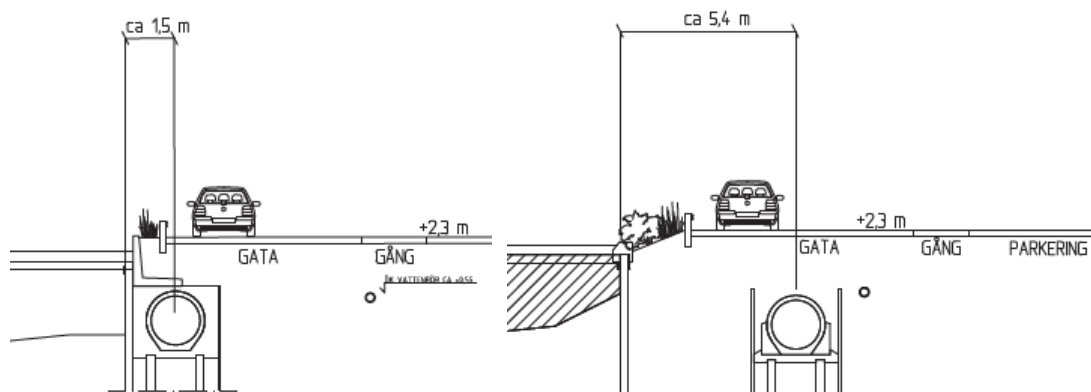
Söder om Vörtgatan finns kontorsbebyggelse i sex våningsplan. I entrévåningen finns viss service i form av bank, lunchrestaurang mm.

I de befintliga kvarteren strax väster om planområdet, längs Mölndalsvägen, finns ett antal restauranger. Det finns även kulturverksamhet och lunchrestaurang i både Världskulturmuseet och på Lisebergsområdet som ligger alldeles nordväst om planområdet.

Teknik

I anslutande gatumark finns utbyggda allmänna ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten samt fjärrvärme, optokablar och gas.

Befintlig kombinerad avloppsledning i Nellickevägen är stor och bedöms alltför kostsam att flytta. I norra delen (mellan bron vid Getebergsled till tryckeriet) ligger ledningen fastgjuten i kajkonstruktionen mot Mölndalsån och samtidigt grunt, mindre än 1 m under marknivå. Konstruktionen är pålad till berg och har kringgjutning samt en kvarstående tätspånt. Detta är en konstruktion som bland annat ska stå emot vattentrycket så den inte kanar ut i ån. Söder om tryckeriet ligger ledningen fritt från kajkonstruktionen på ca 4 m djup.



Sektion genom Nellickevägens norra del där avloppsledningen ligger inbyggd i kajkonstruktionen mot Mölndalsån

Sektion genom Nellickevägen söder om tryckeriet där avloppsledningen ligger fritt, ca 5 m från Mölndalsån

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram till detaljplanen, Kretslopp och vatten 2019-04-25.

I princip är hela planområdet hårdgjort med asfalterade ytor vilket innebär att inget dagvatten infiltreras utan avrinner mot de lägst belägna delarna invid Mölndalsån. Planområdet avvattnas genom ytlig avrinning till kombinerade ledningar längs med Nellickevägen.

Infiltration av dagvatten är inte möjligt p g a lera och sten i marken. Området är redan idag i stort sett helt hårdgjort, men vattenflöden ökar dock p g a takytor istället för asfalt.

Rening

Recipienten Mölndalsån har på denna sträcka en måttlig ekologisk status men förväntas uppnå god ekologisk potential 2021. Anledningen till att status har klassats till måttlig är bland annat att det förekommer vattenkraftsverksamhet, att det finns kvicksilverföroreningar sedan gammalt, samt problem med övergödning.

Markavvattningsföretag och täckdikning

Ett markavvattningsföretag finns inom planområdet i form av rör och diken samt båtlandsområden inom och vid området. Båtlandsområdet inom planområdet heter Mölndalsåns VF 1955. I det fall vattendragets profil önskas ändras krävs tillstånd från Länsstyrelsen eller Mark- och vattendomstolen.

Störningar

Området är utsatt för eventuella störningar i form av risker i och med närhet till transporter av farligt gods, buller, luftföroreningar samt risk för översvämning av Mölndalsån. Läs mer under Övriga åtgärder.

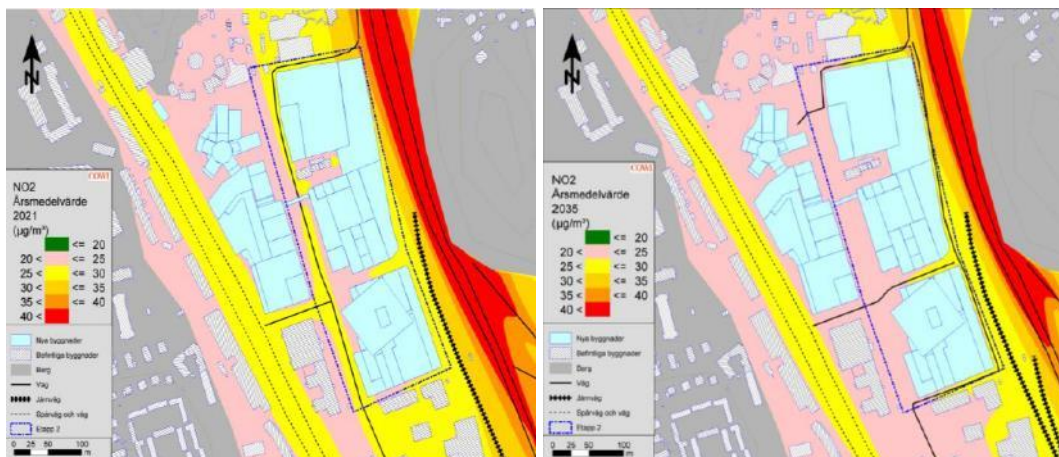
Risker med olyckor och farligt gods

Planområdet är beläget intill leder för transporter av farligt gods (E6/E20 samt järnvägen Västkustbanan/Kust till kustbanan). En särskild riskanalys har gjorts för detaljplanen som visar att riskreducerande åtgärder krävs. Läs vidare under "Övriga åtgärder".

Luftkvalitet

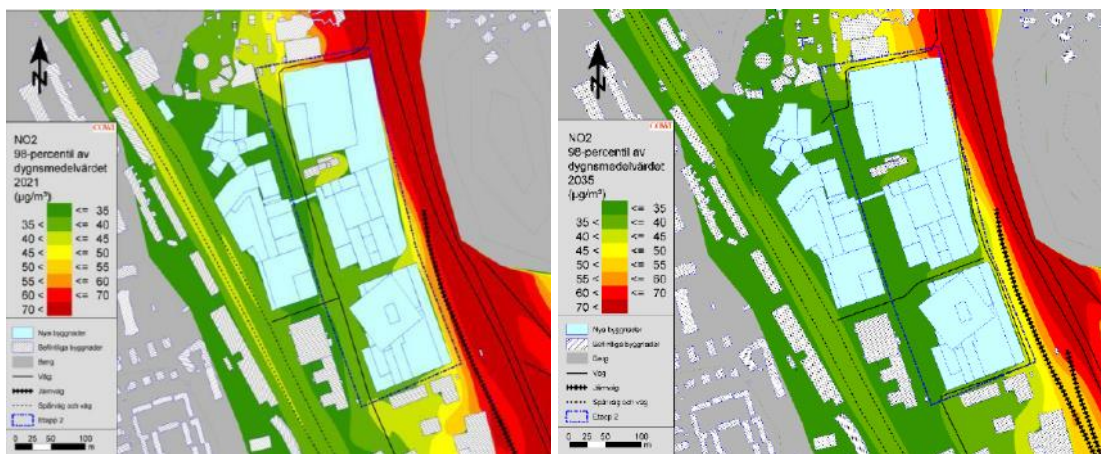
En luftmiljöutredning har tagits fram till detaljplanen (Cowi 2019-05-02) visar att planområdet är utsatt för höga nivåer av kvävedioxid (NO_2) och partiklar (PM_{10}) från E6. Luftmiljön intill Kungsbackaleden är dålig och miljökvalitetsnormens gränsvärden för NO_2 klaras inte intill leden eller alldeles norr om planområdet där Sofierogatan och Nellickevägen möts.

I utredningen har två framtidsscenario studerats; år 2021 och år 2035.



Kartor över beräknade värden av NO_2 för år 2021 (till vänster) och år 2035 (till höger).

År 2035 har halterna av NO_2 sjunkit något till följd av renare bilar generellt som färdas utmed E6. Byggnaderna som planeras har en god skärmande effekt för luftföroreningarna. Luftkvaliteten väster om den planerade bebyggelsen klarar miljökvalitetsnormen.



Karta över kvävedioxid, NO_2 , 98-percentil dygnsmedelvärde 2021, markplan

Vid beräkning av dygnsmedelvärdet av kvävedioxid år 2021 och 2035 visade det sig att miljökvalitetsnormens gränsvärden för NO_2 inte klaras, vilket måste studeras vidare i det fortsatta detaljplanearbetet.

Översvämningsrisk

Mölnålsån har ett årsmedelvattenstånd på +1,5 meter och regleras uppströms men vattennivån bedöms kunna stiga till +3,6 m vid ett 200 årsflöde. Nellickevägen ligger idag på ca +2 m och riskerar därför översvämming.

Stadens rekommenderade planeringsnivå är inom området +3,6 m över stadens nollplan.

Ett förslag till översiktsplan för Göteborg, tillägg för översvämningsrisker, har tagits fram på uppdrag av Byggnadsnämnden. Stadens anpassningsmål för befintliga byggnader är att stora värden inte ska skadas med syfte att skydda stora samhällsvärden mot skada.

Skyfallsmodellen som tagits fram av Göteborg Stad visar att planområdet riskerar att översvämmas främst i de västra delarna. Detta innebär att inga instängda områden bör skapas och att det ska vara möjligt att via ytliga vägar avleda dagvattnet mot Möln-dalsån.

Läs mer under Övriga åtgärder.



Högvattennivån för ett 200-årsflöde för år 2100. Ju mörkare blå färg desto mer vatten. Underlag från Vatten i staden (www.vattenigoteborg.se).

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger besöksanläggningar i form av nöjespark, museum och evenemangshoteller med tillhörande kontor och lager, samt hotell och småskalig tillverkningsindustri.

Avsikten är att Lisebergs verksamheter i form av nöjespark, vattenpark, hotell, kontor och lager ska kunna expandera inom de norra delarna av detaljplaneområdet, att befintligt tryckeri ges möjlighet till utveckling centralt i området och att ett besökscenter för Volvo ("Volvoprojektet") utvecklas i de södra delarna.

Delar av den allmänna gatan Nellickevägen föreslås tas bort och ersättas av en förlängning av Vörtgatan i östvästlig riktning som ansluter till en ny lokalgata direkt väster om E6/rv40.

Detta skapar förutsättningar för att ett park- och naturområde med gång- och cykelstråk och en ekologiskt funktionell kantzon ska kunna anläggas utmed Mölndalsåns östra kant.

Planområdet ska även inrymma ett parkeringsgarage för det sammantagna behovet av parkeringsplatser för befintlig nöjespark, detaljplan för hotell och nöjespark söder om Liseberg (etapp 1) och aktuell detaljplan (etapp 2).

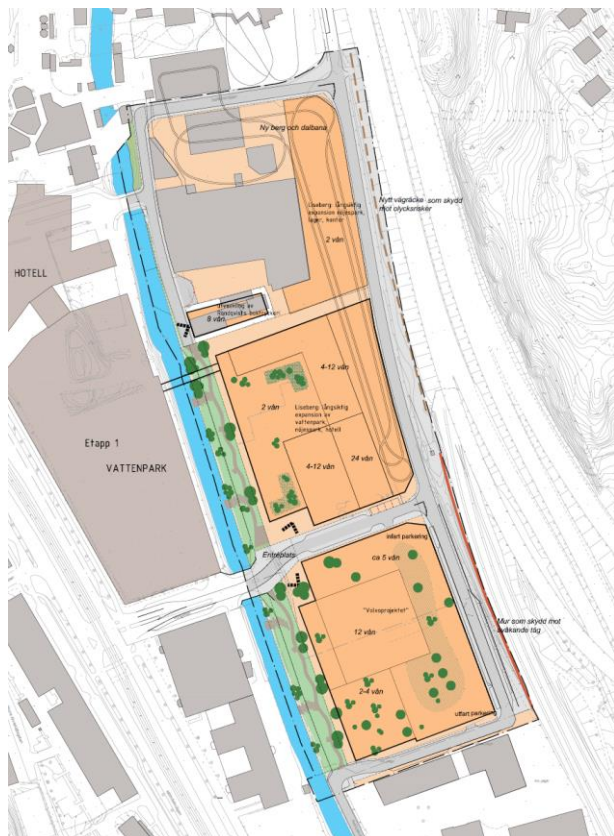
Planområdet består i huvudsak av privatägd mark. Kommunen äger marken där Nellickevägen är belägen. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll. Liseberg AB är exploatör och ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken. Exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsbildning kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören och övriga fastighetsägare inom planområdet.



Illustration över Lisebergs fortsatta utveckling av nöjespark, vattenpark och hotell samt upplevelsecentrumet Volvoprojektet ovan föreslaget parkeringsgarage. (Liseberg 2019-04-17)

Bebyggelse

I den norra delen av planområdet tillåts hotell, besöksanläggning och centrumändamål (O₁, R₁ och C₁ på plankartan) samt teknisk anläggning såsom transformatorstation (E₁). Dessutom tillåts befintligt tryckeri (J₁) finnas kvar inom området. I den södra delen tillåts besöksanläggning, centrumändamål och parkeringsanläggning (R1, C och P på plankartan) samt teknisk anläggning såsom transformatorstation.



Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse

Inom byggrätten i norr tillåts byggrätt för nöjespark, kontor och lager om totalt 45 000 m². Avsikten är att befintliga kontor och lager om ca 13 000 m² BTA ska finnas kvar och kunna byggas till med 22 000 m² BTA. Avsikten är vidare att befintlig nöjespark Liseberg ska kunna expandera i form av inomhusattraktioner i nya byggnader eller attraktioner som sträcker sig ut över området, t ex en berg och dalbana, byggrätt för detta avser 10 000m² BTA. Byggnader tillåts uppföras i 5 våningar.

Inom Rundqvists fastighet tillåts enklare tillverkningsindustri, hotell och besöksverksamhet om totalt 6 000 m². Avsikten är att befintlig tryckeriverksamhet ska kunna fortsätta, samt att befintlig museiverksamhet ska kunna fortsätta och utvecklas med hotell, restaurang och mindre kontorslokaler. Byggnader tillåts uppföras i 8 våningar.

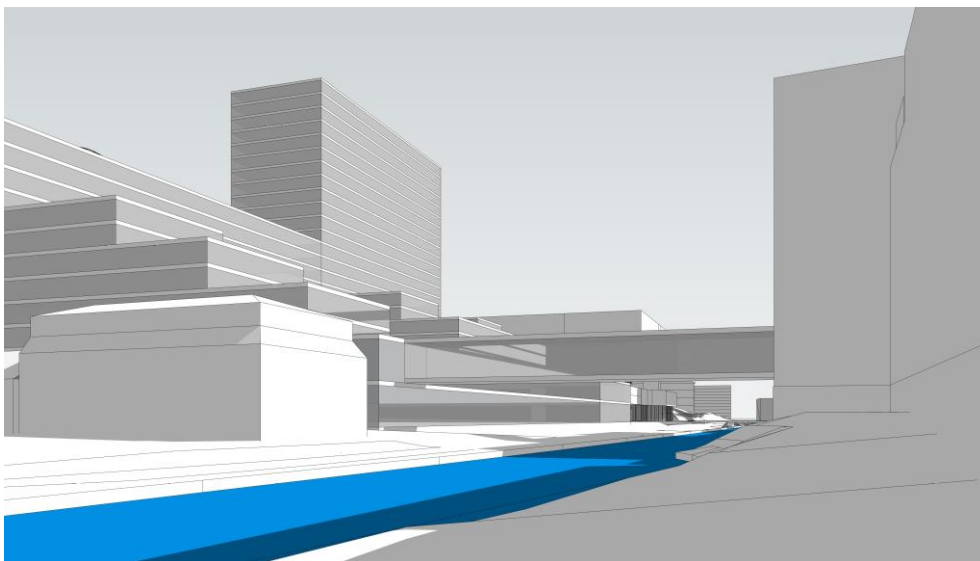
I den mellersta delen av Lisebergs fastighet möjliggörs bygggrätt för besöksverksamhet och hotell om totalt 67 000 m² BTA. Avsikten är att den planerade vattenparken i detaljplan etapp 1 ska kunna utökas inom området, utbyggnaden tillåts till en omfattning om cirka 10 000 m² BTA. Mellan Lisebergs vattenpark inom etapp 1 väster om Möln-dalsån och föreslagen bebyggelse inom aktuell detaljplan tillåts därför en förbindelsegång mellan byggnaderna ovan mark. Ett hotell med ca 450-500 hotellrum möjliggörs, ca 40 000 m² BTA, som väntas locka cirka 500 000 gäster per år. Inom planen finns även en idé om att på lång sikt etablera ytterligare en besöksverksamhet om ca 15 000 m² BTA som kan locka ca 100 000-150 000 besökare per år. Därutöver tillåts

centrumverksamhet om 2 000 m² BTA, som kan utgöras av service till besöksverksamheternas gäster, kringboende och kontorsanställda i området. Servicen kan till exempel bestå av caféer, restauranger och närlivs. Byggnader tillåts uppföras upp till olika höjder: 2, 5, 8 respektive 24 våningar.

I den södra delen av planområdet avser Volvo skapa ett besökscenter för sitt varumärke med upplevelsecenter, konferensanläggning och restaurang, kallat "Volvoprojektet". Projektet planeras att bli mellan 17-20 000 m² BTA totalt och förväntas locka cirka 500 000 besökare per år. Här ska även all parkering till detaljplan för etapp 1 och 2 anordnas i ett parkeringsgarage som sträcker sig ut med stora delar av området, vilket bedöms till 65 000 m² BTA. Inom området tillåts även 3 000 m² centrumändamål som kan bestå av caféer, restauranger och närlivs. Byggnader tillåts uppföras upp till olika höjder: 2, 5 respektive 12 våningar.



Illustration över Lisebergs fortsatta utveckling av nöjespark, vattenpark och hotell samt upplevelsecentrumet Volvoprojektet ovan föreslaget parkeringsgarage. Vybild mot nordväst. (Liseberg 2019-04-26)



Volymstudie av föreslagen gångbro över Mölndalsån. [UPPDATERA: nytt på Rundqvist och Volvo]

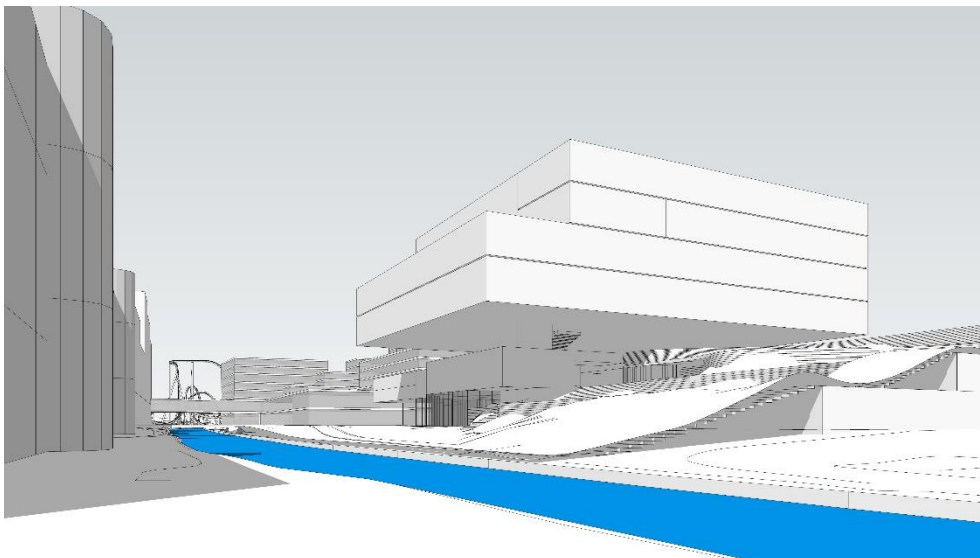


Illustration över föreslagen bebyggelse utmed Mölndalsån, vy mot norr med Volvoprojektet i förgrunden.

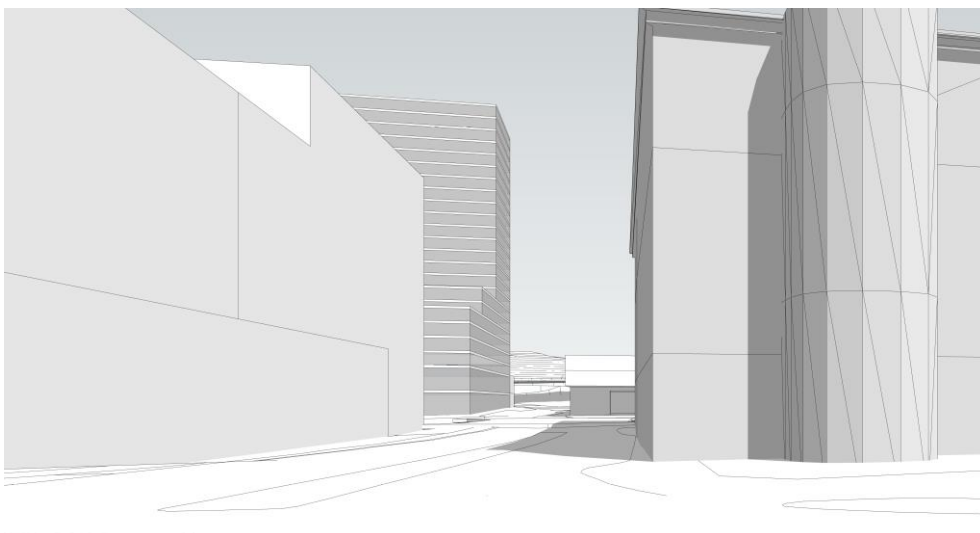


Illustration av vy utmed Vörtgatan från Mölndalsvägen.



Illustration av vy utmed E6 söderut med föreslagen berg- och dalbana i förgrunden och föreslagen hög byggnad inom Lisebergs utveckling samt Volvoprojektet. I bakgrunden syns befintliga byggnader på Lyckholms och ÅF.

Bevarande, rivning

Arbete med kulturmiljöutredning pågår för området.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

I norr föreslås Nellickevägen ligga kvar i sitt befintliga läge ner till Rundqvists tryckeri i planområdets nordvästra del. Gångbanan breddas utmed gatan till 2 m. Söderut föreslås gatan att tas bort utmed Mölndalsån för att möjliggöra ett bredare grönstråk. Istället föreslås en förlängning av Sofierogatan utmed E6/rv40 söderut längs hela planområdet.

Den nya lokalgatan utmed östra sidan av planområdet ansluter sydväst om planområdet till befintligt läge för Nellickevägen som fortsätter vidare ner mot Skårs Led. På grund av den dåliga luftmiljön ska gatan utmed E6/rv40 inte uppmuntra fotgängare eller cyklister. Inga gångbanor föreslås utmed gatan.

Vörtgatan föreslås förlängas österut genom planområdet och ansluta till den nya lokalgatan i öster. Vörtgatans förlängning genom planområdet föreslås utformas som ett lågfartsområde med tilltagna ytor för gående och cyklister till de nya verksamheterna samt infart till det nya parkeringsgaraget i söder.

Gatan utmed södra delen av planområdet föreslås vara enkelriktad.

En kombinerad gång- och cykelbana planeras i parkstråket som föreslås anläggas utmed Mölndalsån då Nellickevägen flyttas.

Parkering / cykelparkering

En särskild mobilitets- och parkeringsutredning (Sweco 2019-05-20) har tagits fram till detaljplanen. En förutsättning är att detaljplan för hotell och vattenpark söder om Liseberg (etapp 1) är genomförd och att befintlig parkering inom aktuellt planområde är ersatt i samband med detta. Därför är det endast behovet av tillkommande cykel- och bilparkering som utreds inom aktuell detaljplan.

Det totala behovet för cykelparkeringar beräknas utifrån beräknade parkeringstal till 150 platser medan det totala tillkommande behovet för bilparkering beräknas till 463 platser. Tillsammans med det tidigare utredda parkeringshuset i detaljplan 1 (beräknat behov av 1400 platser), ges ett totalt behov på 1863 parkeringsplatser som placeras i det gemensamma parkeringshuset.

Cykelparkering

Till höger anges de riktvärden för cykelparkering som mobilitets- och parkeringsutredningen har utgått ifrån.

Endast 23 % av besökarna till verksamheterna i området bedöms vara lokala (Göteborg, Mölndal, Partille) med möjlighet att cykla. Därför kan antalet cykelplatser per besökare verka låg.

 Cykel	Besökare	Anställda (p/anställd)
Hotell	1,2 (p/1 000 m ² BTA)	0,25
Vattenpark	0,025 (p/besökare)	0,25
Volvoprojektet	0,025 (p/besökare)	0,25
Annan besöksverksamhet	0,025 (p/besökare)	0,25
Centrumhandel	-	0,25
Interna Lisebergs lokaler likt lager	-	0,25

Behovet av antalet cykelparkeringsplatser för aktuell detaljplan har beräknats till 67 p-platser för hotell, 27 p-platser för vattenpark, 22 p-platser för Volvoprojektet, 6 p-platser för annan besöksverksamhet, 9 p-platser för centrumhandel och 3 p-platser för Lisebergs lagerlokaler.

Sammantaget ger det ett behov av 134 cykelparkeringsplatser för detaljplanen.

Bilparkering och angöring

Liseberg, Volvo och staden åtar sig att genomföra åtgärder för att bidra till ett hållbart resande till och från området. Avsikten är att teckna en avsiktsförklaring gällande alla parter åtaganden på samma sätt som gjordes i detaljplan för hotell och nöjespark söder om Lisebergsberg (etapp 1).

Enligt Volvo ska mobilitetsgenomlysningen botten i Volvo Group och Volvo Car Groups hållbarhets och miljösträvanden och samtidigt ta hänsyn till målen i Göteborg Stads trafikstrategi, främst målet att minska biltrafiken med 25 procent till 2035.

Givet att mobilitetsavtal sluts mellan exploitörerna och Göteborg Stad görs en avräkning av parkeringstalen för bilparkering om 10 %.

Utifrån ovanstående resonemang har behovet av antalet parkeringsplatser för aktuell detaljplan beräknats till 90 p-platser för hotell, 145 p-platser för vattenpark, 179 p-platser för Volvoprojektet, 92 p-platser för annan besöksverksamhet, 2 p-platser för centrumhandel och 2 p-platser för Lisebergs lagerlokaler.

Sammantaget ger det ett behov av 511 bilparkeringsplatser för aktuell detaljplan. Det i kombination med parkeringsbehovet för detaljplan etapp 1 om 1400 innebär att ett totalt behov av 1863 parkeringsplatser som ska anordnas inom detaljplanen.

Inom planområdet föreslås ett parkeringshus uppföras med syftet att försörja Liseberg och Volvos parkeringsbehov. Infart till parkeringsgaraget föreslås norrifrån i den östra delen av Vörtgatans förlängning och utfart mot både norr och söder.

Rundqvists avser uppföra ordna parkeringsbehovet inom sin fastighet.

Parkering för rörelsehindrade och yta för hämta/lämna samt angöring för bussar föreslås utmed det nya lågfartsområdet i Vörtgatans förlängning.

Friytor

Ekologisk funktionell kantzon utmed Mölndalsåns strand

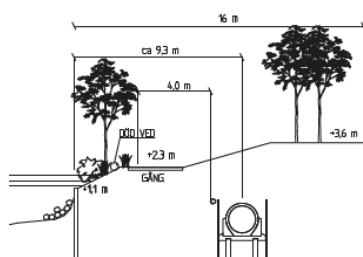
Utmed Mölndalsåns östra strand söder om tryckeriet ska en ekologiskt funktionell kantzon anläggas om minst 6 m från befintlig strandlinje. Syftet är att bidra till att uppnå MKN för ytvatten. Läs mer om förutsättningarna för detta under "Naturvärden".

Förslaget är att befintlig kaj tas bort till förmån för anläggandet av en slänt med ny vegetation. Ett förslag på utformning av kantzonen finns i *Brynzon Öster om Mölndalsån*, Norconsult 2019-05-02.

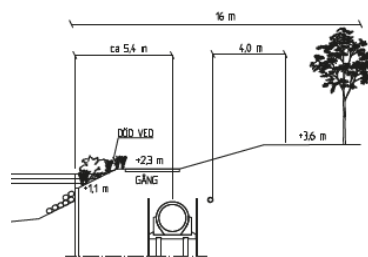
Det är avgörande för förenligheten med MKN-vatten att den ekologiskt funktionella kantzonen kommer till stånd.

Riktlinjer för den ekologiskt funktionella strandzonen:

- Kantzonens bredd ska vara minst 6 m från befintlig strandlinje (med vissa undantag som framgår av plankartan)
- Befintlig kaj ska ersättas med en strandslänthet med en lutning om max 1:2 med syftet att öka kopplingen mellan vatten och land ("konnektiviteten") så att vegetation och djur ska trivas bättre. (Detta har även till syfte att öka markens stabilitet)
- Strandlinjen ska utformas varierad med in- och utbuktningar och stenuddar för att skapa variation och lugnare vatten in emellan. Strandlinjen/muren ska dock i huvudsak ligga i samma läge som idag eftersom åns sektion inte får förändras pga vattnets flödeshastighet m.m. Död ved lämnas med fördel kvar, men behöver då förankras för att inte dras med i ån och skapa problem i slussarna nedströms.
- Plantering av den nya slänten ska variera, med öppnare partier varvat med tätare. Träd ska planteras för att hänga ut över vattnet och skapa skugga, där det är möjligt. Växtbädd ska anläggas ovan högsta högvattennivå som är +1,8 m över nollplanet. Vattentåliga växter ska planteras under denna nivå.
- I de fall murar behöver anläggas ska de utformas för att ha en ekologisk funktion. Det viktigaste för den ekologiska funktionen är ojämnheter i alla led. Håligheter och in- eller utskjutande stenar/element bör vara välrepresenterade. En grundläggning med klackar under eller i nivå med vattenytan kan skapa förutsättningar för "lugna vatten" i hörnen som är skyddade från strömriktningen. Kalkhaltigt murbruk bör användas för att främja viss vegetation som då vill ta fäste. Det behöver inte finnas vegetation ovanför/ovanpå muren eftersom denna då kan bidra till att skapa en mer solig och öppen plats för arter som föredrar detta.



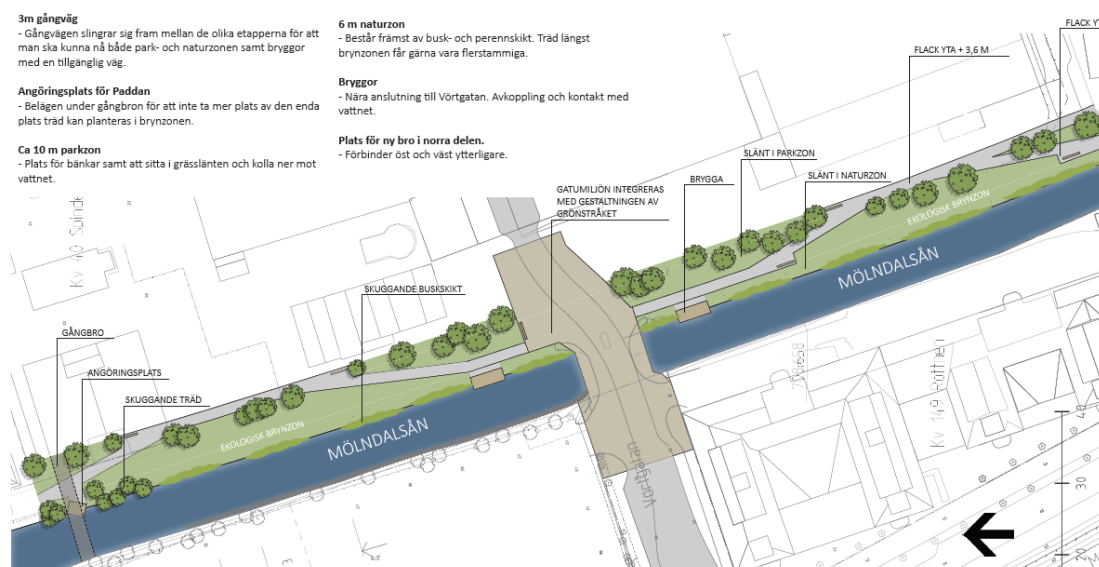
Sektion där ledningen ligger längre från ån och möjliggör träd nära Mölndalsån (Norconsult, 2019)



Sektion där ledningen ligger närmare ån och endast möjliggör buskage i vattenbrynet (Norconsult, 2019)

Parkmiljö

Utöver den ekologiska funktionen ska strandzonen även utformas för rekreation med vattenkontakt. En 3 meter bred gång- och cykelväg föreslås genom parkområdet



Föreslagen utformning av park- och naturområde öster om Mölndalsån (Norconsult, 190502).

Det nya park- och naturområdet kommer att utformas i olika sektioner beroende på läget för befintlig kombinerad avloppsledning.

Från befintligt boktryckeri och ca 30 meter söderut möjliggörs för en bredare naturzon med planterade träd som kan ge skugga för ån och dess djurliv. Här planeras även för angöringsplats för Paddanbåtarna samt en gångbro över Mölndalsån mellan Lisebergs verksamheter på båda sidor om ån.

Söder därom får slänten ner mot vattenbrynet endast planteras med buskage istället för träd för att skydda befintlig ledning. Marknivån för gång- och cykelstråket ska höjas till +3,6 meter. Närmast Vörtgatan och planerad torgyta föreslås bryggor för avkoppling och kontakt med vattnet.

Upphävande av strandskydd

Mölndalsån omfattas inte av strandskydd idag, men detta återinträder vid planläggning. Kommunen avser upphäva strandskyddet i delar då marken är ianspråktagen redan idag och då föreslagen användning anses motivera ett upphävande.

Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet för kvartersmarken inom planområdet. Motivet till detta är att en utvidgning av pågående verksamhet föreslås som inte kan uppföras på annan plats samt att marken redan är ianspråktagen.

Detaljplanen innebär upphävande av strandskydd för allmän plats GATA inom planområdet. Motivet till detta är att gatumarken är ianspråktagen redan idag inte kan anses ha allemansrättsliga värden.

Strandskydd upphävs inom kvartersmark och allmän plats GATA och TORG.

Strandskyddet gäller inom allmän plats NATUR, PARK och inom vattenområde.

Skälet till upphävande av strandskyddet är:

- Den aktuella marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Det avser ett område som behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan ske utanför området.

- Det avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området

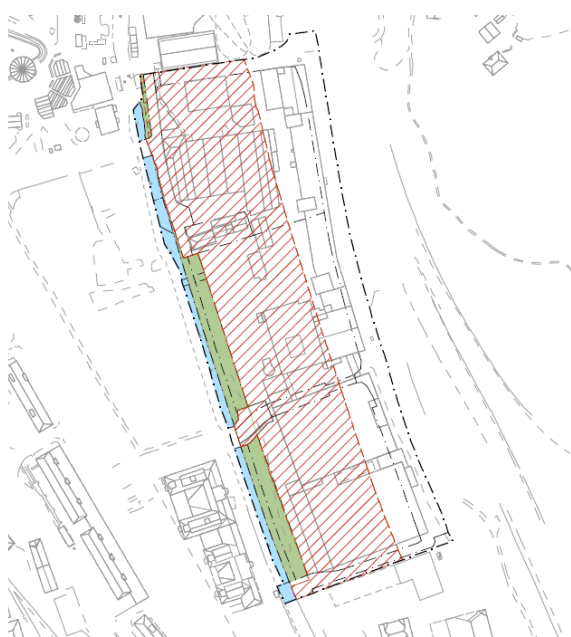


Illustration av område där strandskydd upphävs

Sociala aspekter och åtgärder

Planförslaget innebär ett stort tillskott på verksamheter och besökare. Hotell möjliggörs som skulle innebära människor på plats dygnet runt. Centrumändamål föreslås med syfte att tillåta lokaler för service.

Nya byggnader placeras för att bilda en barriär mot E6an och därmed förbättra luftmiljön, risksituationen och bullernivåerna.

Den nya bebyggelsen är storskalig. Det blir en viktig utmaning att jobba med utformningen för att åstadkomma en mänsklig skala i närmiljön.

En åtgärd för att bryta ner den stora skalan är det stråk av mark som inte får bebyggas i höjd med Rundqvists tryckeri. Detta syftar till att bryta upp bebyggelsen i alla fall två block. Mot parkstråket tillåts lägre bebyggelse för att erbjuda en mänsklig skala där.

Utformningen av de nya byggnaderna ger också en möjlighet att genom att skapa entréer och öppna bottenvåningar skapa en tryggare plats.

Förslaget möjliggör ett nytt grönområde med ett parkstråk längs med ån. Parkstråket ska erbjuda småskalighet, vila och nya mötesplatser och kan bidra med nya målpunkter med inslag av lek för barn. I förlängningen har även parkstråket potentialen att koppla samman området med sin omgivning genom att stråket kan fortsätta söder och norr om planområdet.

Grönstråket har potential att på ett pedagogiskt sätt kommunicera platsens historia och kunskap om naturen med hjälp av skyltning och dyl.

Trafikförslaget innebär trafikseparering, med gående och cyklister som rör sig i grönstråket längst med ån och biltrafik framför allt på nya Nellickevägen. En viktig punkt att jobba med blir entrétorget, platsen framför hotell och volvoprojektet, där gående, cyklister och bilar ska samsas på samma yta. Det blir bland annat viktigt att titta på hur man rör sig från mobilitetshuset till Liseberg ur ett barnperspektiv.

En upprustning av Skårskogen och passage till denna skulle bidra till ökade rörelsemöjligheter och fler vistelseplatser för barn.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning (Kretslopp och vatten, 2019-04-25) har tagits fram i syfte att belysa de möjligheter och svårigheter gällande dagvattenhantering som uppkommer i samband med omvandling av mark och bebyggelse inom området.

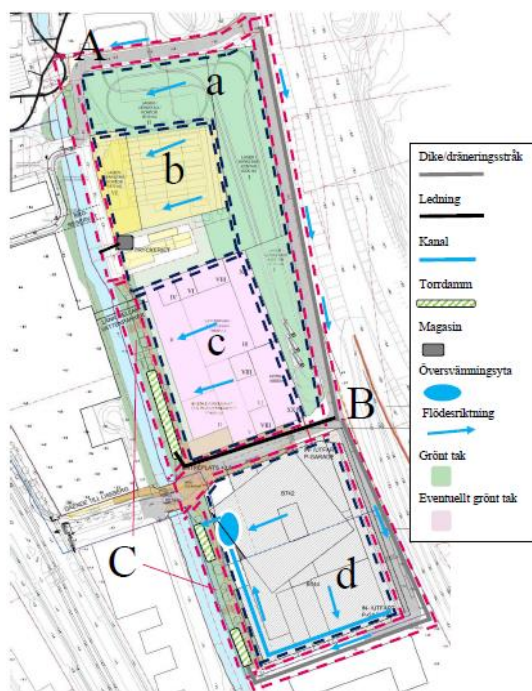
Infiltration av dagvatten är inte möjligt pga lera och sten i marken. Området är redan idag i stort sett helt hårdgjort, men vattenflöden ökar pga takytor istället för asfalt.

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras.

Räknat på att den totala reducerande ytan på kvartersmark är 42 800 m² så behöver ca 430 m³ dagvatten fördröjas inom fastigheten och för allmän platsmark gäller motsvarande summa ca 70 m³ dagvatten. Till detta ska det också ske en enklare rening eftersom Möln-dalsån kategoriseras som känslig och belastningen inom planområdet kategoriseras som medelbelastat.

Generell princip för dagvattenhantering inom området föreslås enligt följande:

- Gröna tak föreslås på alla nybyggda byggnader.
- Befintliga byggnader bevarar sin befintliga avvattning av taket, men vattnet leds ner i en sänka innan det silas ut till ån.
- För område c föreslås avvattning från taken via stuprör ner till en torrdamm.
- För område c föreslås avvattning från taken via stuprör alternativt att vattnet får falla fritt från det utskjutande takpartiet ner till en översvämningssyta.
- Dagvatten från vägar inom område A föreslås ha kvar sina brunnar och ledningar, men vattnet leds inte ner till den kombinerade ledningen utan till mindre magasin eller damm strax innan ån.
- Inom område B föreslås ett dräneringsstråk anläggas i den nya vägen som leds vidare till föreslagna torrdamm i område E.
- Inom område C kan avledningen lämpligtvis ske genom kanal, ränna eller stensatta rännalsplattor västerut till torrdammen inom område E.
- För område D föreslås ett dräneringsstråk anläggas i den nya gatan som sedan leds via kanal/ränna till översvämningssytan vid Volvos entré (område d).
- Område E behöver ingen fördröjning eller rening då området består av parkyta.



Rening av dagvatten

Statusen på Mölndalsån och klassningen av ytan leder till att rening av dagvattnet är nödvändig, samt att anmälan av dagvattenhanteringen till Miljöförvaltningen kommer krävas. Rening av dagvatten sker genom sedimentation och infiltrering/filtrering. Exempel på sådana behandlingsmetoder är krossdike, biofilter, magasin med filter (typ EcoVault eller liknande).

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

Med lämpliga åtgärder och med fördröjningskravet på 10 mm kommer dagvattensituationen i området att bli betydligt bättre än innan utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Däremot kommer Mölndalsån att få en ökad belastning av dagvatten eftersom all avrinning kommer att gå dit. Denna ökning är dock delvis begränsad genom fördröjningskravet.

Vatten och avlopp

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

Befintliga ledningar inom planområdet behöver flyttas alternativt ersättas till följd av exploateringen. Nya anslutande ledningar behövs inom fastigheten och kan ansluta till befintliga ledningar i Nellickevägen.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme.

El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till <Göteborg Energi Nät AB / Ellevio> (*beroende på planens geografiska läge*) i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av <Göteborg Energi Nät AB:s / Ellevios> (*beroende på planens geografiska läge*) anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Befintliga anslutande ledningar för el/tele inom planområdet behöver flyttas alternativt ersättas till följd av exploateringen.

Liseberg har ett eget elnät inom sin verksamhet vilket föreslås utökas... Nätet måste helt och hållet ligga inom Lisebergs fastigheter. Under den allmänna gång- och cykelvägen ges därför möjlighet att bilda en 3D-fastighet där privata elkablar kan korsa allmän plats.

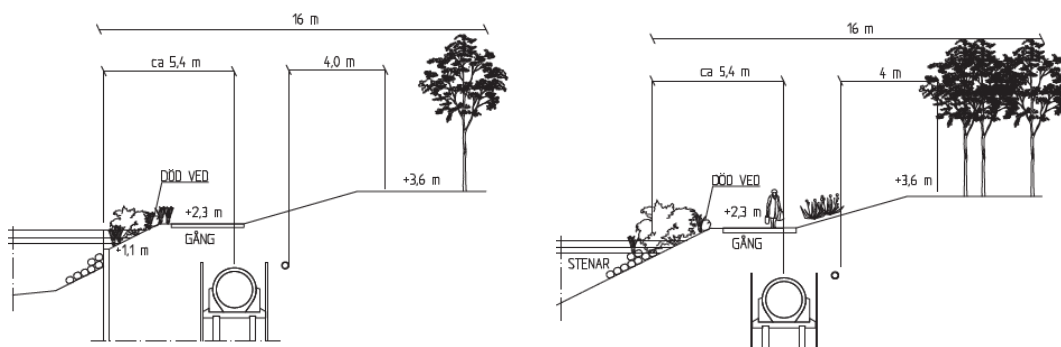
Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning (Norconsult 2019-05-24) har upprättats till detaljplanen. Stabiliteten i anslutning till Mölndalsån bedöms vara tillfredställande med avseende på befintliga förhållanden både i odränerad och kombinerad analys. Dock har befintlig

stödkonstruktions funktionsduglighet bedömts vara bristfällig i tidigare undersökningar. Med avseende på detaljplanens intentioner har därmed två alternativa lösningar föreslagits:

- Alternativ 1. Befintlig stödkonstruktion rivs till 10 cm nedanför vattennivån för att skapa en strandslänt i vattenbrynet, men utan att ändra åns befintliga sektion. Motfyllnad i vattenområdet krävs genom t ex stenar. Ovan vattennivån anläggs en slänt i terrasseringar med högsta lutning 1:2 upp till +3,6.
- Alternativ 2. Befintlig stödkonstruktion rivs helt och en slänt anläggs i terrasseringar med högsta lutning 1:2 upp till +3,6. För att inte påverka åns sektionsarea behöver strandlinjen flytta österut.



Föreslagen utformning av kantzons mot Mölndalsån samt nytt gångstråk. Alternativ 1 till vänster och alternativ 2 till höger. (Norconsult 2019-05-02)

Nya byggnader bör preliminärt grundläggas på pålar.

Jorden inom planområdet bedöms vara något sättningSkänslig och all form av lastökning tros medföra långtidsbundna sättningar. Sättningskänsliga konstruktioner bör preliminärt grundläggas på pålar. Lätta och sättningstålga konstruktioner kan möjligen grundläggas genom lastkompensation med lättfyllning.

Föreslagna alternativ för utformningen av detaljplaneområdet, med höjning av markytan, har utifrån stabilitetssynpunkt visat sig vara tillfredställande. Vid detaljprojektering rekommenderas däremot att vald utformning undersöks med hänsyn till eventuella sättningar. Då leran inom området bedöms vara sättningSkänslig skall all uppfyllnad lastkompenseras med lättfyllning såvida inte långtidsburna sättningar kan accepteras.

Byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning bör ej utföras.

Området söder om Vörtgatan, i anslutning till Mölndalsån, har studerats i detaljplan för Hotell och nöjespark söder om Liseberg (etapp 1), och visat sig vara tillfredställande.

Markmiljö

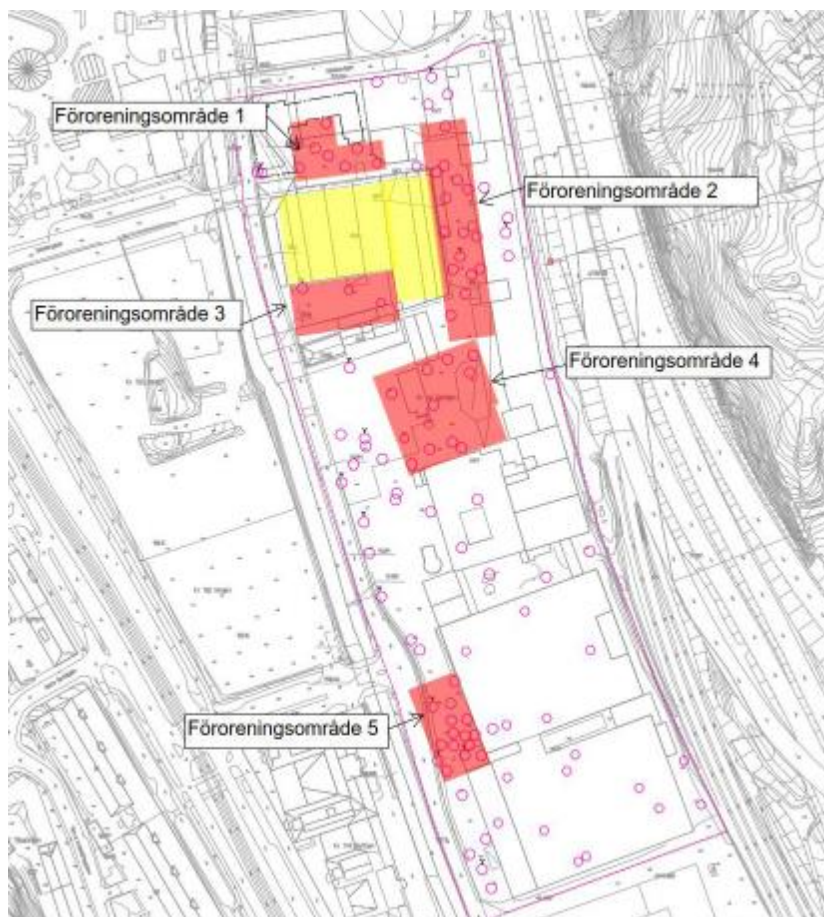
En markmiljöundersökning har utförts (Norconsult 2019). Inom planområdet har förorenade jordmassor påträffats. Halter över riktvärdet mindre känslig markanvändning (MKM) har konstaterats. I riskbedömningen konstaterades att det föreligger en risk för människors hälsa och miljön och att det finns ett riskreduceringsbehov inom området.

Framtida markanvändning har bedömts som mindre känslig.

Som övergripande åtgärds mål för detaljplan Nellickevägen Liseberg etapp 2 föreslås att:

- Människors hälsa inte ska påverkas negativt av markföroreningar i samband med vistelse på området vid den planerade markanvändningen.
- Markmiljön ska skyddas till den nivå som omfattas av Naturvårdsverkets rekommendationer för mindre känslig markanvändning. En sådan markmiljö upprätthåller markfunktioner som möjliggör för vegetation att etableras inom undersökningsområdet samt innebär att minst 50% av de marklevande arterna inte påverkas negativt.
- Spridningar av föroreningar från markområdet ska inte orsaka toxiska effekter på det akvatiska livet i Mölndalsån.

Det finns ett riskreduceringsbehov inom fem olika föroreningsområden. Åtgärder behöver även vidtas för att begränsa föroreningsspridningen från områdena till Mölndalsån.



Områden där föroreningar påträffats och där riskreduceringsbehov finns

Tre av de fem identifierade områdena med riskreduceringsbehov finns där tekniska schakt behöver utföras. Två åtgärdsförslag har tagits fram där olika grad av schaktning eller övertäckning rekommenderas. Totalkostnadsuppskattningen för Alternativ 1 ligger på 23 miljoner kronor och för Alternativ 2 på 30 miljoner kronor.

Ett behov av kompletterande provtagning och riskbedömning föreligger vid eventuell nybyggnation på Nellickevägen 6.

Föroreningar har uppmätts i grundvattnet. Detta medför att vid länsvattenhantering i samband med schaktning behöver rening och provtagning avseende påträffade föroreningar utföras före utsläpp till recipient.

På plankartan ställs krav på sanering genom planbestämmelse.

Risk för olyckor med farligt gods

Planområdet är beläget nära leder för transporter av farligt gods (E6/E20 samt järnvägen Västkustbanan/Kust till kustbanan). En riskutredning har tagits fram för att bedöma riskerna för olyckor i området vid ett genomförande av detaljplanen (Norconsult 2019-04-17). Risknivåerna är jämförda med såväl de nationella kriterier som med de kriterier som Göteborgs stad antog i den fördjupade översiktsplanen.

De bebyggda delarna av planområdet kommer ligga på ett genomsnittligt avstånd på cirka 30 meter från närmaste vägkant på E6/rv40 och på ett avstånd av i genomsnitt cirka 24 meter från närmaste räls på Västkustbanan/Kust till kustbanan. Områdets längd längs E6/rv40 är cirka 450 meter. Järnvägen går i tunnel på stora delar av sträckan förbi planområdet. Längden som järnvägen går ovan mark förbi planområdet är cirka 200 meter.

Riskenivå

I norra delen av planområdet påverkas risknivåerna av transporter av farligt gods på E6/rv40. Här överskrider nivån för acceptabla individrisker inom ca 90 meter från E6/rv40.

I den södra delen av planområdet påverkas risknivåerna av både transporter av farligt gods på väg och järnväg men även av urspårningsrisker på järnvägen. Urspårning av tåg antas kunna få konsekvenser på upp till 30 m från spårmittpunkt. Bebyggelse planeras på ett kortaste avstånd på cirka 20 m från spårmittpunkt vilket innebär att det finns risk för att urspårande tåg påverkar bebyggelsen. Individrisken inom detta område bedöms som oacceptabla inom ca 70 meter från järnvägen.

Riskenivåerna för samhällsrisk för planområdet, på grund av transporter av farligt gods på E6/rv 40, ligger inom det område där risker ej kan tolereras och skyddsåtgärder skall ovillkorligen genomföras och dess skyddseffekt verifieras.

Skyddsåtgärder mot urspårning och farliga vätskor

För att minska risknivån ska en skyddsmur uppföras mellan järnväg och p-huset. Muren ska utformas så att den hindrar avåkande tåg från att nå planområdet. Särskilt omsorg måste användas vid utformning av start och slut av detta skydd så inte risken för skador på det avåkande tåget ökar. Muren kan uppföras inom Lisebergs fastighet. En planbestämmelse införs om att startbesked för byggnader inom kvartersmarken mellan Nellickevägen och järnvägen inte får ges innan muren är uppförd.



Till vänster Sektion över föreslaget läge på skyddsmur mot avåkande tåg samt till höger foto på liknande skyddsmur utmed järnväg söderut inom f.d. Lyckholms fabriker.

Skyddsåtgärder mot jetflamma

Även om riskerna från urspärning reduceras så överskrids fortfarande risknivåerna för tolerabla risker och åtgärder mot risker från transport av farligt gods, främst på E6/rv40 ska genomföras.

Riskerna från transporter av farligt gods E6/rv40 beror framförallt på olika scenarier med brandfarliga gaser som jetflamma och även gasbrand. Genom att utforma väggen mot vägen som en tät vägg i minst brandklass EI 30 kan dessa risker reduceras avsevärt. Dessa åtgärder är även verksamma mot samma typ av risker från järnvägen.

Skyddsåtgärder mot gasmolnsbrand och explosion

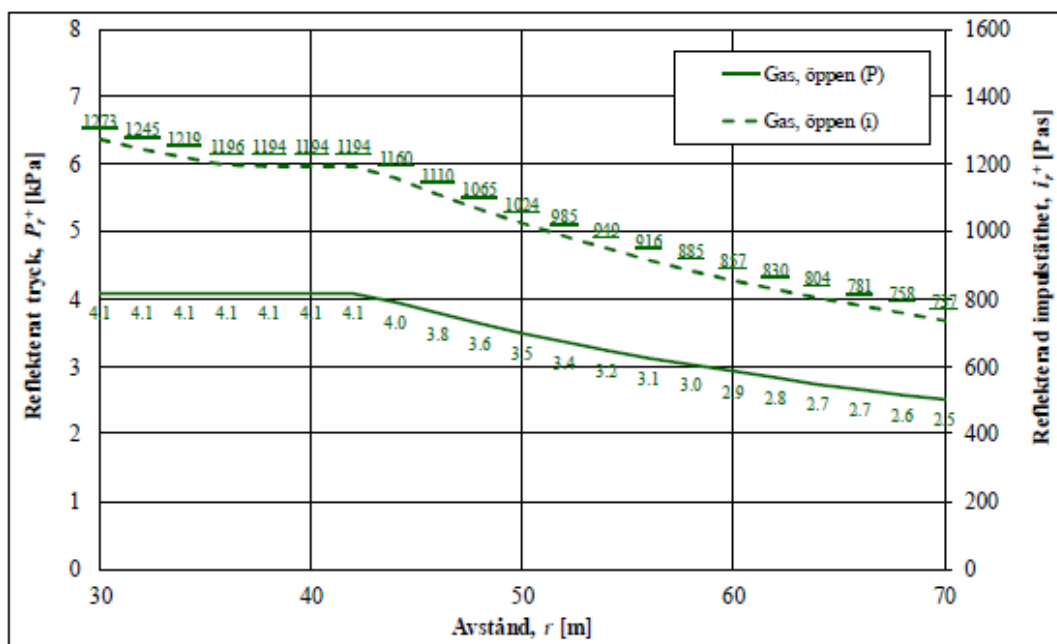
Scenariot gasmolnsbrand innebär att ett gasmoln kan antändas inne bland bebyggelsen vilket betyder att även fasader som inte vetter direkt mot vägen/järnvägen behöver brandklassas i EI 30 för att skydda personer inomhus. Gasmolnsbrandens effektområde är cirka 93 meter från vägkant.

Skyddsåtgärder mot explosion

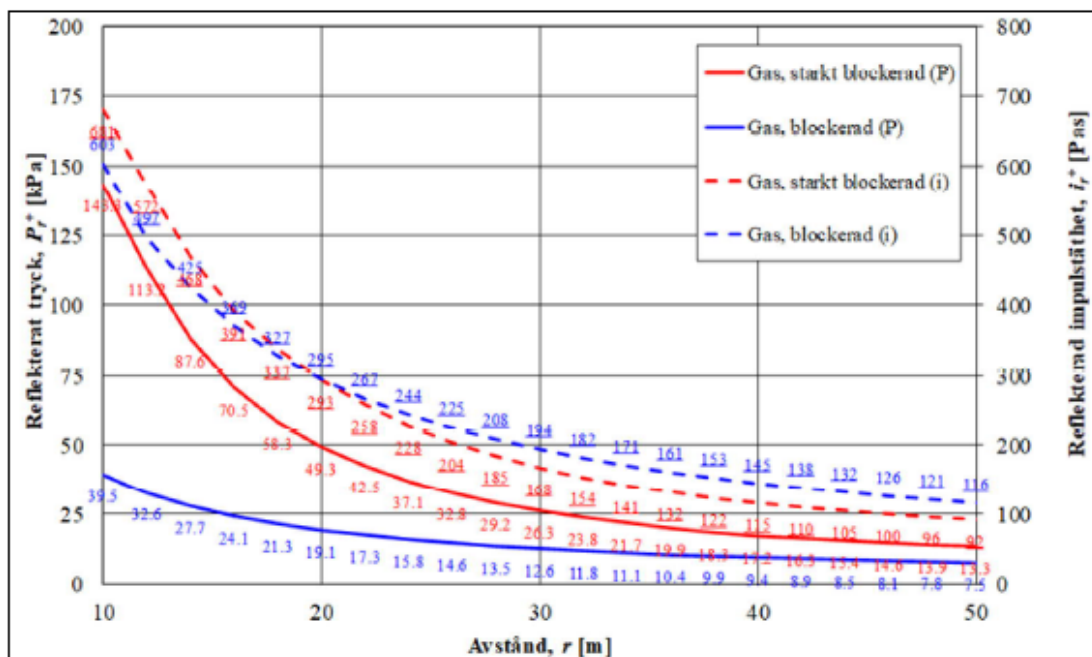
Fasaden som vetter mot järnvägen och E6/rv40 ska utformas så att den har en ökad tålighet mot explosioner.

Vid dimensionering av byggnadsfasader ska följande lastfall användas, se även diagram nedan:

- Öppen yta ($V=4\,350\text{ m}^3$, $s=2$)
Volymen baseras på ett område som motsvarar en cylinder med diametern 43 meter (avstånd mellan E6/rv40 och byggnadsfasad) och höjd 3 meter (uppskattad höjd på gasmoln). Styrkefaktorn baseras på en gas som inte har hög reaktivitet samt med antagande om en omgivning utan direkta blockeringar.
- Blockerad volym ($V=100\text{ m}^3$, $s=5$)
Volymen baseras på ett blockerat område orsakat av ungefär 10 bilar medan styrkefaktorn baseras på en blockerad volym (gas samlas under bilar).
- Starkt blockerad volym ($V=50\text{ m}^3$, $s=7$)
Volymen baseras på ett starkt blockerat område orsakat av ungefär 5 bilar medan styrkefaktorn baseras på en starkt blockerad volym (gas samlas under bilar under särskilt ogynnsamma förhållanden).



Lastvärden för explosionslast från en gasexplosion på en öppen yta (Norconsult 2018)



Lastvärden för explosionslast från blockerad samt starkt blockerad gasexplosion (Norconsult 2018)

Skyddsåtgärder mot giftiga och brandfarliga gaser

Som skydd mot giftiga och brandfarliga gaser ska ventilationen placeras högt och vänt bort från E6/rv40 och järnvägen. Detta beror på att dessa gaser beter sig som tunggaser som rör sig närmast marken och att bebyggelsen är minst 3 våningar hög.

För att även ta hänsyn till brandröksutvecklingen som kan bli följd av en trafikolycka på väg eller järnväg rekommenderas även att manuell avstängning av ventilationen ska vara möjligt.

Skyddsåtgärder längs E6/rv40

För att minska konsekvenserna av olyckor med transport av farligt gods på E6/rv40 bör tunga vägräcken eller skyddsmur anläggas längs berörda vägsträckor.

Skyddsåtgärder för ev. berg- och dalbana

Beräkning har gjorts på risknivåerna vid anläggandet av en berg- och dalbana inom planområdet. Risknivåerna ligger väldigt nära ett överskridande av risknivån för tolerabla risker. Människor som befinner sig utomhus ofta är svåra att skydda, vilket kan göra det svårt att hitta lämpliga skyddsåtgärder.

En möjlig åtgärd för att sänka risknivån är att anlägga en skyddsmur längs vägen som är utformad så att risken för skada på transportfordon för farligt gods minskas. En skyddsmur längs vägen bedöms även förhindra att brandfarliga vätskor rinner ner mot planområdet. Om en skyddsmur utformas så att de kan fånga upp fordon likt ett tungt vägräcke så bedöms olycksrisken kunna minskas med hälften

Andra åtgärder som minskar risknivåerna är ökat avstånd samt övervakning och information om åtgärder.

Sammanfattning av krav på riskreducerande åtgärder

Följande skyddsåtgärder regleras på plankartan och skall genomföras i enlighet med framtagna riskutredning för att tolerabla risknivåer kan anses vara uppnådda enligt de nationella kriterierna:

- En skyddsmur mot järnväg uppförs mellan järnväg och bebyggelse i södra delen av planområdet. Muren ska utformas så att den hindrar avåkande tåg från att nå planområdet. Särskilt omsorg måste användas vid utformning av start och slut av detta skydd så inte risken för skador på det avåkande tåget ökar. Skyddsmuren kommer även att fungera som skydd mot att farliga vätskor når planområdet ifall dessa släpps ut vid en olycka med farligt gods (m₂ på plankartan).
- Fasad och fönster i byggnader på alla sidor av byggnader inom 80 meter från väggkanten på E6/rv40 ska uppföras täta. Fasader och fönster skall utföras i brandklass EI 30. Undantag gäller för fasader bakom vilka människor inte avses vistas, ex skyltfönster. Fönster ska inte kunna öppnas utan särskilda specialverktyg. Gäller även fasader i bottenvåning (upp till 4 m från marknivå) inom 100 m från väggkant (m₁ på plankartan)
- Områden inom 90 meter från E6/rv40 som inte är i skydd av byggnader mellan vägen/järnvägen och planområdet bör inte uppmuntra till stadigvarande vistelse. (m₁ på plankartan)
- All ventilation ska placeras högt (minst 4 meter från marknivå) och vänt bort från E6 och järnvägen. Ventilationen ska kunna stängas av manuellt.
- Utrymning av byggnader ska vara möjlig bort från E6/rv40 och järnvägen.
- Byggnader ska tåla gasexplosion enligt lastfallen som presenteras här ovan
- En skyddsmur på hela E6/rv40:s sträckning förbi planområdet som minskar sannolikhet för punktering av transportbehållare vid olycka och förhindrar att farliga vätskor rinner mot planområdet. Muren ska ha som funktion att också fånga upp tunga fordon. Alternativt uppfyller tungt vägräcke i kombination med hög kantsten samma funktion. Diskussioner kommer att föras med Trafikverket om detta inför granskningsskedet.

Nedanstående åtgärder bedöms relevanta för berg- och dalbanan:

- Ett skyddsavstånd mellan E6/rv40 och berg- och dalbanan på cirka 45-50 meter bör eftersträvas och leder till en betydande minskning av risknivåerna.
- Flamdetektion eller annan övervakning mot E6 så att en olycka med brand upptäcks snabbt och lämpliga åtgärder för att säkra berg- och dalbanan kan vidtas.

Efter att dessa åtgärder är genomförda bedöms risksituationen för planområdet vara tolerabel enligt kriterierna i DNV:s rapport "Värdering av risk" som tagits fram på uppdrag av dåvarande Räddningsverket (numera MSB). Dessa kriterier används nationellt vid riskutredning för detaljplaner längs transportleder för farligt gods.

Buller

En bullerutredning kommer att tas fram i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Luft

Beräkningar av luftmiljön i olika scenarios har tagits fram till detaljplanen, 2021 och 2035 (Cowi, 2019-05-02). De planerade byggnaderna utmed Kungsbackaleden skärmar effektivt halterna från området utmed Mölndalsån. I den nordligaste delen av planområdet, där Sofierogatan möter Nellickevägen, saknas skärmning, vilket gör att halterna av luftföroreningar blir höga där. Ett sätt att sänka halterna av luftföroreningar där vore att uppföra ett plank eller liknande utmed E6/rv40. Denna möjlighet studeras vidare i det fortsatta detaljplanearbetet.

Översvämning/ Klimatanpassning/ Skyfall

Med tanke på risken för översvämningar från Mölndalsån och för att klara framtida skyfall med ett 200-års-regn ska nivåer på färdigt golv och öppningar i byggnader ligga på minst 3,6 m över stadens nollpunkt, om inte annat översvämningsskydd kan anordnas till denna höjd. För evakuering och räddningstjänstens framkomlighet behöver gator ligga på minst +3,4 m.

De byggnader och gator som bevaras inom planområdet riskerar att översvämmas eftersom de ligger på en lägre nivå på cirka +2,5 till +3 m.

De nya gator och byggnader som anläggs inom planområdet kommer att kunna anläggas på tillräcklig höjd, med undantag för gatan längst i söder som ansluter till befintlig bebyggelse och därför måste ligga på en lägre nivå.

Kompensationsåtgärd

Då området är helt hårdgjort idag och saknar värden för natur och rekreation anses denna fråga inte aktuell.

Genomförandebeskrivning

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Utbyggnad av allmän plats inom planområdet innebär att:

- En ny lokalgata anläggs utmed östra sidan av planområdet
- Vörtgatan förlängs så att den binder ihop nuvarande Vörtgatan med den nya lokalgatan.
- NATUR/PARK – Ekologisk funktionell strandzon anläggs öster om Möln-dalsån.

Utbyggnad av allmän platsmark finansieras i huvudsak av exploatörerna genom exploateringsbidrag.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatörerna ansvarar för och bekostar utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar för förvaltning av mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats, GATA.

Kommunen genom Park och naturförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats NATUR/PARK.

Exploatörerna ansvarar för förvaltning av anläggningar och mark som i detaljplanen är utlagda som kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats.

Del av fastigheten Skår 40:5 tas i anspråk för allmän plats GATA och överförs till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Skår 751:73 eller annan av Lantmäteriet bedömd lämplig kommunal fastighet.

Del av fastigheten Skår 40:16 tas i anspråk för allmän plats GATA och överförs till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Skår 751:4 eller annan av Lantmäteriet bedömd lämplig kommunal fastighet.

Delar av fastigheten Skår 40:17 tas i anspråk för allmän plats GATA samt PARK och överförs till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Skår 751:73 eller annan av Lantmäteriet bedömd lämplig kommunal fastighet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen vilket innebär fastighetsbildning av allmän plats enligt ovan samt att del av den kommunala fastigheten Skår 751:73 överförs till Skår 40:17.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Eventuell påverkan på befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet kommer att utredas vidare till detaljplanens granskningsskede.

Servitut

Eventuell påverkan på befintliga servitut inom planområdet kommer att utredas vidare till detaljplanens granskningsskede.

Ledningsrätt

Eventuell påverkan på befintliga ledningsrätter inom planområdet kommer att utredas vidare till detaljplanens granskningsskede.

Vissa befintliga ledningar i Nellickevägen bedöms kunna ligga kvar inom allmän plats PARK/NATUR.

Markavvattningsföretag

Eventuell påverkan på markavvattningsföretaget i Mölndalsån kommer att utredas vidare till detaljplanens granskningsskede.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen, genom Fastighetskontoret, ansöker om erforderlig lantmäteriförrättning. Liseberg AB står för förrättningskostnaderna.

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Skår 40:5		521 kvm	Allmän plats
Skår 40:16		182 kvm	Allmän plats
Skår 40:17	25 kvm	8 823 kvm	Allmän plats Kvartersmark
Skår 751:4	182 kvm		Allmän plats
Skår 751:73	9 344 kvm	25 kvm	Allmän plats Kvartersmark

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Det finns inga kända nyttjanderätter inom kommunalägd mark.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

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

Avtal om fastighetsbildning kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Avtal ska tecknas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Gullbergsvass 703:6, Trafikverket angående skydd mot E6.

Avtal ska tecknas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Skår 40:5 angående ersättning för inlösen av allmän plats. Avtal kan även komma att tecknas angående genomförandet av detaljplanen.

Avtal kan komma att tecknas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Skår 40:2 angående genomförandet av detaljplanen.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Avtal kan komma att tecknas mellan exploatören och ägaren till fastigheten Skår 40:2 och Skår 40:5 angående genomförandet av detaljplanen.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Dispenser och tillstånd

Förslag på åtgärder i den ekologiskt funktionella kantzonen utmed Mölndalsån föranleder troligen tillstånd för vattenverksamhet hos Länsstyrelsen. Kommunen ansvarar för ansökan om tillstånd för vattenverksamhet.

Behov av och ansvar för andra eventuella tillstånd eller ytterligare dispenser utreds vidare till detaljplanens granskningsskede.

Tidplan

Samråd: 2a kvartalet 2019

Granskning: 4 kvartalet 2019

Antagande: 2 kvartalet 2020

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 1a kvartalet 2021

Färdigställande: 1a kvartalet 2023

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Nollalternativet

Ett nollalternativ innebär att ingen utökning av Liseberg skulle bli aktuell inom planområdet i framtiden. Området behålls då som en parkering under överskådlig tid alternativt kommer det att exploateras för industriändamål i enlighet med gällande detaljplan.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Den nya planen skapar förutsättningar för identitetsskapande verksamheter, ökad tillgänglighet och goda vistelsekvalitéer. Målsättningen är att planområdet och dess omgivning ska vara en trygg och trivsamt plats att vistas i för alla människor.

Med utgångspunkt i tidigare gjord inventering och åtgärder i genomföringen av planen redovisas nedan funna konsekvenser av förslaget. Indelningen bygger på samma rubriksättning som Göteborgs stads verktyg för SKA/BKA och omfattar: Sammanhållen stad, Samspel, Vardagsliv, Identitet, Hälsa & säkerhet.

Sammanhållen stad

Planen innebär en ökad trafiksäkerhet med trafikseparering, framför allt för barn som kommer att kunna röra sig mer fritt i området. Men trafikseparering kan också innebära en ökad upplevelse av otrygghet när rörelser i området inte samlas utan sprids ut på olika vägar. Detta kommer dock framför allt att vara upplevelsen under vinterhalvåret och kvällstid när inte lika mycket människor rör sig i parkområdet.

Med nya verksamheter ökar möjligheten till målpunkter som det inte kostar pengar att få tillgång till. Från att ha varit ett område med ett fåtal arbetsplatser skapas med den nya planen ett område som inkluderar kultur, besöksverksamhet och rekreation. Planen möjliggör dock inte för bostäder (pga luft- och bullermiljön utmed E6), vilket innebär en funktionsuppdelning med risk för ödsliga kvällar och nätter.

En god gestaltning av grönsåren stärker Mölndalsån som stråk och öppnar upp för möjligheten att koppla samman området med sin omgivning, men för att den kopplingen ska bli stark och tydlig krävs det att stråket byggs vidare på i söder och norrgående riktning.

Samspel

Det nya grönsåren längst med Mölndalsån innebär en förbättring av utbudet av parker i området, men ytan är inte tillräckligt stor för att kunna räknas som en stadsdelspark enligt Göteborgs stads grönsårenstrategi. Det nya grönområdet, med sitt vattennära läge, bidrar dock ändå med möjligheter för nya mötesplatser, rekreation samt lekfulla och lärande miljöer.

De nya verksamheternas innehåll bidrar till folklivet i området och lockar besökare från hela staden. Dock kommer det att krävas betalning för att besöka flertalet av deras aktiviteter, men en befolkad stadsdel upplevs ofta som tryggare, vilket gör att alla som rör sig i området ändå får fördelar av förändringen.

Vardagsliv

Den nya bebyggelsestrukturen kommer att bidra till en bättre luft- och bullermiljö för alla som vistas på platsen. En ny bebyggelse kan också komma att underlätta orienterbarheten, när stora delar av området inte längre är avskärmat. Fler verksamheter leder också till ökat serviceunderlag och kan komma att gynna hela stadsdelen.

Ett hotell på platsen skapar liv och rörelse på dygnets alla timmar och bidrar på så sätt till en tryggare miljö för de som vistas på utsidan.

Den nya lokalgatan utmed E6 och med hög byggnation i väster riskerar att upplevas som en otrygg ”baksida”. Här har en avvägning gjorts till fördel för grönstråket och den ökade tryggheten för barn där.

Grönstråket skapar möjligheter för utflykter och upplevelser längst med Mölndalsån. Platsen uppmuntrar också till korta stunder av rekreation och rörelse för de som arbetar i närområdet. De icke-trafikerade ytorna är viktiga för trivseln och för att barn ska kunna röra sig i området utan att komma i konflikt med bilar.

Identitet

Trots nedbrytning av kvarter är det en storskalighet kvar i bebyggelsen. Nya byggnader kan komma att bli nya landmärken, vilket är ett positivt tillskott utmed Mölndalsvägen. Området kommer att få nya målpunkter, och förlänga evenemangsstråket.

Detta kommer med all sannolikhet att leda till en förändring av platsens karaktär, som går från att framför allt ha en industrikaraktär till att bli del av ett evenemangsområde.

Från att ha varit ett område som till största delen varit stängt för allmänheten öppnas nu stora delar av området upp. Privata ytor blandas med ytor för allmänheten och betazoner blandas upp med och allmän plats.

Miljön i området blir grönare med det nya parkstråket, och med bryggor ut i Mölndalsån kommer vattnet mycket närmre människorna i området än tidigare. Mölndalsån får på så sätt ta en större plats i stadsdelen.

Hälsa och säkerhet

Den nya bebyggelsestrukturen kommer att bidra till en bättre luft- och bullermiljö för alla som vistas på platsen, vilket är viktigt för barn som är särskilt känsliga för dålig luft.

Med trafikseparering blir det tryggare för barn att röra sig i området. Men risker och störningar kvarstår i stora delar av området. Exempelvis trafiksäkerheten i stråket från mobilitetshuset till Lisebergs nöjespark.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprovning 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. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

I princip hela planområdet är i dagsläget ianspråktaget. Dock görs marken 16 m närmast Mölndalsån om till naturmark, genom att planlägga den som en ekologiskt funktionell kantzon. Detta säkerställer en hållbar markanvändning närmast ån.

MKB

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram till detaljplanen. MKB har i samrådsskedet avgränsats till miljökvalitetsnormen (MKN) för ytvattenförekomsten och därtill rörande frågor såsom stabilitet och markföroreningar. Till granskningsskedet kommer även aspekterna luftkvalitet, riksintresse kommunikation, dagvattenhantering, klimatförändringar, översvänningsrisk, förorenad mark, geotekniska risker samt risker i form av transport av farligt gods att behandlas.

Bedömningen utgår ifrån att marken närmast ån på större delen av sträckan omvandlas från väg och uppställningsytor till en ekologiskt funktionell kantzon i form av ett natur- och parkstråk samt återskapande av botten- och strandmiljö genom att slänt ersätter den lodräta stödkonstruktion som i dag utgör strandlinje.

Den samlade bedömningen av miljökvalitetsnormen för ytvatten är att planen varken medför några statusförsämringar på kvalitetsfaktornivå eller några försämringar för de kvalitetsfaktorer som i dag är klassade till dålig status. Vidare bedöms planen innebära en förbättring av det morfologiska tillståndet och konnektivitet i sidled. Dessa förbättringar bedöms ha en betydande positiv inverkan på de biologiska förhållandena och förutsättningarna för de biologiska kvalitetsfaktorena.

Byggskedet bedöms medföra en liten negativ konsekvens för vattenmiljön men den bedöms bli kortvarig.

Miljömål

Ett rikt växt- och djurliv

Detaljplanen innebär ökade förutsättningar för biologisk mångfald i vattenmiljön och på land i kantzonen. Ökade strandmiljöer och strukturer i vattenmiljön kommer att gynna växt- och djurlivet, framför allt fisk och insekter i Mölndalsån. Det gröna stråket utmed Mölndalsåns västra sida kommer att breddas. Andelen naturmark som är reglerad i planen kommer att öka i och med planbestämmelsen för kantzonen.

Giftfri miljö

Sanering av förorenade massor och vidtagande av andra skyddsåtgärder kommer att leda till en förbättrad föroreningssituation inom planområdet samt minska risken för exponering och spridning av föroreningar. Genomförandet av planen bedöms därmed innebära att miljömålet kan efterlevas.

God bebyggd miljö

Detaljplanens genomförande medför att föroreningssituationen och stabiliteten förbättras i området. Planförslaget bedöms också vara förenligt med MKN för ytvattenförekomsten. Det medverkar till att miljömålet kan uppfyllas.

Grundvatten av god kvalitet

Planförslaget förväntas inte innebära ändringar av grundvattennivåerna. Efterbehandlingsåtgärder av föroreningar inom planområdet kommer att medföra mindre spridning av föroreningar till grundvattnet. Planförslaget bedöms innebära att miljömålet kan efterlevas.

Ingen övergödning

Detaljplanen innebär möjliggörande av ytterligare turism som medför utsläpp av gödande ämnen till det kommunala spillvattennätet. Det kommunala avloppsreningsverket har fosfor- och kväverening. Inga betydande direktutsläpp av övergödande ämnen kommer att ske till dagvatten inom planområdet. Planförslaget bedöms innebära att miljömålet kan efterlevas.

Levande sjöar och vattendrag

Detaljplanen bedöms vara förenlig med MKN för vatten och innebär ökade förutsättningar för biologisk mångfald i vattenmiljön och på land i kantzonen. Ökade strandmiljöer och strukturer i vattenmiljön kommer att gynna växt- och djurlivet, framför allt fisk och insekter i Mölndalsån.

Frisk luft

Miljökvalitetsmålet för årsmedelvärdet av NO₂ klaras inte någonstans i utredningsområdet, i något av de beräknade scenarierna. Målet för dygnsmedelvärdet klaras däremot i stora delar av planområdet och utredningsområdet. Undantaget är på Mölndalsvägen och på och intill Kungsbackaleden.

Miljökvalitetsmålet för årsmedelvärdet av partiklar klaras inte i något av scenarierna, vilket beror på att den uppskattade bakgrunds-nivån av PM₁₀ och miljökvalitetsmålet ligger mycket nära varandra. Miljökvalitetsmålet för dygn klaras väster om Nellickevägen i alla scenarier.

Naturmiljö

Planområdet utgörs idag av hårdsjorda ytor och byggnader. Planens genomförande tillskapar naturmiljöer med vegetation utmed Mölndalsåns strand, vilket är positivt för vattenmiljön i Mölndalsån.

Kulturmiljö

En utredning pågår av de byggnadshistoriska värdena inom Skår 40:2, Rundqvists tryckeri och bedöms vara färdig inför granskningen. .

Påverkan på luft

Närheten till E6 /E20 / rv40 innebär störning i form av luftföroreningar. MKN för kvävedioxid överskrids i norra delen av planområdet vilket måste åtgärdas.

Påverkan på vatten

Planområdet gränsar till Mölndalsån som är en känslig recipient. Detaljplanens genomförande innebär att dagvatten omhändertas lokalt och renas innan avledning till allmänna ledningar eller Mölndalsån. Enligt dagvattenutredningen kommer planens

totala föroreningsutsläpp minska jämfört med dagens läge förutsatt att rening sker enligt utredningens förslag. Det innebär att planen inte har en negativ påverkan på fysikaliska kemiska kvalitetsfaktorer.

För påverkan på MKN Vatten se rubrik Miljökonsekvensbeskrivning

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter från försäljning av kvartersmarken.

Trafiknämnden får utgifter för anläggandet av gata inom allmän plats. Trafiknämnden får utgifter för anläggandet av allmän plats, GATA och intäkter i form av exploateringsbidrag.

Park- och Naturnämnden får utgifter för anläggandet av allmän plats PARK/NATUR och intäkter i form av exploateringsbidrag.

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

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får ökade kostnader för drift och underhåll samt ränta och avskrivningar på ny gata.

Park- och Naturnämnden får kostnader för skötsel och underhåll av parkstråk öster om Mölndalsån.

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Liseberg AB får kostnader för planläggning, markförvärv, eventuell marksanering, förrättningskostnader, bygglov, anslutningsavgifter, exploateringsbidrag, eventuell ledningsflytt och dispensansökan samt för byggnation och övriga åtgärder på kvartersmarken.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Skår 40:5

Del av fastigheten Skår 40:5 läggs ut som allmän plats. Fastighetsägaren kommer att avstå denna mark till kommunen. Förrättningskostnaderna betalas av Liseberg AB.

Skår 40:16

Del av fastigheten Skår 40:16 läggs ut som allmän plats. Fastighetsägaren kommer att avstå denna mark till kommunen. Förrättningskostnaderna betalas av Liseberg AB.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

.

För Stadsbyggnadskontoret

Fredric Norrå
Planchef

Per Osvalds
Konsultsamordnare

Karolina Örneblad
AL Studio AB

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Fredrik Olausson
Projektledare exploatering