Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2025-07-04
Jenny Andreasson
Telefon: 031-368 18 13
E-post: jenny.andreasson@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer: SBF-2023-00494
Aktbeteckning: 2-5675

Detaljplan för bostäder och verksamheter norr om Katrinedalsgatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har, på uppdrag av Stadsbyggnadsnämnden genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 8 maj 2024 – 28 maj 2024.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 1010/22 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00494

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådskrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbyggnadsförvaltningen. Ett öppet hus där planförslaget presenterades hölls onsdagen den 15 maj 2024.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Sammanlagt har 37 yttranden inkommit.

De viktigaste inkomna yttrandena berör buller, dagsljus, dagvatten och skyfall samt strandskydd. I övrigt berör yttrandena framför allt grönska och rekreation, exploatering och bebyggelsevolymer, trafik och parkering samt behov av skola och förskola.

Förvaltningen har bedömt att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom ramen för det fortsatta planarbetet och genomförandet.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör miljökvalitetsnormer, hälsa och säkerhet samt strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med

vad som anges i länsstyrelsens yttrande för att ett antagande inte skall prövas av länsstyrelsen.

Länsstyrelsen meddelar även i sitt yttrande att man delar kommunens preliminära bedömning om att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Inför granskningen har flera utredningar fördjupats och justerats, utredningarna biläggs handlingarna. Utöver detta har gestaltningen för kvarteret vidareutvecklats och ett gestaltningsförslag för torget tagits fram.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat bemötas genom kompletteringar, justeringar och förtydliganden i planhandlingarna.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till Exploateringsförvaltningen, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Nämnden för funktionsstöd

Nämnden för funktionsstöd tillstyrker förslaget till ny detaljplan för bostäder och verksamheter norr om Katrinedalsgatan i Krokslätt, Göteborg. De ser positivt på utvecklingen av området och betonar vikten av tillgänglighet, trygghet, universell utformning och närhet till grönområden för alla invånare.

Planförslaget möjliggör cirka 300 nya bostäder och lyfter även fram behovet av fler bostäder med särskild service (BmSS). Nämnden välkomnar en fortsatt utredning kring möjligheten att inkludera BmSS i planen.

Tillgång till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar främjar ett fungerande vardagsliv. Gröna vistelseytor och träd förbättrar livsmiljön och mikroklimatet, särskilt för personer med funktionsnedsättning. Gårdens utformning ger god tillgång till rekreation och lekytor, och kvarterets struktur bidrar till bullerdämpning och säker tillgänglighet för rörelsehindrade.

Kommentar:

Användningen B (bostäder) möjliggör BmSS, men detaljplanen kan inte ställa krav på att det ska uppföras. Stadsbyggnadsförvaltningen uppmuntrar exploatörerna att bygga BmSS.

En skärpt bestämmelse för att säkerställa grönska på bostadsgården har införts på plankartan. Dessutom har ett gestaltningsförslag för torget vid vändslingan tagits fram för att visa hur platsen kan utvecklas för att hantera det ökade antalet människor som förväntas röra sig på allmän plats. Fokus i gestaltningen har varit att tillföra grönska och goda vistelseytor samt skapa tydliga rörelsestråk, särskilt med tanke på barn och unga. Planbeskrivningen kompletteras med information

om detta. Exploateringen inom planområdet ska också bidra ekonomiskt till anläggande av park inom det närliggande planområdet för detaljplan för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan.

2. Mölndalsåns VF 1955

Mölndalsåns VF 1955 har ingen erinran mot föreslagen detaljplan.

Kommentar:

Noterat

3. Kretslopp och vatten

Avfall**:** Planförslaget bedöms ge goda förutsättningar för att skapa en fungerande avfallshantering, men vissa detaljer kräver fortsatt arbete för att resultatet ska bli bra. Det saknas exempelvis information om hur avfallshämtning ska ske från gatuköket/kiosken på torget, vilket måste kompletteras i planbeskrivningen samt i trafik- och utformningsförslaget. Bostäder och lokaler inom området kommer generera mycket avfall, vilket innebär ett behov av många kärl. För att underlätta hämtning krävs en särskild lastzon längs Ebbe Lieberathsgatan, där sopbil kan stå under tömning. Placeringen av denna zon måste samordnas med avfallsutrymmena, så att dragvägen inte överstiger 25 meter.
Vändytan på Katrinedalsgatan planeras användas för både fotgängare och fordon, vilket inte är en bra lösning. Då inga avfallsutrymmen är planerade längs den gatan i dagsläget behöver sopbilar inte använda vändplatsen. Skulle avfallsutrymmen tillkomma där i framtiden krävs en vidare dialog om vändplatsens utformning innan detaljplanen går till granskning. Det är även positivt att den befintliga bommen på norra kvartersgatan tas bort. Även om portikhöjden (3,9 m) är lägre än normalt godkänns den eftersom det ger en förbättrad lösning för befintliga byggnader norr om området. Gatan föreslås bli enkelriktad för större fordon, men det vore bättre om enkelriktningen gällde alla fordonstyper på grund av den smala gatan, angöringsfickor och begränsad sikt i portiken.

VA och dagvatten: Det finns förutsättningar för att tillhandahålla VA-försörjning till den planerade bebyggelsen, och tillräckliga ytor har avsatts för dagvatten- och skyfallshantering inom detaljplanen. Dock behöver planbeskrivningen förtydligas för att säkerställa att kraven uppfylls. Höga ytvattenflöden vid skyfall uppstår längs Katrinedalsgatan och befintliga rinnvägar måste säkras. Byggnaderna i området ska höjdsättas för att skyddas vid kraftiga regn. Den planerade nedfarten till underjordiskt garage från Katrinedalsgatan måste utformas med skydd, till exempel tröskel, för att förhindra inflöde av vatten, och detta bör framgå i planen.

Eftersom planområdet ligger nära Mölndalsån har det tidigare funnits krav på anpassning till höga vattenflöden. Nya planeringsnivåer, som tagits fram av Göteborgs Stad, visar att området inte längre behöver ta hänsyn till detta. Denna

förändring behöver förklaras i planbeskrivningen. Fastigheterna är redan anslutna till det allmänna VA-nätet via servisledningar till Ebbe Lieberathsgatan och Katrinedalsgatan. Dessa kan användas fortsatt, men uppdimensionering kan krävas. Om fastigheter inom planområdet delas upp i fler enheter bör varje ny fastighet ha egna anslutningspunkter för dricks-, spill- och dagvatten.

Ekonomi: Kretslopp och vatten kan komma att bära kostnader i samband med utbyggnad eller uppdimensionering av VA-serviser, men får samtidigt intäkter genom anläggningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Dagvattenanläggningar på kvartersmark ska bekostas av exploatören, medan anläggningar på allmän plats (gata och torg) ska finansieras enligt Göteborgs Stads dagvattenöverenskommelse.

Behov av ändringar i planhandlingarna:

- Komplettera planbeskrivning samt trafik- och utformningsförslag med information om hur angöring ska ske till gatukök/kiosk på torget.
- I Trafik- och utformningsförslaget så står det felaktigt att dragväg för kärl max får vara 10 m. Korrekt är att det max är tillåtet 25m dragväg, som mäts från mitten av avfallsutrymmet till bakändan av sopbilen.
- I Trafik- och utformningsförslaget så ser vi behov av att det adderas information om att det kommer behövas en lastzon i angöringsfickan längs Ebbe Lieberathsgatan, och att placering av den ska samordnas med placering av avfallsutrymmen.
- Följande stycken önskar Kretslopp och vatten finns med i planbeskrivningen under rubriken upplysningar. Det förstnämnda stycket står med under rubriken utbyggnad vatten och avlopp men för ökad tydlighet bör det i första hand skrivas som en upplysning:
- ”Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.”
- ”Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborg Stads hemsida.”
- Rubriken VA och dagvatten på sidan 46 i planbeskrivningen bör justeras till ”vatten och avlopp”. Första meningen i stycket behöver justeras för att tydliggöra att det handlar om allmänna VA-ledningar. Förslag på ändring av stycket: ”Allmänt ledningsnät för dricks-, spill- och dagvatten finns utbyggt i västra delen av planområdet i Ebbe Lieberathsgatan samt i södra delen av planområdet i Katrinedalsgatan”.
- Under rubriken skyfall på sida 51 i planbeskrivningen behöver det tydliggöras att detaljplanen ska uppfylla riktlinjerna i det tematiska tillägget till översiktsplanen för översvämningsrisker, TTÖP. För

närvarande hänvisar man endast till ”Göteborgs riktlinjer för skyfallshantering”.

- I avsnittet bör det även förtydligas vad en robust höjdsättning syftar till. Att det innebär att färdigt golv-nivåer för bebyggelse ska anläggas 0,2 m över förväntade maximala vattendjup bör framgå av stycket. Det behöver även förtydligas att nedfarten till det planerade parkeringsgaraget behöver anläggas med hänsyn till skyfall för att hindra inflöden i garaget.
- Under rubriken dagvatten på sida 51 i planbeskrivningen skriver man att det för rening av allmän plats-torg krävs en regnbädd om 50 m2. Denna formulering behöver justeras till att innehålla reningsvolymen på 35 m3 då det är volymen som är det viktiga och arean kan variera beroende på anläggningens tekniska utformning.
- I avsnittet bör det även nämnas något avseende reningsbehov i allmän plats-gata. I dagvatten- och skyfallsutredningen skriver man att regnbäddar med en reningsvolym på 14 m3 behövs för allmän plats-gata.
- Lägg till text under rubriken dagvatten på sida 51 i planbeskrivningen att dagvattenanläggningarna behöver anmälas till Miljöförvaltningen.
- Under rubriken sammanfattning av dagvatten och skyfallsutredning på sida 52 i planbeskrivningen bör det finnas en underrubrik som beskriver högvatten och planeringsnivåerna i Mölndalsån. Då ett arbete har pågått i Göteborg Stad med att revidera planeringsnivåerna i Mölndalsån påverkas inte planområdet av höga flöden i Mölndalsån och ingen särskild anpassning krävs. Ett resonemang kring detta behöver dock finnas med i planbeskrivningen.
- Under rubriken dagvatten på sida 64 i planbeskrivningen skrivs följande ”Däremot finns ett behov av att rena dagvatten till en volym om 23 + 35 m3 inom Gata respektive Torg”. Siffran ”23” syftar till ytan av regnbäddarna. Den korrekta volymen är 14 m3. Detta behöver justeras.
- Under rubriken utbyggnad vatten och avlopp på sida 64 i planbeskrivningen bör formuleringen ” (V, AS, AD)” i det andra stycket justeras till ”dricks-, spill- och dagvatten” för ökad tydlighet.

Kommentar:

Avfall

I slutet på Katrinedalsgatan finns möjlighet att anordna en vändyta för avfallsbil enligt trafikförslaget. Om avfallsrum ordnas längs Katrinedalsgatan kan denna användas för avfallsbilar. I den förtätade staden med befintliga förutsättningar för gator med mera behöver flera funktioner samsas på samma yta, vilket innebär att gående och avfallsbilar kan komma att använda delvis samma yta här. Gångbanan längs Katrinedalsgatan viker dock av runt kvarterets hörn norrut så att gående skiljs från backande fordon. Det bedöms inte heller vara något stort flöde av bilar på Katrinedalsgatan. I dagsläget är det inte heller planerat för avfallsrum här. Planbeskrivningen förtydligas kring funktion och avväganden.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Kretslopp och vattens synpunkt kring kvartersgatan i norr, portiken samt önskan om enkelriktning. Efter samrådet har trafiken studerats vidare i ett större sammanhang där ut/infart från Mölndalsvägen föreslås stängas vilket innebär att all trafik som kommer in från Ebbe Lieberathsgatan kommer att köra in och vända under portiken och sedan köra tillbaka ut på Ebbe Lieberathsgatan. Detta bedöms öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter och tydliggöra trafikrörelserna för de olika trafikslagen på helheten, varför en dubbelriktad trafikrörelse på kvartersgatan i norr bedöms vara godtagbart.

Avfallshantering till kiosken/gatuköket på torget kommer i framtiden att ske på samma sätt som idag då kiosken och ytan kring den kommer att finnas kvar. I framtiden är det önskvärt att utveckla torgyta även inne i slingan, det vill säga mellan slingan och Mölndalsvägen. Det finns dock inga konkreta planer på förändring av denna yta idag varför utformning och läge för avfallshantering får studeras närmare i den händelse att ytan görs om. Planbeskrivningen kompletteras med information om avfallshantering till kiosken/gatuköket.

Trafikförslaget innebär att en angöringsficka anordnas längs Ebbe Lieberathsgatan. Här ryms både lastzon för avfallshantering och tillgänglig angöring till bostadsentréer.

Planbeskrivningen justeras så att det står att dragväg för kärl generellt är max 25 meter, samt 10 meter för grovsoprum.

VA

Planbeskrivningen kompletteras med de två styckena kring avloppsnät respektive markarbeten i närheten av VA-anläggning som Kretslopp och vatten föreslår.

Redaktionella justeringar görs i planbeskrivningen justeras enligt Kretslopp och vattens yttrande.

Planbeskrivningen justeras enligt Kretslopp och vattens yttrande gällande att uppfylla riktlinjer i TTÖP, samt kring syftet med en robust höjdsättning.

Planbeskrivningen justeras enligt Kretslopp och vattens yttrande gällande volym för rening på allmän plats, torg och gata.

Planbeskrivningen justeras enligt Kretslopp och vattens yttrande gällande anmälan till Miljöförvaltningen.

Planbeskrivningen justeras enligt Kretslopp och vattens yttrande gällande informaton kring högvatten och planeringsnivåer.

4. Stadsfastighetsförvaltningen

Stadsfastighetsförvaltningen har inget att erinra mot rubricerad detaljplan men vill framföra att det råder stor osäkerhet om detaljplanen för bland annat skola och förskola vid Ebbe Liebrathsgatan. Kommunal service i form av skola och förskola är föreslagen att lösas främst i närliggande pågående detaljplaner främst i detaljplanen för området väster om Ebbe Liebrathsgatan. Det råder stort underskott på skola och förskola i området. De detaljplaner som ska ge förutsättningar för att lösa det behov av förskola och grundskola som föreslagen bostadsutveckling medför bör antas innan denna detaljplan antas.

Kommentar:

Detaljplanen ger upphov till nya skol- och förskoleplatser. Inom planområdet finns ingen möjlighet att tillskapa detta. Därför samordnas tidplanen för denna detaljplan med detaljplan för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan så att denna detaljplan antas samtidigt med alternativt efter detaljplanen för Ebbe Lieberathsgatan. På så sätt säkerställs att en del av behovet av förskola och skola kan komma till för att möta det behov som uppstår i och med exploateringen i aktuell detaljplan.

Detaljplanen för Ebbe Lieberathsgatan kommer dock troligen inte att kunna rymma både kommunal skola och kommunal förskola, utan antingen eller. Dock möjliggörs även för en privat skola inom detaljplanen. Utöver detta pågår också planering för skolor och förskolor längre västerut i Krokslätt. Hur behovet av skola och förskola ska mötas är också en övergripande fråga som inte helt och hållet kan lösas inom en enskild detaljplan utan behöver hanteras på stadsdelsnivå.

5. Räddningstjänsten Storgöteborg

Riskhänsyn: Räddningstjänsten Storgöteborg har inte identifierat några avsevärda riskkällor i planområdets direkta närhet med avseende på transport av farligt gods eller tillståndspliktig hantering av brandfarliga och explosiva varor.

Brandvattenförsörjning: Ledningsnätet är väl utbyggt kring planområdet och de brandposter som finns i närheten av planområdet bedöms räcka för den tillkommande byggnationen. Kapaciteten ska vara nog för att en trycksatt stigarledning kan kopplas in på nätet då föreslagen byggnation överstiger 40 meter. Räddningstjänsten önskar att kapaciteten framgår i planbeskrivningen.

Framkomlighet: Räddningstjänsten Storgöteborg anser att framkomligheten till planområdet bedöms vara god. Det bör säkerställas att avståndet från möjlig uppställningsplats av räddningstjänstens fordon till planerad komplementbyggnad på innergård inte överskrider 50 meter

Assisterad utrymning och räddningstjänstens förmåga: Räddningstjänsten bedömer att förutsättningarna för assisterad utrymning kommer att bli svåra att uppfylla för planerad byggnation. Eventuella uppställningsplatser ska uppfylla Råd och Anvisning nr 110.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen förtydligar i planbeskrivningen att befintlig kapacitet för brandvattenförsörjning bedöms räcka för planerad exploatering.

Stadsbyggnadsförvaltningen förtydligar med skiss i planbeskrivningen att avstånd mellan möjlig uppställningsplats av räddningstjänstens fordon och komplementbyggnad på innergård inte överskrider 50 meter.

Stadsbyggnadsförvaltningen förtydligar i planbeskrivningen hur utrymning är tänkt att ske från planerad bebyggelse.

6. Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet rekommenderar att ”P” läggs till inom kvartersmark med föreslagen planbestämmelse ”C” om det ska vara möjligt att avstycka fastigheten/erna för parkeringsändamål.

Om innegården, garageinfarten och garaget ska vara gemensamt för flera fastigheter rekommenderas att bestämmelsen ”g1” finnas med.

Om miljörummet för grovsopor ska vara gemensamt för alla boende rekommenderas ven att gemensamhetsanläggning bildas för det.

Dubbel användning bör användas i plankartan för att ge stöd för bildande av servitut (balkonger och burspråk som kragar ut över allmän plats) GATA (B)

Gränsen tvärs prickmark i den nordligaste delen av plankartan som möjliggör privat kvartersgata är oklar. Är det en egenskapsgräns eller inte? Om det inte är det så finns det dubbelbestämmelse om samma sak (U1).

Planbestämmelsen S1 är en egenskapsgräns som ska gälla inom hela användningsområdet. En egenskapsbestämmelse avgränsas när den möter en ny egenskapsgräns. S1 gäller bara inom prickmarken så som plankartan är ritad.

Grundkartan saknar planområdesgräns.

Under rubriken Mark- och utrymmesförvärv, s 60 ”Fastighetsrättsliga frågor” finns en konstigt formulerad mening.

Under rubriken Genomförandefrågor, s 60 bör det förtydligas vad konsekvenserna blir att tomtindelningen upphör. Det innebär att lantmäterimyndigheten kan fastighetsbilda fritt efter vad de anser lämpligt och planenligt.

Ledningsrätt s.62. För ledningar som behöver flyttas anges inte vem som ska betala för flytten.

Under rubriken gemensamhetsanläggning, s 62. I planbeskrivningen måste det förtydligas vilket område som ska överföras till Krokslätt 34:11. Samt att utrymmet för gemensamhetsanläggningen ga:20 ska utökas i omprövningen utöver fastigheterna som ska anslutas.

Förtydliga under gemensamhetsanläggning varför fastigheterna anslutas till Krokslätt ga:20, till vilken nytta? För att säkerställa parkeringsplatser i befintligt garage.

Under rubriken markanvändning ska väg användas och inte gata, s 61.

Allmän plats ändamål bör framgå i markanvändningen.

Under rubriken Ansökan om lantmäteriförrättning, s 63 står: .”…samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter…” vilket kan tolkas som om att det redan finns ledningsrätter inom området.

Under rubriken Andra genomförandeavtal, s 69 står att avtal ska tecknas mellan fastighetsägaren och exploatören. Det bör framgå vad konsekvenserna blir om avtal inte tecknas, om de inte är överens.

Under rubriken Prövning enligt annan lagstiftning i genomförandet, s 70 är texten svårtolkad och kan missuppfattas. Planens genomförande kräver omprövning av Krokslätt ga:20 vilket innebär att prövning enligt anläggningslagen blir aktuell.

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal kommer att upprättas, men redovisning av dessa avtals huvudsakliga innehåll saknas. Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar ska dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal redovisas i planbeskrivningen. Detta enligt PBL 5 kap 13 § 2 st 4 pt. När redovisning av innehållet i exploaterings- och markanvisningsavtal saknas innebär det att det inte finns någon möjlighet för lantmäterimyndigheten att lämna råd enligt PBL 6 kap 40-42 §§ rörande innehållet i avtalet.

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på förslaget

Kommentar:

Användningen P (parkering) läggs till inom kvartersmark för att möjliggöra avstyckning av fastighet för parkeringsändamål.

g-bestämmelser införs på plankartan som preciserar de gemensamhetsanläggningar som behövs för planens genomförande. En gemensamhetsanläggning för avfallshantering kan komma att behövas, men då detta inte är klart till granskningsskedet sätts ingen specifik g-bestämmelse ut för det.

Balkonger tillåts inte längre kraga ut över allmän plats, varför det inte behövs en dubbel användning på allmän plats.

Otydliga gränser och bestämmelser med mera på plankartan justeras för ökad läsbarhet.

Grundkartan kompletteras med planområdesgräns.

I övrigt justeras planhandlingarna i huvudsak enligt lantmäteriets synpunkter, samt att redaktionella justeringar gjorts i genomförandedelen.

7. Socialförvaltningen centrum

Socialnämnden Centrum avstår från att ta ställning till detaljplaneförslaget för bostäder och verksamheter norr om Katrinedalsgatan, då det saknas tillräckligt underlag för en bedömning. Förvaltningen är dock positiv till omvandlingen från verksamhetsområde till blandstad, vilket knyter an till pågående utveckling i området. Förbättrade gångstråk, krav på entréer mot gatan och verksamhetslokaler i bottenvåningen bedöms öka tryggheten och skapa ett mer levande stadsrum, särskilt för skolbarn som rör sig i området.

Planförslaget identifierar brist på lek- och rekreationsytor, vilket gör bostadsgården särskilt viktig. Förvaltningen betonar att yngre barn bör prioriteras då de har svårare att nå andra grönytor. Även bristen på mötesplatser lyfts, och förslaget att planlägga området vid spårvägens vändslinga som torg ses som positivt. Dock framhålls vikten av att torget utformas med hänsyn till barn och unga som rör sig mellan hållplats och skolor.

En tydlig utmaning är att de planerade bostäderna bedöms skapa behov av upp till 60 skolplatser och 42 förskoleplatser, utan att detta löses inom planområdet. Planen hänvisar till ett annat planområde där kommunal mark föreslås användas flexibelt, men det är oklart hur det totala behovet ska tillgodoses. Förvaltningen

efterfrågar därför mer underlag, då tillgång till kommunal service är avgörande för ett långsiktigt hållbart och attraktivt boende.

Slutligen konstateras att arbetet med sociala och barnkonsekvenser inte fullt ut följer stadens metodik, trots att vissa relevanta aspekter lyfts. Givet planens komplexitet och bostadsinnehåll anser förvaltningen att analysen är otillräcklig, men ser positivt på ambitionen att föra en gemensam dialog om barns perspektiv och säkra skolvägar i angränsande planprojekt.

Kommentar:

En skärpt bestämmelse för att säkerställa grönska och goda vistelsevärden på bostadsgården har införts på plankartan. Dessutom har ett gestaltningsförslag för torget vid vändslingan tagits fram för att visa hur platsen kan utvecklas för att hantera det ökade antalet människor som förväntas röra sig på allmän plats. Fokus i gestaltningen har varit att tillföra grönska och goda vistelseytor samt skapa tydliga rörelsestråk, särskilt med tanke på barn och unga. Planbeskrivningen kompletteras med information om detta. Exploateringen inom planområdet ska också bidra ekonomiskt till anläggande av park inom planområdet för detaljplan för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan.

Sociala konsekvenser har hanterats enligt Stadens metodik med inventering, målformulering och åtgärdsförslag. Åtgärdsförslagen har också följts upp till detaljplanens granskningsskede. Dialog med barn i området har genomförts inom ramen för detaljplan för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan. Den sammantagna kartläggningen av sociala värden och brister har legat till grund för det fortsatta planarbetet och arbetet med utveckling av trafikförslag samt gestaltningsförslag för torget. Avsnittet kring detaljplanens konsekvenser har också uppdaterats utifrån den fördjupade kunskapen.

Ovanstående förtydligas i planbeskrivningen.

För svar kring behov av förskola och skola, se svar under punkt 4.

8. Göteborgs Energi AB och dotterbolag

Vid schaktningsarbeten i närheten av i markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Kommentar:

Noterat

9. Göteborgs Nät AB (GENAB)

GENAB har inom planen lågspänningsledningar som kommer att försvinna då området rivs innan exploateringen.

Utöver detta har GENAB flera lågspänningskablar, högspänningskablar, styrkablar samt en transformatorstation strax utanför fastigheterna som ska

exploateras. Högspänningskablar, styrkablar och transformatorstationen finns öster om exploateringen.

Kommentar:
Noterat

10. Göteborgs Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Göteborgs Energi Gasnät AB (GEGAB)

Göteborg Energi fjärrkyla och gas har inget att erinra

Göteborg Energi fjärrvärme har befintliga ledningar inom fastigheten Krokslätt 34:18 som försörjer fastigheten. Innan byggnation av fastigheten kan påbörjas behöver befintligt abonnemang sägas upp i god tid. Då huvudstammen för fjärrvärme är förlagd i Ebbe Lieberathsgatan så är det lämpligt att fjärrvärmecentralen placeras längs denna sida om exploatören planerar för fjärrvärme. Beroende på vilken kapacitet som efterfrågas så kan det bli aktuellt att förstärka befintlig stamledning uppströms. Göteborg Energis Bestämmelser för markarbeten ska följas i sin helhet.

Kommentar:
Noterat

11. Göteborgs Energi GothNet AB

Göteborgs Energi GothNet har ledningar som går på östra sidan av Ebbe Lieberathsgatan, Kan vara bra att känna till.

Göteborgs Energi GothNet har i övrigt inget att tillägga.

Kommentar:
Noterat

12. Gryaab AB

Gryaab har projekterat nya ledningar som kommer att belasta planförslaget på fastigheterna Krokslätt 34:10, Krokslätt 34:18. Även fastigheterna Krokslätt 34:12 och Krokslätt 708:511 berörs av denna ledningsförläggning.

Gryaab AB ansöker om ledningsrätt för ledningsförläggning på samtliga fastigheter inom angivet planområde.

Ledningsrätten kommer att omfatta tillfällig och permanent ledningsrätt innanför fastigheterna Krokslätt 34:10 och 34:18 norra gräns. I detta avsnitt sammanfaller vår ansökan om permanent ledningsrätt med i planförslaget angivet U1-område. Ledningsförläggningen omfattar även fastigheterna Krokslätt 34:12 och Krokslätt 708:511. För dessa fastigheter saknas ett angivet u-område i planförslaget.

Gryaab har informerat fastighetsägarna om utbyggnadsplanerna under projekteringen om ledningsförläggningen och behovet av ledningsrätt. En anpassning av ledningsläget med hänsyn till planerad byggrätt har gjorts tillsammans med fastighetsägaren (Krokslätt 34:10 och 34:18) där en minsta möjlig ”korridor” för ledningsrätten samordnades i ett tidigt skede.

Remissvar

Detaljplanen behöver omfatta och redovisa u-område för samtliga fastigheter som ligger innanför planområdet. För fastigheterna Krokslätt 34:12 och Krokslätt 508:11 saknas detta i planförslaget.

Ledningsrätten medger ingen etablering och grundläggning av permanenta konstruktioner som försvårar underhållsarbeten och reparationer av ledningen inom område för permanent ledningsrätt.

Fastighetsägaren kan använda ytorna inom permanent ledningsrätt för exempelvis rekreation, planteringar och parkering mm. Fastighetsägaren ska beakta att då ett underhållsarbete eller reparation som kräver schaktarbeten blir aktuellt så kommer Gryaab AB ta området för permanent ledningsrätt i anspråk för schaktarbeten helt och hållet.

I samband med att en ledningsrätt blir fastställd inom planförslagets u-område så begränsas fastighetsägarens rätt att förfoga över detta område. Ledningsrätten för ledningsägaren är oinskränkt och gäller för all framtid. Fastighetsägarens rätt att använda detta område för olika ändamål kommer att regleras i avtal med fastighetsägarna.

Gryaab AB välkomnar exploateringen av fastigheterna Krokslätt 34:10 och 34:18.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen har stämt av med Gryaab efter att samrådsyttrandet inkom. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte är nödvändigt att planlägga för u-område inom det som planläggs som allmän plats, Krokslätt 34:12 och Krokslätt 708:511, då Staden har rådighet här och ledningsrätt kommer att sökas. Framkomlighet inom allmän plats säkerställs i trafikförslaget. Stadsbyggnadsförvaltningen och Gryaab var på avstämningen överens om detta.

13. Stadsbyggnadsförvaltningens bygglovavdelning

Bygglov redovisar följande synpunkter:

1. En felaktig hänvisning till nockhöjd finns i en principskiss på plankartan.
2. Fråga om strandskydd gäller inom planområdet i nuläget. Om det inte gäller bör bestämmelse om strandskydd tas bort
3. Gångväg i norr är endast 3 meter bred mellan två byggnader. Detta kan upplevas som otryggt. Det behöver säkerställas att detta är tillräckligt utrymme för räddningstjänsten.
4. Vad är det för gemensamhetsanläggning som tillåts inom prickmark inom den nordligaste delen av planområdet?
5. Är tanken att balkonger, burspråk, takutsprång och hängrännor ska få kraga ut över prickmarken kring kvarteret?
6. Är tanken att garage ska tillåtas under prickmark på förgårdsmark?
7. Är det våningshöjd eller rumshöjd som ska vara minst 3,6 m?
8. Bestämmelsen *Balkong och burspråk ska grupperas vertikalt. Balkonger och burspråk får utgöra högst en fjärdedel av fasadens längd. Lägsta*

frihöjd är 3,6 meter. Gäller ej mot gård är otydligt gällande andel av fasadyta som får utgöras av balkong och burspråk

9. Är tanken att frontespiser ska tillåtas?
10. Föreslår att lägga till bestämmelse om att markföroreningar ska avhjälpas innan byggnation.
11. Eftersom det nya kvarteret med en hög byggnad i 16 våningar kommer att påverka stadsmiljön anser bygglov att ett kvalitetsprogram för arkitekturen ska tas fram till detaljplanen. Detta för att uppnå en hög arkitektonisk kvalitet. Alternativt behövs skarpare bestämmelse kring gestaltning i plankartan.

Kommentar:

1. *Felaktig hänvisning till nockhöjd i principskiss på plankartan tas bort.*
2. *Strandskydd gäller. Bestämmelse om upphävning av strandskydd kvarstår på plankartan.*
3. *Gångvägen ligger inte mellan två byggnader, utan mellan en kvartersgata och förgårdsmark. Regleringen från samrådskedet behålls.*
4. *Gemensamhetsanläggningen avser den befintliga kvartersgatan i norr. Bestämmelsen är lika som i gällande plan.*
5. *Balkonger, burspråk, takutsprång och hängrännor får kraga ut över prickmark.*
6. *Garage ska inte tillåtas under prickmark. Regleringen från samrådet kvarstår i granskningsskedet.*
7. *Syften är att reglera våningshöjd. Regleringen justeras till att våningshöjden ska vara minst 4 meter, samt att detta gäller endast för lokaler.*
8. *Efter samrådet har gestaltningen utvecklats varför reglering kring balkongers och burspråks utkragning och omfattning har lagts till och förtydligats.*
9. *Frontespiser tillåts inte.*
10. *Följande bestämmelse läggs till på plankartan: Startbesked får inte ges för byggnad förrän markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpande av markföroreningar.*
11. *Skisser och illustrationer för kvarterets bebyggelse har utvecklats till detaljplanens granskning. Uppdaterade illustrationer och illustrationsbilaga visar nu en högre ambitionsnivå för den arkitektoniska kvaliteten. Skisserna uppfyller nu de krav som ställdes i samrådets planbestämmelser. Principer kring gestaltning uppdateras i planbeskrivningen. Några bestämmelser har förtydligats i samband med detta.*

Plankarta och planbeskrivning uppdateras enligt kommentarerna ovan.

14. Västtrafik

Västtrafik har tagit del av handlingarna och har inget att erinra mot förslaget. Västtrafik tolkar det som att planen inte kommer att inverka på spårvägens vändslinga på platsen.

Kommentar:

Noterat

15. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen har inga invändningar mot att den aktuella platsen omvandlas till bostadsmiljö så som detaljplanen föreslår.

Kommentar:

Noterat

16. Exploateringsförvaltningen

Exploateringsnämnden tillstyrker detaljplanen, som möjliggör bostäder och viss verksamhet i bottenvåningar i ett kollektivtrafiknära läge. Detta främjar hållbart resande och bidrar till minskade utsläpp, i linje med Göteborgs klimatmål. Nämnden får utgifter för utbyggnad av allmän plats (gata och torg) och projektledningstid, men dessa kostnader täcks till största del av exploateringsbidrag. I detta skede bedöms projektet ge ett mindre negativt nettonresultat på cirka 300 000 kronor. Kretslopp och vattennämnden får inkomster via anläggningsavgifter för vatten och avlopp, men kan också få utgifter om nya eller uppgraderade förbindelsepunkter krävs. Stadsmiljöförvaltningen kommer att stå för driftkostnader i form av ränta, avskrivningar samt skötsel och underhåll av nya offentliga ytor.

Exploateringsförvaltningen är i stort positiva till planförslaget. Under förutsättning att erforderliga avtal träffas före antagande kan exploateringsnämnden tillstyrka planförslaget.

Planen bidrar inte till att ta i anspråk naturmark och innebär att fler träd kan planteras, vilket överensstämmer med stadens mål om biologisk mångfald. För att möjliggöra träd även på gårdar som ligger på bjälklag bör planbestämmelsen specificeras, exempelvis genom att reglera jorddjup. Även möjligheten att plantera träd på allmän plats behöver studeras vidare.

I östra Krokslätt råder brist på stadsdelspark, områdeslek och bostadsnära park. Det aktuella planförslaget bidrar inte med sådana ytor, utan ökar snarare behovet. Därför är planen beroende av att bostadsnära park tillskapas i angränsande detaljplan väster om Ebbe Lieberathsgatan. Denna plan innehåller en mindre park, och tanken är att det aktuella planområdet ska bidra ekonomiskt till dess utbyggnad genom exploateringsbidrag. Utan denna park ligger planförslaget inte i linje med översiktsplanen eller målet om en hälsosam livsmiljö. Trots tillkomsten av en bostadsnära park kvarstår dock behovet av en stadsdelspark. Översiktsplanen pekar ut området Stuxbergsparken–Buråsparken som lämpligt, men konkreta utvecklingsplaner saknas i dagsläget.

Bostadsgården får en viktig funktion som mötesplats, lekyta och plats för vila, särskilt för grupper som små barn och äldre. Trots sin storlek är det många boende

som ska samsas om ytan, och solstudien visar att gården får begränsad solinstrålning mitt på dagen under vår- och höstdagjämning. Detta minskar dess attraktionskraft som vistelsemiljö, vilket ökar behovet av kvalitativa allmänna ytor i närheten. Den planerade parken väster om Ebbe Lieberathsgatan är liten i förhållande till antalet boende den ska betjäna. Det är därför viktigt att justeringar i bostadsgårdens utformning studeras vidare för att förbättra vistelsekvaliteten.

Detaljplanen inkluderar inte någon skola eller förskola, vilket är en utmaning eftersom området redan har ett underskott. Den angränsande detaljplanen för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan är avgörande för att täcka en del av behovet. Om den planen inte genomförs riskerar Staden att inte kunna erbjuda tillräcklig kommunal service, vilket i sin tur kan försvåra målet om en blandad stad.

Utformningen av torgytan behöver studeras vidare inför granskningen. Torget kommer vara en trafikal plats men visst utrymme finns för att tillskapa mer grönska och vistelsekvaliteter. Torget gränsar till Mölndal i söder, hur mötet mellan de båda kommunerna ska utformas kan också studeras inom ramen för planarbetet. Även utformning av allmän plats kopplat till befintliga ledningar samt dagvatten- och skyfallshantering behöver studeras vidare. Exploateringsförvaltningen bedömer därmed att detaljplanens genomförande inte kan godkännas i samrådsskedet.

Kommentar:

Planförslaget har utvecklats med en skarpare planbestämmelse som säkerställer att grönska på gård ska anläggas vilket ger förutsättningar för att goda vistelsekvaliteter kan skapas. Bestämmelsen innebär krav på att 40 % av gårdsytan ska vara planterbar med ett jorddjup på i genomsnitt 60 cm. Vidare ställs krav på att cirka 6 träd planteras och att de får ett jorddjup på 1 meter. Vidare har en avvägning gjorts mellan tillskapande av bostäder och verksamhetslokaler i ett gynnsamt läge och solljus.

Ett gestaltningsförslag för torget vid vändslingan har tagits fram för att visa hur platsen kan utvecklas för att hantera det ökade antalet människor som förväntas röra sig på allmän plats. Fokus i gestaltningen har varit att tillföra grönska och goda vistelseytor samt skapa tydliga rörelsestråk, särskilt med tanke på barn och unga. Enligt Stadens rutin har ett förslag på kompensationsåtgärder tagits fram kopplat till de träd som på sikt behöver tas ned kopplat till exploateringen. Här beskrivs hur kompensation av förlorade ekosystemtjänster ska kunna genomföras. Göteborgs Stad har en policy att ett stort träd ska ersättas med minst tre nya träd. Gestaltningen som föreslås för torget innehåller upp till 16 träd, vilket innebär att platsen i framtiden kommer få en bättre krontäckning och fler ekosystemtjänster än vad den har idag. Planbeskrivningen kompletteras med information om ovanstående. Exploateringen inom aktuellt planområde ska också bidra ekonomiskt till anläggande av park inom planområdet för Ebbe Lieberathsgatan. Planbeskrivningen förtydligas också kring utformning av allmän plats kopplat till befintliga ledningar samt dagvatten- och skyfallshantering, se svar under punkt 3, samt punkt 19.

För svar kring behov av förskola och skola, se svar under punkt 4.

17. Miljö- och klimatnämnden/Miljöförvaltningen

Miljö- och klimatnämnden avstyrker fortsatt planarbete med hänvisning till synpunkterna i miljöförvaltningens tjänsteutlåtande.

Luftkvalitet
Miljöförvaltningen delar slutsatserna i luftkvalitetsutredningen men påpekar att den behöver kompletteras med en analys kopplad till de kommande skärpta EU-gränsvärdena för luftkvalitet, som ska införas senast 2030. Luftkvalitén måste också diskuteras i förhållande till dessa lägre haltgränser.

Ljudmiljö
Detaljplanen måste säkerställa att riktvärdena i trafikbullerförordningen uppfylls för samtliga bostäder, något bullerutredningen inte visat. Speciellt punkthuset nära trafikerade vägar och spår är problematiskt, och en alternativ placering bör utredas. Miljöförvaltningen föreslår sänkta hastigheter på Ebbe Lieberathsgatan, Katrinedalsgatan och Mölndalsvägen för att minska bullret, och bullerutredningen behöver uppdateras med dessa förutsättningar. Trafikflöden på torg och Katrinedalsgatan har inte beaktats och bör kompletteras i utredningen. Vegetation mellan spårvagnsspåren och åtgärder mot spårvagnsbuller, såsom smörjning av räls eller hastighetsreglering, bör säkerställas i detaljplanen. Överenskommelser kring verksamhetsbuller behöver också finnas innan planen antas.

Naturmiljö
De två stora träden inom planområdet, särskilt en skyddsvärd sälg, bör bevaras på grund av deras ekologiska värde. Om inte, bör träden beskäras eller ersättas med likvärdiga träd för att kompensera förlorade ekosystemtjänster.

Grönytefaktor (GYF)
Ambitionsnivån för grönytefaktorer i detaljplanen är för låg med hänsyn till områdets täthet och goda kollektivtrafik. Miljöförvaltningen föreslår högre krav, exempelvis 0,25 för torget och 0,35 för kvartersmark, och att vegetation mellan spårvagnsspåren ska krävas för att minska buller och öka grönytefaktorn.

Markmiljö
Området kan användas för planerade ändamål men kräver åtgärder för föroreningar som tjärasfalt och ytliga fyllnadsmassor. Det rekommenderas att ytterligare undersökningar görs vid detaljprojektering.

Dagvatten
Planen saknar fördröjning av dagvatten inom allmän platsmark, något som behövs för att minska belastningen på Mölndalsån. Regnbäddar föreslås som en positiv naturbaserad lösning för dagvattenhantering och biologisk mångfald.

Miljömål
Detaljplanen bidrar inte tillräckligt till Göteborgs miljömål, bland annat på grund av låg ambitionsnivå för grönytefaktorer och borttagande av värdefulla träd. Buller och brist på grönytor försämrar möjligheten till en hälsosam livsmiljö för de boende. Höjda grönytefaktorer och förverkligande av planerad park behövs för att förbättra rekreationsmöjligheterna. Miljöförvaltningen understryker också vikten av att barns rättigheter enligt Barnkonventionen beaktas vid planeringen av gårdar och bostadsmiljöer.

Kommentar:

Luftkvalitet:

Luftutredningen har kompletterats med information om vad EU:s kommande luftkvalitetsdirektiv innebär. Utredningen visar också att även de kommande gränsvärdena klaras inom planområdet. Planbeskrivningen uppdateras med denna information.

Ljudmiljö:

Bullerutredningen har uppdaterats, den baseras dessutom på nya trafiksiffror som också inkluderar Katrinedalsgatan och även fordonsrörelser (inklusive buss) på torget. Trafiksiffrorna är något lägre än i tidigare underlag, varför resultatet av bullerutredningen ses som ett värstascenario. Bullerutredningen visar nu antal lägenheter, eller andel lägenheter, som påverkas av avsteg, vilket förtydligas även i planbeskrivningen. Bullerutredningen har även kompletterats med en analys baserad på planlösningar för de enskilda lägenheterna framtagna av Krook & Tjäder.

För huvuddelen av de lägenheter där riktvärden för ekvivalent ljudnivå vid fasad inte klaras finns möjlighet att placera minst hälften av bostadsrummen mot skyddad sida enligt riktlinjerna.

För 15 smålägenheter inom punkthuset i sydost överskrids riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad med 1 dBA. Med 0,8 m högt tätt balkongräcke och absorberande balkongtak klaras riktvärdet för smålägenheter (65 dBA). Plankartan har justerats för att möjliggöra en sådan lösning. En separat planbestämmelse ställer krav på att trafikbullerförordningens riktvärden ska uppnås.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med Stadsmiljöförvaltningen undersökt möjliga åtgärder kring spårvägens vändslinga för att dämpa kurvskrik. Effekten av vegetation mellan spåren har inte kunnat styrkas, samt att det kan få halkeffekter vintertid. En möjlig smörjstation som spårvagnarna kan passera igenom innan de når slingan utreds vidare, men det är ännu inte klarlagt hur stor dämpningseffekt detta får. Även en bullermur nära slingan har studerats, men den beräknas inte få tillräcklig effekt för de planerade bostäderna med tanke på bullerkällans närhet till fasaden och då den behöver vara relativt låg för att kunna integreras i miljön kring torget. Planhandlingarna har istället utvecklats så att balkonger med dämpande effekt enligt ovan kan uppföras på 17-våningsbyggnadens lägre våningar där problematiken med kurvskrik uppstår i ett läge som inte kan lösas med hjälp av genomgående lägenheter. En planbestämmelse om balkonger möjliggör detta.

Naturmiljö:

En bedömning av de befintliga träden har genomförts av Stadens trädexpert. Närheten till den befintliga transformatorstationen och stationen för trafiksignaler kan komma att innebära att träden på sikt inte kan bevaras. Den nya bebyggelsen hålls på avstånd från träden så att den inte föranleder att träden behöver fällas, men behov av angöring från torget till det nya kvarteret kommer att innebära anläggningsarbete som får till följd att trädens rötter påverkas så att de på sikt inte kommer att kunna stå kvar.

Enligt Stadens rutin har ett förslag på kompensationsåtgärder för träden tagits fram. Här beskrivs hur kompensation av förlorade ekosystemtjänster ska kunna genomföras. Staden har också tagit fram ett förslag kring torgets gestaltning, bland annat med fokus på att möjliggöra så mycket grönska som möjligt givet förutsättningarna. Göteborgs Stad har en policy att ett stort träd ska ersättas med minst tre nya träd. Gestaltningen som föreslås för torget innehåller upp till 16 träd vilket innebär att platsen i framtiden kommer få en bättre krontäckning och fler ekosystemtjänster än vad den har idag.

Planbeskrivningen uppdateras med ovanstående information.

Grönytefaktor (GYF):

Stadens målsättning är att uppnå 0,25 GYF för torget. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte är nödvändigt att reglera grönska på allmän plats med planbestämmelse då Staden har rådighet över torgets utveckling. Däremot har Staden tagit fram en förslagshandling för torgets gestaltning. Till förslaget har en GYF-uträkning gjorts som visar att torget uppnår 0,2 med de anläggningar och åtgärder som Staden har medel att genomföra. Att GYF inte når upp till 0,25 beror på att en stor del av ytan som planläggs som torg innehåller den befintliga vändslingan för spårvägen samt slinga och hållplats för buss. Ytorna innanför slingan är idag helt hårdgjorda. På sikt visar GYF-beräkningar att det går att uppnå målsättningen för GYF för hela torgytan inklusive vändslinga. För detta krävs dock ytterligare investeringar utöver vad som säkras genom denna detaljplan. Om GYF beräknas på bara den del som Staden i nuläget har medel att genomföra, det vill säga exklusive vändslingan, uppnås GYF 0,45. Planbeskrivningen uppdateras med informationen ovan.

Vidare har planbestämmelsen kring grönska på bostadsgården skärpts för att säkerställa att exploatörens ambition kring grönska genomförs. En högre GYF än 0,25 bedöms inte möjligt att genomföra för kvartersmark då ytor också behövs för gångstråk och lekytor. 0,25 är den GYF-nivå som Staden kräver i mycket tät blandstadsbebyggelse där hög täthet prioriteras i den utvidgade innerstaden, vilket är det läge där planområdet befinner sig enligt områdets karaktär och vid inarbetning av FÖP:en för Mölndalsåns dalgång i Stadens översiktsplan. Detta enligt handledningen ”Grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt i Göteborgs Stad”.

Markmiljö:

En planbestämmelse införs på plankartan att markföroreningar ska åtgärdas innan startbesked för byggnad får ges.

Dagvatten:

Dagvatten- och skyfallsutredningen förtydligas kring att föreslagen dagvattenhantering på allmän plats också innebär fördröjning utöver rening. Ett förslag på utformning av torget har tagits fram där utrymme för dagvattenhantering visas. Planbeskrivningen uppdateras med beskrivning av detta.

Miljömål:

Staden följer de ambitionsnivåer för grönytefaktor på kvartersmark som sätts upp i Stadens vägledningar för den slags täta bebyggelse som planeras inom planområdet i ett kollektivtrafiknära läge. GYF för torget kan inte uppnås helt i ett första genomförandeskede, men bedöms vara möjligt att uppnå i framtiden. Även i ett första genomförandeskede visar dock Stadens förslag på kompensationsåtgärder att platsen i framtiden kommer få en bättre krontäckning och fler ekosystemtjänster än vad den har idag. Det gestaltningsförslag som tagits fram för torget till detaljplanens granskning visar också hur dagvatten kan renas och fördröjas på allmän plats.

Vidare klaras trafikbullerförordningens bullernivåer för de nya lägenheterna med åtgärder i form av balkonger, och bostadsgården i det kringbyggda kvarteret innebär att en ljuddämpad gemensam uteplats kan anläggas.

Det gestaltningsförslag för torget som tagits fram visar hur platsen kan utvecklas för att hantera det ökade antalet människor som förväntas röra sig på allmän plats. Fokus i gestaltningen har varit att tillföra grönska och goda vistelseytor samt skapa tydliga rörelsestråk, särskilt med tanke på barn och unga.

Exploateringen inom aktuellt planområde ska också bidra ekonomiskt till anläggande av park inom närliggande detaljplan för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan för att öka andelen allmänna parker i området. Detta säkerställs genom ett exploateringsavtal som skrivs under till det att aktuell detaljplan antas. Tidplanen för aktuell detaljplan samordnas med detaljplan för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan så att aktuell detaljplan antas samtidigt med alternativt efter detaljplanen för Ebbe Lieberathsgatan. På så sätt säkerställs ett genomförande av parken innan aktuell detaljplan antas.

18. Förskoleförvaltningen

Förskolenämnden avstyrker detaljplan för bostäder och verksamheter norr om Katrinedalsgatan inom stadsdelen Krokslätt.

För att klara det ökade behovet hänvisar planbeskrivningen att det ska lösas i närliggande detaljplan för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg. Den utpekade planen innehåller inte längre i sin planbeskrivning någon förskola och kan därför inte ses som alternativ att lösa behovet av förskoleplatser för detaljplanen för bostäder och verksamheter norr om Katrinedalsgatan.

Förvaltningen ser positivt på att bostäder tillskapas i staden. Då det i planbeskrivningen hänvisas till att det inom en annan detaljplan ska lösa genererat behov av förskoleplatser är det viktigt att planbeskrivningen ändras då det inte längre är gällande. Förvaltningen bedömer att det idag inte finns någon lösning för ett ökat behov som planen kommer att generera.

Förvaltningen bedömer därför att detaljplanen Bostäder och verksamheter norr om Katrinedalsgatan i område Krokslätt bostäder avstyrks och lämnar synpunkt på att Stadsbyggnadsförvaltningen behöver presentera en lösning hur kommunal service i form av förskola kan lösas för det ökade behovet av förskoleplatser som genereras genom detaljplanen.

Då det inte kommer att finnas några förskoleplatser i närområdet är det troligt att det kommer generera längre resvägar för familjer med barn i förskoleålder.

Kommentar:
För svar kring behov av förskola och skola, se svar under punkt 4.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

19. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen välkomnar att kommunen planerar för en bostadsutveckling i ett område med god tillgång på service och kollektivtrafik. Den föreslagna exploateringen medför dock ett antal utmaningar för att säkerställa en god bebyggd miljö. Länsstyrelsen anser att kommunen så långt möjligt ska omhänderta och säkerställa de förslag och åtgärder för bostäder som framkommit i syfte att främja människors hälsa.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör, miljökvalitetsnormer, hälsa och säkerhet samt strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av länsstyrelsen.

Länsstyrelsen anser att nedanstående prövningsgrunder är aktuella för föreslagen exploatering.

Miljökvalitetsnormer
Vatten
Kommunen måste visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten i närliggande vattenförekomster och möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten. En tydligare beskrivning av dagvattenhantering behövs i planbeskrivningen, inklusive motivering om hur miljökvalitetsnormerna påverkas. Eftersom dagvattnet idag avleds både till kombinerade ledningsnät och direkt till Mölndalsån, krävs rening och fördröjning inom kvartersmark. Det finns även en risk för läckage av markbundna föroreningar via dagvatten under byggskedet, vilket måste hanteras och säkerställas i underlaget.

MKN luft
Länsstyrelsen önskar förtydligande i luftutredningen kring hur bakgrundshalter, lokala bidrag och totalhalter samverkar. Beräknade luftföroreningar i planområdet är endast marginellt förhöjda eller inte alls. Länsstyrelsen informerar även om nya skärpta luftkvalitetsnormer som kan träda i kraft senast 2030 och understryker vikten av att långsiktigt planera för dessa skärpningar.

Hälsa och säkerhet
Buller
Trafikbuller från Mölndalsvägen, lokalgator, E6, västkustbanan och industriverksamheter påverkar området. En bullerutredning redovisas där även oregelbundet buller från spårvagnarnas kurvskrik ingår. Länsstyrelsen anser att kommunen rimligen bedömt bullerpåverkan, men pekar på att riktvärden överskrids vid vissa fasader, vilket kräver åtgärder. Kommunen bör redovisa hur många lägenheter som behöver särskilda bulleråtgärder och förtydliga entréernas

utformning för att bedömningarna ska vara tydliga. Åtgärder för att klara bullerkraven måste säkerställas i planen.

Förorenad mark
En miljöteknisk undersökning visar på förhöjda halter av metaller, PAH, oljeprodukter och PCB i fyllnadsmassorna inom området, vilket kräver avhjälpande åtgärder innan byggnation. Länsstyrelsen stödjer slutsatsen och föreslår en planbestämmelse som förbjuder byggstart förrän markföroreningar är avhjälpta till nivåer som möjliggör bostadsändamål.

Risk för översvämning (skyfall och vattendrag)
En dagvatten- och skyfallsutredning visar att bebyggelsen är möjlig att genomföra med vissa åtgärder, såsom skyfallsmodellering, hantering av vattenvolymer, skydd mot vatteninträngning i garage och rätt höjdsättning av golv. Länsstyrelsen efterfrågar tydligare redovisning av åtgärder och planbestämmelser inför granskningsskedet. Kommunen ska också visa val av planeringsnivå för Mölndalsån och beakta eventuella säkerhetsmarginaler för tekniska anläggningar.

Strandskydd
Kommunen avser att upphäva strandskyddet med hänvisning till en väg som avskiljer området från strandlinjen, men länsstyrelsen anser att detta inte är ett giltigt skäl enligt praxis. För att upphäva strandskyddet krävs att kommunen visar att planen inte kan genomföras utan upphävandet och att det allmänna intresset för utvecklingen väger tyngre än strandskyddsintresset. Länsstyrelsen rekommenderar att strandskyddet behålls där det inte är nödvändigt för planens genomförande.

Förhållande till Översiktsplanen
Detaljplanen överensstämmer väl med kommunens översiktsplan och områdets planerade utveckling enligt Mölndals stads översiktsplan.

Hälsa/Dagsljus och solljus
Länsstyrelsen betonar att kommunen bör säkerställa åtgärder som främjar människors hälsa, inklusive sol- och dagsljusförhållanden.

Säker strålmiljö/elektromagnetiska fält
Kommunen bör förtydliga bedömningen av elektromagnetiska fält i området, i linje med försiktighetsprincipen att fälten inte ska överstiga 0,4 µT vid stadigvarande vistelse.

Trafik
Trafikverket och länsstyrelsen ser positivt på planens läge nära service, kollektivtrafik och cykelmöjligheter, vilket kan främja hållbara resvanor. Däremot är det oklart hur trafikalstringen påverkar E6 och Lackarebäcksmotet. En trafikanalys som visar effekter på dessa trafikpunkter efterfrågas inför granskningsskedet, då ökad trafik kan leda till förlängda restider och belastningsproblem. Kapacitetsfrågor bedöms vara en mellankommunal utmaning.

Social hållbarhet och bebyggelsestruktur
Kommunen har genomfört en workshop med social- och barnkonsekvensanalys för att identifiera värden och brister. Brist på grönområden råder idag, vilket kommunen vill åtgärda med en ny park väster om Ebbe Lieberathsgatan och med gröna innergårdar som ska regleras i planbestämmelser. Länsstyrelsen välkomnar detta men uppmanar till större fokus på sol- och dagsljusfrågor samt bättre gång- och cykelvägar till skolorna.

Gestaltad livsmiljö
Kravet på en omsorgsfullt gestaltad livsmiljö i områden med hög daglig närvaro är viktigt. Kommunen har beskrivit och reglerat gestaltningen väl i planen med tydliga principer och planbestämmelser. Länsstyrelsen uppmuntrar dock kommunen att ytterligare arbeta med att förbättra sol- och dagsljusförhållandena.

Stabilitet
Geotekniska undersökningar visar att området är stabilt, och SGI samt länsstyrelsen har inga invändningar ur geoteknisk säkerhetssynpunkt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning
Vattenverksamheter
Parkeringsgarage under mark innebär bortledning av grundvatten, vilket är vattenverksamhet enligt miljöbalken och kan vara tillståndspliktig. Kommunen måste göra en bedömning och samråda med länsstyrelsens vattenvårdsavdelning vid behov.

Markavvattningsföretag
Kommunen har tidigt samrått med Mölndalsåns markavvattningsföretag om dagvattenhantering, vilket länsstyrelsen ser positivt på.

Fornlämningar
Inga fornlämningar berörs och ingen arkeologisk utredning krävs.

Undersökning om betydande miljöpåverkan
Kommunen bedömer preliminärt att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan, vilket länsstyrelsen delar, och därför krävs ingen miljökonsekvensbeskrivning.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:
MKN Vatten:

Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare beskrivning av planerad dagvattenhantering.

Planbeskrivningen uppdateras med nu gällande miljökvalitetsnormer för dagvattnets alla recipienter, inklusive berörda slutrecipienter. Planbeskrivningen förtydligas vidare med hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten inom vattenförekomsterna samt hur möjligheten att uppnå MKN för vatten påverkas. Komplettering sker så att även Rivö fjord beskrivs. Bedömning är gjord på kvalitetsfaktornivå i den dagvatten- och skyfallsutredning som tagits fram. Med utgångspunkt i slutsatserna i dagvatten- och skyfallsutredningen belyses även påverkan på eventuella hydromorfologiska vattenkvalitetsfaktorer och inte bara vattenkvalitet i planbeskrivningen.

Dagvatten- och skyfallsutredningen samt planbeskrivningen förtydligas med att föreslagen dagvattenhantering på allmän plats också innebär fördröjning utöver rening.

Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med beskrivning av åtgärder och process för att säkerställa att markföroreningar inte läcker via dagvattnet i byggskedet.

MKN Luft:
Luftutredningen förtydligas gällande hanteringen och förhållandet mellan bakgrundshalter, beräknade lokala haltbidrag och summerade totalhalter.

Vidare har utredningen kompletterats med information om vad EU:s kommande luftkvalitetsdirektiv innebär. Utredningen visar också att även de kommande gränsvärdena klaras.

Planbeskrivningen uppdateras med ovanstående information.

Buller:

Bullerutredningen uppdateras enligt länsstyrelsens yttrande. I den uppdaterade bullerutredningen bedöms 15 smålägenheter inom punkthuset behöva tekniska åtgärder i form av täta balkongräcken och absorbenter på undersidan av balkongerna för att klara bullerkraven. Plankartan justeras för att möjliggöra denna åtgärd. En separat bestämmelse ställer krav på att trafikbullerförordningens riktvärden ska uppnås.

Planbestämmelse och planbeskrivningen förtydligas så att det framgår att syftet med de så kallade genomgående entréerna inte är att skapa öppna portiker utan att det ska gå att röra sig från trapphuset och ut på antingen gata eller gård.

Förorenad mark:

Stadsbyggnadsförvaltningen lägger till en planbestämmelse på plankartan som lyder: ”Startbesked får inte ges för byggnad förrän markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpande av markföroreningar”. Detta för att möjliggöra åtgärdande av markföroreningar i samband med schaktning för byggnation.

Risk för översvämning (skyfall och vattendrag):

Beskrivning av skyfallshantering har uppdaterats i dagvatten- och skyfallsutredningen. Med de anpassningsåtgärder som föreslås till planförslaget bedömer Kretslopp och vatten att det finns möjlighet att genomföra planen enligt Göteborgs Stads riktlinjer för skyfallshantering. Planen ska också uppfylla riktlinjerna i det tematiska tillägget till översiktsplanen för översvämningsrisker, TTÖP. Identifierad risk för påverkan från intilliggande pågående detaljplanering längs Ebbe Lieberathsgatan bedöms inte behöva utredas närmre inom denna detaljplan då Ebbe Lieberathsgatans planerade exploatering inte får försämra framkomlighet eller öka vattendjup/flöden i denna detaljplan. Detta faktum tillsammans med minimala ändringar av framtida skyfallsflöden inom Katrinedalsgatan medför att Kretslopp och vatten har bedömt att det inte krävs ytterligare skyfallssimuleringar för Katrinedalsgatans planområde.

Krav på att gårdsbjälklag ska dimensioneras för dagvatten- och skyfallshantering stryks från plankartan. Möjlig lösning redovisas istället tydligare i dagvatten- och skyfallsutredningen samt i planbeskrivningen.

Vad gäller planeringsnivåer i Mölndalsån har ett uppdaterat underlag inarbetas i förslag till ändring av Göteborgs Stads översiktsplan, Förslag Göteborgs Stads riktlinje Planeringsnivåer för översvämningsrisk från hav och vattendrag. Förslaget har varit på samråd under våren 2025 och Staden avser att efter vissa justeringar anta riktlinjen i Stadsbyggnadsnämnden under 2025. Ändring av översiktsplanen planeras gå vidare till granskning och antagande under 2026.

I underlaget föreslås nya planeringsnivåer för Mölndalsåns olika delar och för olika typer av bebyggelse och anläggningar. Vidare redogörs för vilka dimensionerande flöden och vilka principer som använts för att komma fram till planeringsnivåerna.

De planeringsnivåer som föreslås gälla för den aktuella delen av Mölndalsån (M1) är som följer:

- *Byggnad och byggnadsfunktion, nyanläggning 3,1 meter över havet*
- *Samhällsviktig anläggning, befintlig inom M1, 3,1meter över havet*
- *Framkomlighet för högprioriterat vägnät, stråk och utrymningsvägar: 2,4 meter över havet*

Föreslagen kvartersbebyggelse ligger på en marknivå på som lägst 4,1 meter medan befintliga och föreslagna anläggningar inom allmän plats ligger inom mark med en höjd på som lägst 3,5 meter. Lägsta markhöjd inom planområdet som helhet är 2,7 meter och gäller en mindre del av den föreslagna torgytan som gränsar till Mölndalsvägen.

Utifrån ovanstående höjder bedöms planen klara de föreslagna planeringsnivåerna kopplade till Mölndalsån.

Planbeskrivningen uppdateras med ovanstående information.

Då översvämningsproblematik inte lyfts som kritisk i dagvatten- och skyfallsutredningen bedömer Stadsbyggnadsförvaltningen att detaljplanen ska ge flexibilitet i genomförandeskedet genom att inte reglera färdigt golv-nivå i plankartan. Höjdsättningen kommer att studeras vidare i genomförandeskedet utifrån de slutsatser som finns i dagvatten- och skyfallsutredningen. En färdigt golv-nivå på 20 cm ovan skyfallsnivån gäller enligt Stadens krav på byggnation. Planbeskrivningen förtydligas med information kring en rimligt färdigt-golvnivå.

De tekniska anläggningarna inom allmän plats, torg, är befintliga, varför reglering av säkerhetsmarginal inte bedöms rimlig.

Strandskydd:

Strandskyddet upphävs genom planbestämmelse för kvartersmark inom hundra meter från Mölndalsån samt allmän plats TORG, GATA och gång.

Upphävandet motiveras med följande skäl enligt Miljöbalken 7 kap. 18 c §:

1. *Den aktuella marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*

   Kvartersmarken är bebyggd och delvis inhägnad på ett sätt som gör att den i praktiken saknar betydelse för strandskyddets syften.

   Den yta som i planförslaget planläggs om Torg och som inrymmer en vändslinga för spårväg och ett antal mindre teknikbyggnader är i gällande plan kvartersmark för industriändamål. Användningen innebär i praktiken att området saknar betydelse för strandskyddets syften. Gällande plan innebär i princip att området kan hägnas in och göras otillgängligt för allmänheten. Planförslaget innebär att allmänhetens tillträde till ytan säkras.

2. *Marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.*

   Den i översiktsplanen utpekade inriktningen av Stadens utbyggnad i Mölndalsåns dalgång bedöms vara ett angeläget allmänt intresse. Denna utveckling innebär inte bara exploatering med bostäder och verksamheter utan kräver också väl fungerande vistelseytor för allmänheten.

   För att torgytan ska kunna utvecklas över tid har det bedömts fördelaktigt att upphäva strandskyddet. Vid bedömningen har det vägts in att ett upphävande inom den aktuella ytan endast i ringa grad kan påverka strandskyddets syften samtidigt som torgytans utveckling och möjlighet till anpassning över tid med exempelvis nya lägen för teknikbyggnader knutna till spårvägen eller tillkommande sociala funktioner har stor betydelse för stadsdelens utveckling.

Förhållande till översiktsplan:

Hälsa/dagsljus solljus:

Exploatörerna kommer att ingå avtal med ägare av den kring angränsande fastigheten i norr kring åtgärder utanför planområdet för att förbättra dagsljusförhållandena i befintlig bebyggelse. Utkast till detta avtal finns framme till detaljplanens granskningsskede. Avtalet kommer att skrivas under inför detaljplanens antagande. Planbeskrivningen kompletteras med information om detta och visar på så sätt på hur åtgärderna säkerställs.

Säker strålmiljö/elektromagnetiska fält:

Planbeskrivningen kompletteras med information om de tekniska anläggningarna som finns inom planområdet. Påverkan på området gällande elektromagnetiska fält förtydligas. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att säkerhetsavstånden är tillräckliga för att ingen betydande påverkan kan ske.

Trafik:

Mobilitetsåtgärder har studerats i mobilitets- och parkeringsutredningen som är kopplad till detaljplanen i syfte att minska trafikalstringen. Behovet av bilparkering beror på och beräknas utifrån antalet lägenheter. Det slutgiltiga antalet avgörs i bygglov. Dock har antal lägenheter minskat något efter samråd vilket innebär behov av färre bilparkeringsplatser.

För att visa detaljplanens påverkan på trafikmoten Lackarebäcksmotet och Kallebäcksmotet samt E6 har en trafikanalys tagits fram. Trafikanalysen redovisar påverkan baserat på trafikstrategi 2035 respektive basprognos 2035.

Analysen redovisar påverkan av planförslaget, samt även planerad exploatering inom närliggande pågående detaljplan för Ebbe Lieberathsgatan. Dessutom redovisas den sammantagna påverkan för båda planerna.

Trafikpåverkan från denna detaljplan bedöms som liten utifrån analysen.

Planbeskrivningen uppdateras med information från utredningen för att förtydliga trafikalstringen från aktuell detaljplan.

Social hållbarhet och bebyggelsestruktur samt gestaltad livsmiljö:

Dialog med föräldrar och barn i området har genomförts inom ramen för detaljplan för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan för att ytterligare kartlägga barns behov kopplat till utbyggnad av den kommunala parken i planen för Ebbe Lieberathsgatan.

Stadsbyggnadsförvaltningen har jobbat vidare med att säkerställa goda vistelsekvaliteter och grönska på bostadsgården. En skarpare planbestämmelse som reglerar detta har införts på plankartan. Bestämmelsen innebär krav på att 40 % av gårdsytan ska vara planterbar med ett jorddjup på i genomsnitt 60 cm. Vidare ställs krav på att cirka 6 träd planteras och att de får ett jorddjup på 1 meter.

Stadsbyggnadsförvaltningen säkerställer också att föreslagna åtgärder kring dagsljus genom avtal, se svar ovan under Hälsa/dagsljus solljus. Kvarterets volym trappar ned mot väster vilket också släpper in solljus.

Staden har låtit ta fram gestaltningsförslag för ytan kring spårvägens vändslinga som planläggs som torg. I arbetet med förslaget har solstudier genomförts för att identifiera och utveckla platser med goda solförhållanden och vistelsekvaliteter.

Planbeskrivningen uppdateras med information om ovanstående.

Stabilitet:

Noterat

Vattenverksamhet:

Exploatören har samrått med länsstyrelsen som bedömt att byggnation av garage i souterrängvåning inom planområdet inte bedöms som vattenverksamhet. Frågan hanteras vidare i genomförandeskedet.

Markavvattningsföretag:

Samråd har skett med markanvisningsföretaget som inte har något att erinra mot planförslaget.

Fornlämningar

Noterat

Undersökning om betydande miljöpåverkan.

Noterat

20. Statens geotekniska institut (SGI)

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noterat.

21. Trafikverket

Trafikalstring, parkering och hållbar mobilitet

Trafikverket ser positivt på planförslagets läge intill mycket service, god tillgång till kollektivtrafik och goda möjligheter till att använda cykel som transportmedel

samt att exploateringen verkar för en flexibel mobilitet och att hitta nya hållbara resvanor. Därav kan parkeringstalen verka relativt höga till antalet när de goda förutsättningarna för hållbara resor finns.

Trafikverket har svårt att utläsa av handlingarna hur trafikalstringen av planförslaget påverkar E6 och närliggande Lackarebäcksmotet. Utav parkeringstal som är tänkt att anordnas inom planområdet och tillköp på närliggande fastigheter bedömer Trafikverket att det är en förhållandevis stor andel bil som är tänkt att kunna användas av bostäderna, när tillgången till hållbara färdsätt har de bästa förutsättningarna. Trafikverket efterfrågar en trafikanalys/macroanalys som visar hur planförslaget påverkar trafikmoten och en redan hårt belastad E6. Konsekvenser med tillkommande trafik på E6 blir ökad trafikbelastning och restidsförlängningar. Kapacitetsfrågorna för E6 i denna geograSfi är i högsta grad en mellankommunal fråga som berör både Göteborgs Stad och Mölndals stad att gemensamt arbeta med.

Både Kallebäcksmotet och Lackarebäcksmotet planeras för ombyggnationer utifrån rådande brister och behov.

Kommentar:
Se svar under punkt 19, trafik.

22. Försvarsmakten

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Kommentar:
Noterat.

23. PostNord

Postnord har inkommit med samrådssynpunkt där de upplyser om att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. Postnord upplyser vidare att post till flerfamiljshus ska tas emot i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentar:
Noterat. Synpunkten omfattar inga planfrågor och föranleder inga justeringar i planhandlingarna.

Sakägare

Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

24. Brf Södertull1

Mark

Vi anser att stabiliteten närmast Mölndalsån i närheten av planområdet är ansträngd och inte uppfyller tillräcklig säkerhetsnivå. Vi vill därmed att en grundlig besiktning görs av fastigheten Krokslätt 35:15 innan, under och efter byggnationen, för att säkerhetsställa att inga negativa åverkningar har åstadkommits på vår fastighet. En garanti baserat på slutbesiktningen skall utfärdas och gälla i minst tio år.

Parkering

Den nya föreningen har preliminärt nittio parkeringsplatser, men enligt gällande norm bör de ha etthundratjugo parkeringsplatser kopplat till de planerade trehundra lägenheterna. Förslaget i detaljplanen föreslår att de resterande trettio kan delvis lösas genom parkeringsköp i befintliga parkeringsanläggningar i närområdet. Vi vill att hela behovet av parkeringsplatser tillgodoses inom det planerade nybygget, som på sikt är klart lättare att planera och hantera också med tanke på närliggande fastigheter.

Byggnadshöjd, dagsljus och solljus

Den planerade byggnationer överensstämmer inte med intentionerna i översiktsplanen, särskilt med anledning av det höga tornet i sydöstra hörnet av fastigheten. Det finns inga hus i närheten som är över nio våningar, och det finns ingen rimlighet i att nybygget skall vara högre än det. Det finns många aspekter som talar för att antalet lägenheter i det nya kvarteret bör minskas enligt vår mening, och att en byggnation mot Södertull1 samt tornet bör sänkas för att uppnå en acceptabel nivå.

Dagsljus och solljus för Ebbe Lieberathsgatan 27 C-E kommer att begränsas i och med nybygget, och kommer att hamna under den norm som gäller för Göteborg för lägenheterna närmast markplan. Det finns ingen anledning att acceptera detta nya förhållande, och vi vill se en förändring i detaljplanen som förbättrar dessa värden och helst uppfyller normen.

Trafik

Trafikmässigt ser vi stora risker med att det kommer att bli en ökning av trafiken i området, kopplat till fler boende, fler allmänna lokaler/verksamheter, en omdirigering av trafik från nuvarande Mölndalsvägen till Ebbe Lieberathsgatan som kommer att medföra en sämre boendemiljö för vår förening/närområde både på enskild och gruppnivå. Vi vill ha ett förbud av tunga och långa lastbilar, som kan påverka stabiliteten i mark på ett negativt sätt och också skapa onödiga trafikstörningar på Ebbe Lieberathsgatan. Vi föreslår att tillgängligheten till nybygget är fortsatt möjligt från Mölndalsvägen.

Den kollektivtrafik som finns idag är inte tillräcklig utan det kommer att ställas höga krav på att den utvecklas framöver, för att det ska vara rimligt med det nya kvarteret. Den byggnationen behöver göras parallellt för att inte skapa en stor brist för boende då det redan idag under vissa tider är ont om plats i kollektivtrafiken.

Skolor

Vi ser ingen plan för skolor och förskolor i området, där det redan nu är ont om platser. Nybyggnation skulle medföra stora negativa effekter i detta hänseende.

Buller

Vi vill minska ner bullernivån genom att minska trafiken på Ebbe Lieberathsgatan, enligt förslaget ovan.

Det finns inget förslag på bullernivåer under själva nybyggnationen, och vi vill se en sådan planering och också en begränsning.

Infrastruktur

Gällande närliggande infrastruktur såsom el-, vatten-, service-, grönskaförsörjning är det viktigt att nybyggnationen inte har en negativ påverkan på Södertull1 och närområdet. Vi vill att denna aspekt förtydligas i detaljplanen.

Kommentar:

Mark

Statens geologiska institut (SGI) och länsstyrelsen har inkommit med yttranden i samrådet där de meddelar att de ur geoteknisk säkerhetssynvinkel har inget att erinra mot planförslaget. De stabilitetsberäkningar som genomförts till samrådet bedöms vara tillräckliga.

Parkering

Exploatörerna har i sin mobilitets- och parkeringsutredning visat att det går att tillgodose en del av parkeringsbehovet i ett befintligt garage inom grannfastigheten i norr. Detta säkerställs genom avtal. På detta sätt behöver inte fler parkeringsplatser än nödvändigt byggas. Detta bedöms som ett hållbart sätt att hantera parkeringsbehovet. Parkering i souterrängvåning frigör också yta ovan mark till vistelseytor för människor.

Byggnadshöjd, dagsljus och solljus

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det planerade torget vid vändslingan tillsammans med det storskaliga stadsrummet längs Mölndalsvägen och Mölndalsån tål en hög exploatering. En avvägning har gjorts mellan vistelse-, och stadsbildsvärden respektive den eftersträvade höga tätheten i enlighet med Stadens intentioner för området. Den höga exploateringen och skalan innebär att Staden också ställer krav på hög kvalitet i gestaltningen. I en gestaltningsprocess inför granskningen har skisserna utvecklats med en höjd arkitektonisk kvalitetsnivå.

De befintliga bostäderna i angränsande kvarter har redan i nuläget dagsljusvärden i de nedre våningarna mot gården som inte lever upp till BBR-kravet. Detta beror på att denna bostadsbebyggelse har relativt hög skala sett till storleken på gården. Bostäderna här har å andra sidan bra dagsljusvärden åt Ebbe Lieberathsgatan i nuläget tack vare de låga befintliga kontorsbyggnaderna och arbetsbodarna. Enligt översiktsplanen kan man dock förvänta sig att marken inom planområdet utvecklas till blandstad med nya kvarter av motsvarande skala som övriga nya kvarter i området.

Planförslagets påverkan har så långt som möjligt begränsats genom att den föreslagna bebyggelsen hålls nere i höjd samt att den dragits in från Ebbe Lieberathsgatan och från kvartersgatan i norr. Den nya bebyggelsen föreslås också få en ljus färgsättning. En avvägning har gjorts mellan dagsljuspåverkan och stadsutveckling med exploatering av bostäder i ett läge som är utpekat för detta i översiktsplanen.

Trafik

Mobilitetsåtgärder har studerats i mobilitets- och parkeringsutredningen som är kopplad till detaljplanen och kommer att genomföras i syfte att minska trafikalstringen. Trafiklösningen har studerats vidare inför granskningen där det föreslås att in- och utfart från Mölndalsvägen stängs. Avstängning av infarten ger flera positiva effekter för trafiken i området, bland annat kommer delar av den tunga trafiken aldrig att köra in i planområdet utan kommer att angöra via lastficka vid Mölndalsvägen.

En kompletterande trafikräkning och trafikanalys har genomförts inför detaljplanens granskning. Den visar att det blir en liten förändring av trafikflöden på Katrinedalsgatan samt i den sydligaste del av Ebbe Lieberathsgatan till följd av det aktuella planförslaget.

Västtrafik ansvarar för kapaciteten i kollektivtrafiken. Västtrafik är remissinstans i detaljplanearbetet och medvetna om den planerade byggnationen av bostäder.

Skolor

Se svar under punkt 4.

Buller

Bullernivåerna beräknas vara hanterbara längs Ebbe Lieberathsgatan även efter utbyggnad inom planområdet. Nivåerna ligger under gränsvärdet i trafikbullerförordningen, det vill säga goda ljudmiljöer för bostäder längs gatan klaras utan särskilda åtgärder. Bullernivåerna redovisas i bullerutredningen.

Exploatören ansvarar för att minska risker och störningar för omgivningen under byggtiden. Naturvårdsverkets har tagit fram riktvärden som gäller för allt buller från en byggplats. Riktvärdena innebär bland annat lägre ljudnivåer under nätter och helger än vardagar. Det finns också olika riktvärden beroende på vilka verksamheter som finns i omgivningen – bostäder, skolor, vårdhem, kontorsarbetsplatser med mera. De riktvärden som anges i Naturvårdsverkets råd ska uppfyllas alla tider på dygnet. Verksamhetsutövare som utför bullrande anläggningsarbeten måste fortlöpande planera och kontrollera sin verksamhet. Miljöförvaltningen är lokal tillsynsmyndighet över Naturvårdsverkets riktvärden för buller från byggplatser.

Infrastruktur

Infrastrukturen för el- och vattenförsörjning bedöms ha kapacitet att ansluta ny bebyggelse inom planområdet. Detta framgår av planbeskrivningen under rubriken Befintliga förhållanden. De verksamhetslokaler som möjliggörs inom planområdet ökar möjligheten till närservice i området. Detta förtydligas i planbeskrivningen. I detta avsnitt framgår också att Stadsbyggnadsförvaltningen ser behov av bättre sammankopplande stråk i den övergripande planeringen, samt att vistelseytor och mötesplats möjliggöras på den torgyta som planläggs vid vändslingan inom planområdet.

Gällande grönska se svar under punkt 16. Planbeskrivningen kompletteras med information om grönska.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

25. Boende på Ebbe Lieberathsgatan

Konstaterar att flera nybyggen tillkommit i området vilket medfört överprisade parkeringar, garage och fulla vagnar och bussar samt ökad trafik. Hoppas att nybyggnad kan bidra til att lösa bostadsbristen, men anser att mått i byggnader och garage byggs för tighta då nybyggnation optimeras för att rymma så många människor som möjligt. Konstaterar störningar från byggen.

Kan acceptera ovanstående men saknar grönska och vistelseytor, parkbänkar, vilket är viktigt för människors välmående.

Kommentar:

Gällande exploatering samt grönska se svar under punkt 16 samt punkt 24.

26. Boende på Ebbe Lieberathsgatan

Frågar vart spårvagnen ska vända och om hållplatsen inte kommer att finnas kvar. Undrar vidare om det är bostadsrätter eller hyresrätter som ska byggas. Frågar också under hur lång tid byggtiden planeras pågå. Påpekar slutligen att de som bor i området idag kommer att få kraftigt ökade hyror.

Kommentar:

Vändplatsen vid Lana planeras finnas kvar i sin befintliga form även när platsen byggs om till torg. Befintliga hållplatser påverkas inte av planförslaget.

Exploatörerna inom planområdet planerar för både bostadsrätter och hyresrätter. Detta kan dock inte garanteras då detaljplanen inte styr upplåtelseform.

27. Boende på Ebbe Lieberathsgatan

Anser att det inte är hållbart att riva befintliga byggnader för att bygga nytt. Anser inte att projektet är socialt och ekologiskt hållbart.

Anser vidare att det i undersökning om betydande miljöpåverkan felaktigt framförs att byggnationen kommer att bli mer grön än vad den är. Tomten beskrivs som helt hårdgjord, vilket är uppenbart falsk information. Att detta står skadar förtroendet för hur inventeringsarbetet gått till.

Anser vidare att den nya bebyggelsen blir för hög för att främja människors hälsa med avseende på ljud, ljus och grönska. Påpekar att forskning av Meta Berghauser Pont och Per Haupt visar att visar att de sociala effekterna av förtätning är gynnsamma bara till en viss gräns. En vision med projektet är att bygga blandstad. Anser därför att befintliga byggnader borde stå kvar. Annars blir det inte blandstad, utan mer upplevelsestad för medelklass och uppåt. Hänvisar slutligen till en debattartikel i Aftonbladet. Debattartikeln är undertecknad av ACAN Sverige och för fram ståndpunkten att riva och bygga nytt istället för att bevara och vidareutveckla är en betydande orsak till att redan exploaterade naturresurser kasseras och att efterfrågan på nya ökar.

Kommentar:

Stadens översiktsplan och fördjupade översiktsplan pekar ut platsen inom planområdet för utveckling till blandstad med bostäder och verksamheter. Det bedöms hållbart ur ett helhetsperspektiv att utnyttja marken på ett effektivt sätt i

detta kollektivtrafiknära och relativt centrala läge mellan Göteborgs och Mölndals stadskärnor.

Gällande grönska se svar under punkt 16.

Gällande bebyggelse och grönska med mera, se svar under punkt 24.

28. Boende på Ebbe Lieberathsgatan

Anser att det borde satsas på en Mötesplats här istället, en grön oas. Det är för mycket asfalt och byggnader och för lite parker och mysiga mötesplatser.

Kommentar:

Stadens översiktsplan och fördjupade översiktsplan pekar ut platsen inom planområdet för utveckling till blandstad med bostäder och verksamheter. Det bedöms hållbart ur ett helhetsperspektiv att utnyttja marken på ett effektivt sätt i detta kollektivtrafiknära och relativt centrala läge mellan Göteborgs och Mölndals stadskärnor. Platsen kring den befintliga vändslingan är utpekad som platsbildning i den fördjupade översiktsplanen, och planläggs som torg i planförslaget.

29. Boende på Ebbe Lieberathsgatan

Som boende i området önskar jag att man tar hänsyn till behovet av öppna, allmänna och kanske framförallt gröna ytor för att människor ska kunna leva och trivas över tid i detta område. På kort tid har många nya bostadshus växt fram men inga satsningar har gjorts på att skapa en trivsam livsmiljö utanför de olika husen och deras innergårdar. Det finns få naturliga mötesplatser så som torg, parker, lekplatser etc. Jag skulle önska att kommunen prioriterade detta i den fortsatta planeringen då området annars riskerar att upplevas som ogästvänligt och själlöst. Dessutom verkar det inte klimatsmart att riva en vad det verkar fungerande kontorsbyggnad för att bygga nytt och det riskerar dessutom att skapa en ännu mer homogen stadsbild än vad vi redan har i området.

Kommentar:

Angående bebyggelse, hållbarhet och grönska se svar under punkt 16, 24, samt 28.

30. Boende på Ebbe Lieberathsgatan

Tornet
Skribenten har svårt att se hur det planerade tornet ska passa in på Ebbe Lieberathsgatan, då de befintliga byggnaderna har liknande karaktär och antal våningar, vilket skapar ett enhetligt uttryck längs hela gatan. Tornet upplevs som malplacerat och att det marknadsförs som en symbol för början av Göteborgs stad uppfattas som löjligt, särskilt eftersom Lana-hållplatsen redan är en tydlig och välkänd gräns mellan kommunerna. Den boende hade föredragit att tornet sänks med flera våningar, och helst att byggnaden mot Mölndalsvägen stannar vid nio våningar.

Solljus
Skribenten vill också framföra att tornets höjd sannolikt kommer att påverka

solljuset negativt för fastigheten Krokslätt 35:15, särskilt för husen som ligger längre in mot skogsdungen och redan har begränsat ljus på västra sidan. Detta kan även påverka bostadsrättsägare negativt vid en eventuell försäljning på grund av minskat ljusinsläpp. Därför önskar den boende att detta utreds noggrant så att de som bor på gatan får klarhet i hur de kan påverkas. Tornet anses inte vara nödvändigt och en lägre byggnad skulle passa bättre både estetiskt och praktiskt.

Trafik och parkering
I detaljplanen anges att trafiken bedöms bli låg när etableringen är klar, med hänvisning till att trafik från nuvarande industrier och kontor upphör. Den boende tror dock snarare att trafiken kommer att förändras än minska, då cirka 300 nya lägenheter sannolikt ökar trafiken, särskilt under pendlingstider och helger. Nuvarande verksamheter är främst aktiva vardagar, medan fler boende innebär mer trafik även på helger, vilket kan leda till ökat buller, fler avgaser och ökad säkerhetsrisk för gång- och cykeltrafikanter.

Skribenten vill också lyfta en brist i planeringen av besöksparkering. Tre befintliga besöksparkeringar tas bort enligt planen, och det föreslås att ny besöksparkering byggs i garaget under den nya bebyggelsen. Detta väcker oro för hur tillgänglig och privat denna parkering blir för besökare till de redan befintliga husen i området, eftersom det redan är svårt att hitta nära parkeringsplatser för gäster idag. Utredningen om parkering fokuserar mest på de nya lägenheterna, men det bör även tas hänsyn till befintliga boende och deras behov av besöksparkering. Den boende önskar därför en tydligare redovisning av hur detta ska lösas, och inte bara en hänvisning till möjligheter.

Avslutningsvis är skribenten övertygad om att detaljplanen kan ge positiva effekter för gatan, men att vissa justeringar bör göras och lämnar därför här sina synpunkter.

Kommentar:
Se svar under punkt 24.

Besöksparkering för de bostäder som planeras inom planområdet är tänkt att anordnas i garage under bostäderna, i en souterrängvåning. Genom att anordna parkering under bostäderna frigörs marken till vistelseytor och rörelsestråk istället för att mark tas i anspråk av bilar. Besöksparkering för omkringliggande bebyggelse hanteras inte inom denna detaljplan.

31. Boende på Ebbe Lieberathsgatan

Jag önskar att det byggs mer i klassisk stil när det byggs nybyggen i Göteborg. Det är också en inriktning som jag uppfattar att det politiska styret i Göteborg har bestämt sig för att anamma.

Förslaget ser rätt bra ut jämfört med många andra modernistiska byggnader. Men det är mycket i detaljerna som jag tror är ganska lätt att ändra på som gör att det upplevs mer traditionellt och klassiskt. Så mitt önskemål är att ni framför till arkitekterna att förändra detaljer i bygget så att det mer liknar klassisk arkitektur.

Kommentar:
Gestaltningen har bearbetats mellan samråd och granskning.

32. Boende på Ebbe Lieberathsgatan

På grund av detta projekt försvinner vår solinstrålning tidigt på morgonen.

Jag undrar vad som händer med parkeringen? Kommer det att finnas någon kostnadsbelagd offentlig parkering?

Det finns för närvarande inte någon bra park för barn i närområdet. Vi behöver åka långt. Planeras det för någon parkyta?

Kommentar:

Se svar under punkt 16 samt punkt 24.

Grannkommuner

33. Mölndals stad

För Mölndalsåns dalgång finns en för Mölndals stad och Göteborgs Stad gemensam fördjupad översiktsplan framtagen, antagen av kommunfullmäktige i Mölndal 2017-02-22. Mölndals stad anser att detaljplaneförslaget i stora delar är i överensstämmelse med fördjupningen.

Mölndals stad vill dock lyfta några frågor och behov inför det fortsatta arbetet med detaljplaneprojektet.

Trafikkapacitet i ett större perspektiv

Dagens begränsade framkomlighet i Lackarebäcksmotet innebär reducerade möjligheter till exploatering längs Göteborgsvägen. Enligt Trafikverket krävs kompensationsåtgärder vid exploatering i områden som påverkar trafiken i Lackarebäcksmotet. Mölndals stad bedömer att en trafikutredning som tar ett samlat grepp är nödvändig att genomföra. Utredningen bör analysera belastningen på Krokslätts parkgata och Göteborgsvägen såväl som korsningarna Gärdegatan – Krokslätts parkgata, Göteborgs-/Mölndalsvägen – Krokslätts parkgata - Flöjelbergsgatan samt påverkan på kapaciteten i Lackarebäcksmotet. Om trafikutredningen kommer fram till att trafikalstringen från detaljplanen påverkar kapaciteten i Lackarebäcksmotet bör en gemensam medfinansiering göras. Detta kan exempelvis omhändertas i samband med Trafikverkets omarbetning av Lackarebäcksmotet inom järnvägsprojektet Göteborg - Borås.

Katrinedalsgatan

Mölndals stad förutsätter att bredden på körbanan längs hela Katrinedalsgatan är 5,5 meter, även efter vägens avsmalnande. Behovet av framkomlighet på Katrinedalsgatan för fastighet i söder kvarstår.

Kapacitet för förskola och skola

Mölndals stad noterar att planen inte innehåller förskola eller skola utan hänvisar till planering i kommande detaljplan. Samtidigt beskriver Göteborg att detaljplanen bedöms genererar ett behov av upp till 60 skolplatser och upp till 42 förskoleplatser.

Mölndals stads planering

I planbeskrivningen för aktuellt samrådsförslag står det: ”*Bebyggelsens placering och utformning har anpassats till stadsbilden samt i syfte att minimera påverkan*

på omgivningen." – detta ställningstagande bör göras i förhållande till platsen idag.

I planbeskrivningen benämns ett positivt planbesked som ett pågående detaljplaneprojekt, Leoparden 2 m.fl., PEU 284/2023 (2022-08-16 § 63). Detta är felaktig information då det endast finns ett positivt planbesked. I beslut avseende planbeskedet finns en att-sats avseende detta:

"Inför beslut om planuppdrag ska bebyggelsens omfattning och struktur studeras närmare. I samband med detta ska exploatören, efter avstämning med Stadsbyggnadsförvaltningen, ta fram underlag i form av utredning/-ar som Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer avgörande för vilken omfattning som kan studeras i planuppdraget. Bebyggelse med den omfattning som redovisas på inlämnade skisser i planansökan bedöms inte aktuellt att pröva på platsen."

Flertalet skisser hänvisar till utformningen i begäran om planbesked för Leoparden 2 m.fl. inom Mölndals stad och är en del i hur Göteborgs Stad redovisar för exempelvis framtida siluett för Göteborgsvägen/Mölndalsvägen. Detta bör justeras i handlingarna.

Kommentar:

Trafikkapacitet

Mobilitetsåtgärder har studerats i mobilitets- och parkeringsutredningen som är kopplad till detaljplanen och kommer att genomföras i syfte att minska trafikalstringen.

För att visa detaljplanens påverkan på Krokslätts parkgata och Göteborgsvägen, korsningarna Gärdegatan – Krokslätts parkgata, Göteborgs-/Mölndalsvägen – Krokslätts parkgata – Flöjelbergsgatan samt påverkan på kapaciteten i Lackarebäcksmotet har en makroanalys tagits fram. Differensbilder från trafikmodellen visar detaljplanens bidrag av trafikalstring omräknad med färdmedelsandelar i linje med hållbarhetsscenariot, det vill säga trafikstrategi 2035.

Differensbilderna redovisar påverkan av planförslaget, samt även planerad exploatering inom närliggande pågående detaljplan för Ebbe Lieberathsgatan. Dessutom redovisas den sammantagna påverkan för båda planerna.

Analysen visar att detaljplanen endast medför en mindre förändring av trafikflödena på gator inom Mölndals stad.

Analysen visar följande:

- *Cirka 30 fordon per dygn väljer Krokslätts parkgata öster om Gärdegatan.*
- *Göteborgsvägen får en ökning på 30 fordon per dygn.*
- *För korsningarna Gärdegatan – Krokslätts parkgata, visar analysen att cirka 40 fordon per dygn väljer att åka på Gärdegatan.*
- *För korsningarna Göteborgs-/Mölndalsvägen – Krokslätts parkgata - Flöjelbergsgatan visar analysen att detaljplanen medför en ökning med cirka 20 till 30 fordon per dygn. Totalt i belastas korsningen med cirka 40 fordon per dygn.*

- *I Lackarebäcksmotet bidrar detaljplanen med cirka 30 fordon per dygn i motets på- och avfartsramper där samtliga kommer från eller ska till E6 söder.*

Katrinedalsgatan

Trafikförslaget har utgått från befintlig situation. Enligt trafikförslaget för planförslaget uppnås generellt 5,5 meter för en ombyggd Katrinedalsgatan. Den befintliga gatan är idag något smalare än 5,5 meter mellan befintliga trottoarer på Göteborgs Stads sida respektive Mölndals stads sida i läget närmast spårvägens vändslinga. Denna situation kvarstår vid ett genomförande av detaljplanen. Gatans funktion har dock kontrollerats genom körspår i trafikförslaget. Framkomlighet fungerar för större fordon även på den oförändrade smalare delen.

Kapacitet för förskola och skola

Se svar under 18: Förskoleförvaltningen

Mölndals stads planering

Planbeskrivningen justeras i enlighet med Mölndals stads yttrande på denna punkt.

Övriga

34. Skrivelse utan adress

På arkitektskolan får vi lära oss att utveckling och ökad exploatering inte behöver innebära rivning. Var vänliga att beakta detta och se till att i vilket fall återbruka nuvarande resurser, grönytor och byggnader.

Kommentar:

Se svar under punkt 24 samt 28.

35. Skrivelse utan adress

Skribenten uttrycker ett generellt positivt intryck av detaljplaneförslaget och ser det som ett lyft för området. Personen bodde tidigare i en mörk och instängd lägenhet vid i anslutning till planområdet och påpekar att boendekvaliteten där redan tidigare varit låg vad gäller dagsljus, något som enligt nya dagsljusstudier försämras ytterligare med det nya förslaget. Det finns planer på avtal mellan fastighetsägare och exploatör för att förbättra ljusinsläppet i vissa lägenheter, men det verkar inte omfatta just denna lägenhet. Personen föreslår att man överväger annan användning av bottenvåningen eller fler fönster i den aktuella lägenheten för att förbättra boendemiljön. Avslutningsvis betonas förståelse för planeringsutmaningar och syftet är att bidra med lokal kännedom.

Kommentar:

Se svar under punkt 24.

36. Naturskyddsföreningen Göteborg

Naturskyddsföreningen i Göteborg är överlag positiv till att det planerade området, som idag mest består av hårdgjord yta, bebyggs. De är dock kritiska till att staden planerar att fälla två värdefulla träd, däribland en särskilt skyddsvärd sälg. Föreningen anser att dessa träd bör bevaras genom att bebyggelsen anpassas eller träden flyttas, då gamla träd ger viktiga ekosystemtjänster som nyplanterade träd inte kan ersätta på lång tid.

Vidare uttrycker föreningen oro över det höga antalet planerade parkeringsplatser (112 stycken, varav 90 i underjordiskt garage). De anser att området har utmärkta förutsättningar att bli ett bilfritt bostadsområde, tack vare god kollektivtrafik och cykelinfrastruktur. De föreslår att parkeringsnormen sänks till lägsta möjliga nivå för zon A, vilket skulle minska kostnader, frigöra yta för grönska och bättre spegla en hållbar stadsutveckling.

Kommentar:

För svar gällande träd, se svar under punkt 17.

Det beräknade parkeringsbehovet utgår från Göteborgs Stads parkeringsriktlinje. Exploatören avser lösa en del av parkeringsbehovet i befintligt garage inom grannfastigheten Krokslätt 34:19 som idag är underutnyttjat, vilket innebär att ett något färre antal nya parkeringsplatser behöver byggas. Detta säkerställs genom ett p-köpsavtal som kommer att undertecknas till detaljplanens antagande. Parkeringsbehovet löses i övrigt i garage i souterrängvåning inom planområdet. Enligt Göteborgs Stads riktlinje kring mobilitetsåtgärder förbinder sig exploatören till olika mobilitetsåtgärder för att minska parkeringsbehovet för bil. Detta säkerställs genom ett mobilitetsavtal som undertecknas till detaljplanens antagande. Parkering i souterrängvåning frigör ytan ovan mark för bostäder, lokaler för verksamhet, vistelseytor för människor samt grönska med mera.

37. Skanova (Telia Company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Exploateringsförvaltningen har stämt av ytterligare med Skanova efter att samrådsyttrandet inkom. Skanova ser inget behov av ledningsflytt.

Ändringar

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar och förtydliganden föreslås följande:

- Justering av plangränsen har skett i norr för att omfatta den del av portiken som idag rymmer den allmänna gångbanan. Gångbanan ersätts söder om portiken, och utrymmet i portiken planläggs som kvartersmark för att kunna regleras över till närliggande privat fastighet. Plangränsen har också justerats så att den livar med användningsgräns i gällande plan norr om detta planområde.
- Ändringar i planbestämmelser avseende gestaltning för att uppnå god arkitektonisk och stadsmässig kvalitet.
- Ändringar i planbestämmelser angående krav på grönska på gård med hänsyn till uppfyllnad av krav på grönska och vistelsekvalitet.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse kring avhjälpande av markföroreningar.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse kring balkonger som möjliggör ljuddämpning i det bullrigaste läget, vilket kompletterar bestämmelse om krav på att uppnå riktvärden.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse kring parkering för att möjliggöra avstyckning av parkeringsgarage som 3D-fastighet.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om gestaltningsförslag för torget.
- Planbeskrivningen kompletteras med information och principer för arkitektonisk gestaltning enligt utvecklade skisser.
- Planbeskrivningen kompletteras med information kring utvecklat trafikförslag.
- Planbeskrivningen kompletteras med information kring säkerställande av grönska på kvartersmark och allmän plats.
- Planbeskrivningen kompletteras enligt uppdaterad utredning avseende buller.
- Planbeskrivningen kompletteras enligt uppdaterad utredning avseende luftföroreningar.
- Planbeskrivningen kompletteras enligt uppdaterad utredning avseende mobilitet och parkering samt med information kring säkerställande av parkeringslösning.
- Planbeskrivningen kompletteras enligt länsstyrelsens och Kretslopp och vattens synpunkter med avseende på dagvatten, skyfall och höga flöden, samt efter uppdaterad utredning avseende dagvatten och skyfall.

- Planbeskrivningen kompletteras med information om påverkan på omgivande gator och mot i enlighet med länsstyrelsens och Trafikverkets yttranden.
- Planbeskrivningen kompletteras med information kring säkerställande av dagsljusåtgärder.
- Planbeskrivningen kompletteras med information kring avfallshantering.
- Planbeskrivningen kompletteras med information kring elektromagnetiska fält.
- Planbeskrivningen justeras med hänsyn till motiv till upphävande av strandskydd.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om de avsteg kring mått som presenteras i trafikförslaget.

Arvid Törnqvist	Sandra Trzil
Planchef	Projektledare

Bilagor

- Lista över samrådskrets
- Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor

Lista över samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Kretslopp och Vatten
Exploateringsförvaltningens geotekniker
Exploateringsnämnden/förvaltningen
Förskoleförvaltningen
Grundskoleförvaltningen
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Kulturnämnden/förvaltningen
Miljö- och klimatnämnden/Miljöförvaltningen
Namnberedningen och GDA adresser
Nämnden för funktionsstöd
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsfastighetsnämnden/förvaltningen
Stadsledningskontoret, Avdelningen för planering och analys
Stadsmiljönämnden/förvaltningen
Stadsområde 02 Centrum

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Försvarsmakten Högkvarteret, HKV
Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
PostNord Distribution 405 24 Göteborg
Skanova Nätplanering D3N
Statens geotekniska institut
Swedavia AB
Säve flygplats
Trafikverket
Västfastigheter Ledningsstab, Flygplatschefen
Västtrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V Sverige

Grannkommuner

Mölndals stad

Övriga

Göteborgs spårvägar

Länsstyrelsen Västra Götaland

Datum
2024-06-05

Diarienummer
19076-2024

Göteborgs stad
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se
Ert Dnr: SBF-2023-00494

Förslag till detaljplan för bostäder och verksamheter norr om Katrinedalsgatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborgs kommun, Västra Götalands Län

Handlingar daterade maj 2024 för samråd enligt 5 kap. 11 och 11 c §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900), Standardförfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen välkomnar att kommunen planerar för en bostadsutveckling i ett område med god tillgång på service och kollektivtrafik. Den föreslagna exploateringen medför dock ett antal utmaningar för att säkerställa en god bebyggd miljö. Länsstyrelsen anser att kommunen så lång möjligt ska omhänderta och säkerställa de förslag och åtgärder för bostäder som framkommit i syfte att främja människors hälsa.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör, miljökvalitetsnormer, hälsa och säkerhet samt strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- **Riksintresse** (både MB kap 3 och 4)
- **Mellankommunala frågor och regionala förhållanden**
- **Miljökvalitetsnormer (MKN)** (MB 5 kap, luft och vatten)
- **Strandskydd** (MB 7kap)
- **Hälsa och säkerhet** (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen anser att nedanstående prövningsgrunder är aktuella för föreslagen exploatering.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Kommunen måste därför i sitt underlag visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvalitén inom de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för Vatten. Kommunen ska i sitt underlag visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, med avseende på såväl ytvatten som grundvatten. Bedömning ska göras på kvalitetsfaktornivå. Det är dessutom viktigt att man även belyser påverkan på eventuella hydromorfologiska vattenkvalitetsfaktorer och inte bara vattenkvalitet.

Planområdet består redan idag av hårdgjorda ytor och ändringen innebär därför inte att hårdgöringsgraden av planområdet inte kommer att utökas. Dagvattnet från planområdet avleds idag till två separata ledningssystem. Fastigheten Krokslätt 34:12 avvattnas till

det kombinerade ledningsnätet som går till Ryaverket. Övriga delar av planområdet avvattnas via kommunala ledningsnätet till Mölndalsån. Den del av planområdet som leds direkt till recipienten Mölndalsån består av kvartersmark, vilket i förlängningen innebär att rening och fördröjning av dagvattnet behöver ske inom kvartersmark.

I planbeskrivningen behöver en tydligare beskrivning av planerad dagvattenhantering lyftas in. Det behöver också, i planbeskrivningen, finnas en motivering och slutsats avseende om miljökvalitetsnormer för vatten bedöms kunna påverkas av detaljplanen. Planbeskrivningen behöver också uppdateras med nu gällande miljökvalitetsnormer för dagvattnets alla recipienter, även berörda slutrecipienter.

Av underlaget framgår att det finns en föroreningsproblematik i området. Länsstyrelsen bedömer att det finns en risk för läckage av markbundna föroreningar via lokala dagvatten-och dräneringssystem och vidare ut till recipienten. Hantering av dagvatten under byggskedet behöver därför beskrivas i underlaget. Nödvändiga åtgärder behöver säkerställas. Kommunen behöver motivera varför och på vilket sätt genomförande, underhåll och drift av dagvattenanläggningarna säkerställs.

MKN luft

Länsstyrelsen önskar förtydligande avseende den luftutredning som bilagts planhandlingarna. Förtydligandet gäller hanteringen och förhållandet mellan bakgrundshalter, beräknade lokala haltbidrag och summerade totalhalter. Jämfört med angivna bakgrundshalter (Tabell 3) av kvävedioxid (NO2) och partiklar (PM10) är beräknade totalhalter i gaturummen och planområdet endast förhöjda med ett fåtal mikrogram eller inte alls. Det är inte heller möjligt att se något lokalt bidrag av partiklar längs Ebbe Lieberathsgatan till följd av trafiken på gatan.

Exempelvis anges den urbana bakgrundshalten för kvävedioxid vara 15 µg/m3 som årsmedelvärde. I nollalternativet är beräknad totalhalt <= 15 µg/m3 inom större delen av planområdet. Längs Ebbe Lieberathsgatan och Mölndalsvägen beräknas totalhalten vara något förhöjd, 15–20 µg/m3. Liknande förhållanden gäller för dygns- och timhalterna av NO2 samt för beräknade halter av PM10.

Länsstyrelsen vill i sammanhanget upplysa om att EU-kommissionen har nått en preliminär överenskommelse om ett nytt luftkvalitetsdirektiv. Överenskommelsen innebär att nya gränsvärden för luftkvalitet ska genomföras och uppfyllas senast 2030. När direktivet antas formellt startar en två år lång genomförandeperiod då respektive medlemsland ska föra in direktivets bestämmelser i sin nationella lagstiftning. För flera luftföroreningar kommer värdena för MKN i flera fall vara lägre än förut. För mer långsiktig planering är det därför viktigt att ta höjd för att miljökvalitetsnormerna kan komma att bli skarpare än i dag. De skärpta kraven kommer att gälla överallt, för såväl befintlig som ny bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet påverkas av trafikbuller främst från Mölndalsvägen i öster samt i mindre grad från de omgivande lokalgatorna. Även buller från E6 och från västkustbanan påverkar området. Viss påverkan från industribuller från näraliggande verksamheter finns också. Kommunen har redovisat både trafikbullerutredning och industribullerutredning. I bullerutredningen studeras även effekten av buller som uppstår i samband med att spårvagnar passerar snäva kurvor i samband med att de använder vändslingan, s.k. kurvskrik.

Underlaget anger att;

”*Vanligtvis vänder inte någon spårvagnslinje permanent på platsen, men vändslingan behövs vid tillfälliga stop och kortare trafikomläggningar. Vändslingan förvaltas av stadsmiljöförvaltningen.*

Länsstyrelsen understryker att utgångsläget för kommunens bedömningar och beskrivningar bör vara att vändslingan används reguljärt eftersom det inte finns något som hindrar att det behovet uppstår för spårhållaren. Just kurvskriken från spårvagnarna är knepiga att bedöma eftersom de förekommer oregelbundet och i väldigt varierande ljudstyrka. Men kommunen har beräknat nivåerna och har med det i bullerutredningen och länsstyrelsen anser att bedömningen är rimlig.

Riktvärdena för buller överskrids främst längs östra fasaden och i punkthuset. Gissningsvis behöver kommunen använda sig av åtgärder vid fasaden eftersom det blir svårt med planlösningarna annars. Kommunen bör i så fall fokusera på att uppfylla riktvärden vid fönster i stället för vid fasad. Till granskningskedet bör det framgå hur många lägenheter det handlar om där det inte räcker med ”tyst sida” eller smålägenheter utan krävs sådan åtgärd och hur stor andel av antalet lägenheter det handlar om?

Genomgående entréer beskrivs i underlaget men det är oklart huruvida de är helt öppna alternativt stängda/dämpade på något sätt. Underlaget bör förtydliga vad som antagits för beräkningar och bedömningar eftersom det påverkar länsstyrelsens bedömning av slutsatserna av såväl bullerpåverkan som för påverkan på luftmiljön.

Åtgärder som behövs för att klara gällande krav behöver säkerställas i planen.

Förorenad mark

Relement har utfört en kompletterande miljöteknisk undersökning av fastigheterna Krokslätt 34:18 och 34:10 i syfte att bedöma om området är lämpligt för planerad användning (bostäder). Undersökningen kompletterar tidigare genomförda undersökningar under 2019 och 2022 Inom området har det tidigare funnits en bilverkstad och en gummifabrik. Sammantaget bedöms tidigare samt nu utförda undersökningar avseende markföroreningar visa att aktuellt område kan användas för planerade ändamål, men att åtgärder krävs avseende ytliga fyllnadsmassor samt tjärasfalt.

Sammanfattningsvis innebär detaljplanen förändring av området från industrikvarter till bostäder med centrumverksamhet på bottenvåningen. Befintlig bebyggelse består idag av kontor som kommer att rivas för att ge plats åt bostäderna. Befintlig fjärrvärmeledning inom Krokslätt 34:18 kommer att behöva tas bort i samband med exploatering. Markanvändningen idag tillåter förhöjda halter av föroreningar över Känslig markanvändning (KM) men under Mindre känslig markanvändning (MKM) enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden. Då denna nu ändras till bostadsändamål med stadigvarande vistelse, får inte halter över KM förekomma.

Enligt utförd Miljöteknisk markundersökning daterad 2023-11-17 har

det inom detaljplaneområdet påträffats förhöjda halter av metaller, PAH:er, oljeprodukter samt PCB med halter överstigandes gränsen för KM och MKM. Föroreningarna är återfunna i de 0,5-1,0 meter mäktiga fyllnadsmassorna belägna ovanpå det naturliga lerlagret. Inga spår av klorerade lösningsmedel har dock påträffats från tidigare verksamheter inom området.

Länsstyrelsen ger medhåll till slutsatsen i markundersökningen om att avhjälpande åtgärder måste utföras innan byggnationer av bostäder kan påbörjas samt att detta måste föregås av en anmälan enligt 28§ i förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899). För att säkerställa detta behöver området omfattas av en planbestämmelse enligt nedan:

”Startbesked för byggnation får inte ges förrän markföroreningar har avhjälpts till nivåer som medger planerad markanvändning”.

Risk för översvämning (skyfall och vattendrag)

En dagvatten- och skyfallsutredning är framtagen. Bedömningen är att planerad bebyggelse är möjlig att genomföra enligt Göteborgs riktlinjer för skyfallshantering förutsatt att ett antal åtgärder genomförs och tas hänsyn till.

Åtgärder som lyfts är bland annat att säkerställa framkomlighet genom att genomföra en skyfallsmodellering som kan verifiera att vägen går att använda, omhändertagande av 360 m^3 vatten eller säkerställande att vattnet leds ut genom en port till rinnstråk, åtgärd som förhindrar att vatten rinner ner i garage samt rätt höjdsättning på färdigt golv i förhållande till planeringsnivåer för skyfall och höga flöden i Mölndalsån.

Inför granskningsskedet måste staden jobba vidare med både skyfallsfrågan och planeringsnivåer för Mölndalsån och även visa på hur åtgärder säkerställs. Planbestämmelse b_2 anser vi inte uppfyller kravet på att en planbestämmelse ska vara ”tydlig” och ”tillräckligt specifik”. Precis som det föreslås i dagvatten- och skyfallsutredningen anser även Länsstyrelsen att färdigt golv ska säkerställas med hjälp av en planbestämmelse.

Kommunen lyfter att de kommer att jobba vidare för att hitta rätt planeringsnivå kopplat till Mölndalsån då de befintliga har bedömts som inaktuella. Länsstyrelsen vill påminna om Boverkets

rekommendationer om att, som utgångspunkt, tillämpa beräknat högsta flöde (BHF) för ny sammanhållen bebyggelse längs med vattendrag. Av kommande handlingar måste underlaget till vald planeringsnivå redovisas.

Länsstyrelsen undrar om kommunen övervägt behovet av extra säkerhetsmarginal för den tekniska anläggningen?

Strandskydd

Kommunen avser upphäva strandskyddet på allmän plats och kvartersmark med hänvisning till att området genom en väg är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Länsstyrelsen bedömer att den här omständigheten inte föreligger i det aktuella fallet. Till stöd för sin bedömning hänvisar Länsstyrelsen till avgöranden i Mark- och miljööverdomstolen som anger att vägar inte är avhållande om allmänheten typiskt sett inte skulle avhålla sig från att passera över dem (se MÖD M 10315–16). Aktuell väg bedömer Länsstyrelsen inte är avskiljande i den mening som avses i 7 kap. 18 c § första stycket 2 miljöbalken.

Kommunen behöver hänvisa till ett annat giltigt skäl för upphävande av strandskydd. Av fastlagd praxis framgår att tätortsutveckling kan vara ett sådant angeläget allmänt intresse som avses i 7 kap. 18 c § första stycket 5 miljöbalken. För att visa att sådana omständigheter föreligger behöver kommunen presentera en utredning som styrker dels att intresset av att genomföra detaljplanen inte kan tillgodoses utanför området, dels att intresset att genomföra planen på det sätt som avses väger tyngre än strandskyddsintresset (se MÖD P 8096–19).

Länsstyrelsen råder kommunen att inte upphäva strandskyddet där det inte behövs för att genomföra planen. Gator och torg kan som regel fylla sin funktion och skötas ändamålsenligt även med bibehållet strandskydd.

Råd enligt 2 kap. PBL

Enligt 5 kap. 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Förhållande till Översiktsplanen

Planens stämmer väl överens med intentionerna i kommunens översiktsplan. Den stämmer också väl överens med områdets tilltänkta utveckling som uttrycks i Mölndals stads översiktsplan.

Hälsa/Dagsljus solljus
Av underlaget framgår att;

Dagsljus har studerats under planarbetets gång både i syfte att säkerställa godtagbara dagsljusförhållanden för de föreslagna bostäderna och för att analysera dagsljuspåverkan på angränsande befintliga bostadshus norr och väster om planområdet.

De befintliga bostäderna i angränsande kvarter har redan i nuläget dagsljusvärden i de nedre våningarna mot gården som inte lever upp till BBR-kravet på minst 1,0 i dagsljusfaktor i vistelserum.

I bottenvåningen och även högre upp i lägen mellan två huslameller har vissa rum som vetter mot gården under 0,5 i dagsljusfaktor enligt beräkningarna, vilket är relativt långt under BBR-kraven. Dessa bostäder har idag mycket bra dagsljusvärden åt det andra hållet eftersom blandstad i enlighet med översiktsplanen ännu inte planerats och byggts ut och tack vare de låga befintliga kontorsbyggnaderna och arbetsbodarna.

Ny bebyggelse enligt planförslaget innebär att ett antal lägenheter inom dessa angränsande kvarter får sämre dagsljusvärden än vad som tidigare varit fallet.

Bostadsrum som vetter mot planförslaget som idag har mycket bra värden får med planförslaget värden som i de nedre våningarna är runt eller strax under BBR-kravet dagsljusfaktorn huvudsakligen är 0,8 och högre. Till största delen, redan från våning två och uppåt, bedöms påverkan som acceptabel för de båda angränsande kvarteren.

Planförslagets påverkan har så långt som möjligt begränsats genom att den föreslagna bebyggelsen hålls nere i höjd samt att den dragits in från Ebbe Lieberathsgatan och från kvartersgatan i norr. Utöver detta bedöms det möjligt att genomföra åtgärder på byggnaden inom Krokslätt 34:19 i form av att fler fönster sätts in för att öka dagsljusinflödet i befintliga bostäder och därigenom kompensera för försämrade dagsljusvärden vid fasad. Åtgärder för att förbättra dagsljusförhållanden för berörda lägenheter inom befintlig bostadsbebyggelse regleras i ett avtal mellan exploatören och fastighetsägaren till Krokslätt 34:19. I de mest utsatta lägen i

bottenvåningarna kan även en annan användning övervägas. I de gällande detaljplanerna för dessa kvarter tillåts centrumverksamhet, varför det går att ändra användning till exempelvis lokaler. En avvägning har gjorts mellan dagsljuspåverkan och stadsutveckling med exploatering av bostäder i ett läge som är utpekat för detta i översiktsplanen. Åtgärder har vidtagits för att begränsa påverkan vilket bedöms tillräckligt för att medge exploateringen inom planområdet.

Utredningen visar att dagsljus behöver tas i beaktande även för den nya planerade bebyggelsen inom planområdet vid utformning av exempelvis planlösningar och fönstersättning samt vid placering av balkonger. Det kan till exempel innebära att balkonger begränsas eller att större fönster krävs i de svårare lägen som identifierats i dagsljusutredningen. Det kan också innebära att till exempel lokaler, kontor, bostadskomplement eller rum utan krav på dagsljus placeras i mörkare lägen.

Vid berörda fasader kan lägenheternas planlösning behöva anpassas för att uppfylla BBR-krav på solljus, exempelvis genom genomgående lägenheter i delar av kvarteret med fasader som underskrider 1 timme solljus.

Länsstyrelsen anser att kommunen så lång möjligt ska omhänderta och säkerställa de förslag och åtgärder för bostäder som framkommit i syfte att främja människors hälsa.

Säker strålmiljö/elektromagnetiska fält
Tumregeln att elektromagnetiska fält ska vara under 0,4 µT där människor vistas stadigvarande är i linje med gällande försiktighetsprincip. Det framgår av underlaget en diskussion om kablar och transformatorstation;

GEANB har inom planen lågspänningsledningar som kommer att försvinna då området rivs innan exploateringen. Utöver detta har GENAB flera lågspänningskablar, högspänningskablar, styrkablar samt en transformatorstation i närheten av spårvägens vändslinga. Marken där transformatorstationen står planläggs som E-område för teknisk anläggning för att säkerställa ytan. Kapacitet bör finnas i befintlig transformatorstation. Det utreds vidare inför granskning. Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas.

Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Underlaget anger att;

Ny bostadsbebyggelse tillåts som minst mer än 9 meter från en befintlig transformatorstation varför risk för elektromagnetisk strålning inte riskerar att påverka människors hälsa.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga vilken påverkan som bedöms i området utifrån den utrustning som kommer att finnas där uttryckt i jämförbara värden.

Trafik

Trafikverket och Länsstyrelsen ser positivt på planförslagets läge intill mycket service, god tillgång till kollektivtrafik och goda möjligheter till att använda cykel som transportmedel samt att exploateringen verkar för en flexibel mobilitet och att hitta nya hållbara resvanor. Därav kan parkeringstalen verka relativt höga till antalet när de goda förutsättningarna för hållbara resvanor finns.

Det är svårt att utläsa av handlingarna hur trafikalstringen av planförslaget påverkar E6 och närliggande Lackarebäcksmotet. Utav parkeringstal som är tänkt att anordnas inom planområdet och tillköp på närliggande fastighets bedömer Trafikverket att det är en förhållandevis stor andel bil som är tänkt att kunna användas av bostäderna, när tillgången till hållbara färdsätt har de bästa förutsättningarna. Till granskningsskedet efterfrågas en trafikanalys /makroanalys som visar hur planförslaget påverkar trafikmoten och en redan hårt belastad E6. Konsekvenser med tillkommande trafik på E6 blir ökad trafikbelastning och restidsförlängningar. Kapacitetsfrågorna för E6 i denna geografin är i högsta grad en mellankommunal fråga som berör både Göteborgs stad och Mölndals stad att gemensamt arbeta med. Både Kallebäcksmotet och Lackarebäcksmotet planeras för ombyggnationer utifrån rådande brister och behov. Se Trafikverkets yttrande, daterat 2024-05-28

Social hållbarhet och bebyggelsestruktur

Det är positivt att kommunen låtit genomföra en workshop för en social- och barnkonsekvensanalys tillsammans med exploatörerna och berörda förvaltningar men syfte att identifiera värden att bevara och utveckla samt eventuella brister som behöver åtgärdas.

Som kommunen själva redogör för så råder det brist på grönområden för de boende i området redan idag. Länsstyrelsen välkomnar därav kommunens planer på att anlägga en ny allmän park inom ramen för detaljplanearbetet för området väster om Ebbe Lieberathsgatan. Kommunen lyfter fram vikten av att skapa goda vistelsekvaliteter och grönska på innergården. En planbestämmelse som reglerar att så ska ske är b2 ”Gårdsbjälklag ska utformas som planterbart till minst 50%. Gårdsbjälklaget ska dimensioneras för träd, dagvatten- och skyfallshantering.” Länsstyrelsen välkomnar planbestämmelsen men tycker att kommunen också mer aktivt borde jobba för att säkerställa sol- och dagsljusfrågorna.

Länsstyrelsen välkomnar att kommunen arbetar för att förbättra gång- och cykelvägar till och från skolorna inom området.

Gestaltad livsmiljö

Enligt rättspraxis väger kravet på hänsyn och god helhetsverkan särskilt tungt i områden där många människor rör sig dagligen och som har en särskild betydelse och funktion i en stad, till exempel allmänna platser som parker eller torg. Att beakta detta allmänna intresse blir därför särskilt viktigt vid gestaltning i detaljplanering inom sådana områden.

Kommunen har på ett tydligt sätt beskrivit hur gestaltningen av den gemensamma livsmiljön inom planområdet ska hanteras. Kommunen har på så sätt visat hur förutsättningar för en omsorgsfullt gestaltad livsmiljö kan skapas. I planbeskrivningen beskriver kommunen vilka värden och karaktärsdrag som finns i området och hur dessa omhändertas och utvecklas i planen med genomarbetade principer och utgångspunkter för gestaltningen. Kommunen har dessutom säkerställt gestaltningen genom olika planbestämmelser på plankartan.

Länsstyrelsen vill ändock uppmuntra kommunen till att arbeta mer med att skapa bättre sol- och dagsljus förhållanden.

Stabilitet

Stabiliteten för planområdet har kontrollerats genom stabilitetsberäkningar. SGI och Länsstyrelsen har ingen erinran mot planen sett ur geoteknisk säkerhetssynpunkt. Se SGIs yttrande, daterat 2024-05-22

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamheter

Av underlaget framgår att man avser att anlägga ett parkeringsgarage under mark inom planområdet. Länsstyrelsen vill därför upplysa om att åtgärder som innebär bortledning av grundvatten (schaktning, djup grundläggning eller ev. pålning) innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken.

Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Markavvattningsföretag

Kommunen redogör i planbeskrivningen för att man inlett samråd med markavvattningsföretaget Mölndalsåns VF 1955, då dagvattnet från planområdet delvis avleds till Mölndalsån. Länsstyrelsen ser positivt på att man hanterar denna fråga tidigt i planarbetet.

Fornlämningar

Inga fornlämningar berörs. Inget behov av arkeologisk utredning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har preliminärt bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Vatten-, Miljöskydd-, Natur- samt Samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planhandläggare Johanna Severinsson.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2024-05-22
Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2024-05-28

Kopia (utan bilaga) till:

Trafikverket, Monica Wincentson
SGI, Hanna Fritzson

Länsstyrelsen/
Naturavdelningen, Martin Goblirsch
Miljöskyddsavdelningen, Marco Bongiovanni, Annika Svensson
Samhällsavdelningen, enheten för samhällsskydd och beredskap, Rebecka Thorwaldsdotter
Samhällsavdelningen, kulturmiljöenheten, Andreas Åman
Vattenavdelningen, Stina Schött
Funktionschef Plan och bygg