

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

PLANBESKRIVNING



*Figur 1. Illustration visar möjlig utformning av bebyggelsen mot Mölndalsvägen sett från nordost.
Bild: Krook & Tjäder.*

2025-09-05, reviderad 2026-05-22

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
ÄRENDEINFORMATION	3
SAMMANFATTNING	4
HANDLINGAR	7
DETALJPLANENS SYFTE	7
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	8
PLANOMRÅDETS LÄGE, AVGRÄNSNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	8
HUVUDMANNASKAP	11
GENOMFÖRANDETID	11
PLANFÖRSLAGETS HUVUDDRAG	11
ÖVERVÄGANDEN SOM LIGGER TILL GRUND FÖR DETALJPLANENS UTFORMNING	36
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	43
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	57
BESTÄMMELSER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	58
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	60
SAMMANFATTNING AV INNEHålLET I PLANERINGSUNDERLAGEN	65
KONSEKVENSER	80
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	80
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	81
PÅVERKAN PÅ MILJÖMÅLEN	82
UPPHÅVANDE AV STRANDSKYDD	83
SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV	83
MELLANKOMMUNALA FRÅGOR	85
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	85
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	85
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	85
FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER/REGLERING AV FASTIGHETSSTORLEK	85
TEKNISKA FRÅGOR	88
EKONOMISKA FRÅGOR	94
ORGANISATORISKA FRÅGOR	95
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING I GENOMFÖRANDET	97
UPPLYSNINGAR	97
PLANERINGSUNDERLAG	98

Antagen av KF / SBN den 16/6 2026
§ 428 / LS
Laga kraft den 17/7 2026 / SF

Inledning

Ärendeinformation

Planbeskrivning upprättad: 2025-09-05, reviderad 2026-05-22

Aktbeteckning: 2-5675

Detaljplanens namn: Bostäder och verksamheter norr om Katrinedalsgatan inom stadsdelen Krokslätt

Kommunens namn: Göteborgs Stad

Planstart: 2021-12-14

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

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.

Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2023-00494

Handläggare SBF: Jenny Andreasson

Tel: 031-368 18 13

jenny.andreasson@stadsbyggnad.goteborg.se

Handläggare SBF: Sandra Trzil

Tel: 031-368 15 51

sandra.trzil@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer Exploateringsförvaltningen: EXF-2023-01577

Handläggare EXF: Hanna Wejstål

Tel: 031-368 10 41

hanna.wejstal@exploatering.goteborg.se

Sammanfattning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder med inslag av service och verksamheter i bottenvåningarna samt därmed bidra till en fortsatt utveckling av området från industri och verksamhet till blandstad och ett område av innerstadskaraktär i linje med översiktsplanen. Syftet är också att skapa tydliga och tillgängliga gator och stråk inom planområdet. Vändslungan vid Lana får en ändamålsenlig reglering som torg. Torget blir en mötesplats i staden med stärkta vistelsevärden och tydligare kopplingar till omgivningen samt bibehållen kollektivtrafikfunktion. Vidare är syftet med detaljplanen att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet i så väl helhet som detaljer för den nya bebyggelsen, dess anpassning och bidrag till stadsbilden samt att värna funktioner och värden i befintlig bebyggelse.

Planområdets läge

Planområdet ligger inom stadsdelen Krokslätt väster om Mölndalsvägen och direkt norr om kommungränsen mot Mölndal. Planområdet omfattar fastigheterna Krokslätt 34:18, 34:10, samt spårvägens vändslinga vid Lana på Krokslätt 34:12. Planområdet omfattar också kommunal mark på Katrinedalsgatan och den sydligaste delen av Ebbe Lieberathsgatan. Ett allmänt gångstråk i norra delen av planområdet förbinder Ebbe Lieberathsgatan med vändslungan vid Lana och Mölndalsvägen. Planområdet angränsar till en kvartersgata på privat fastighet i norr.



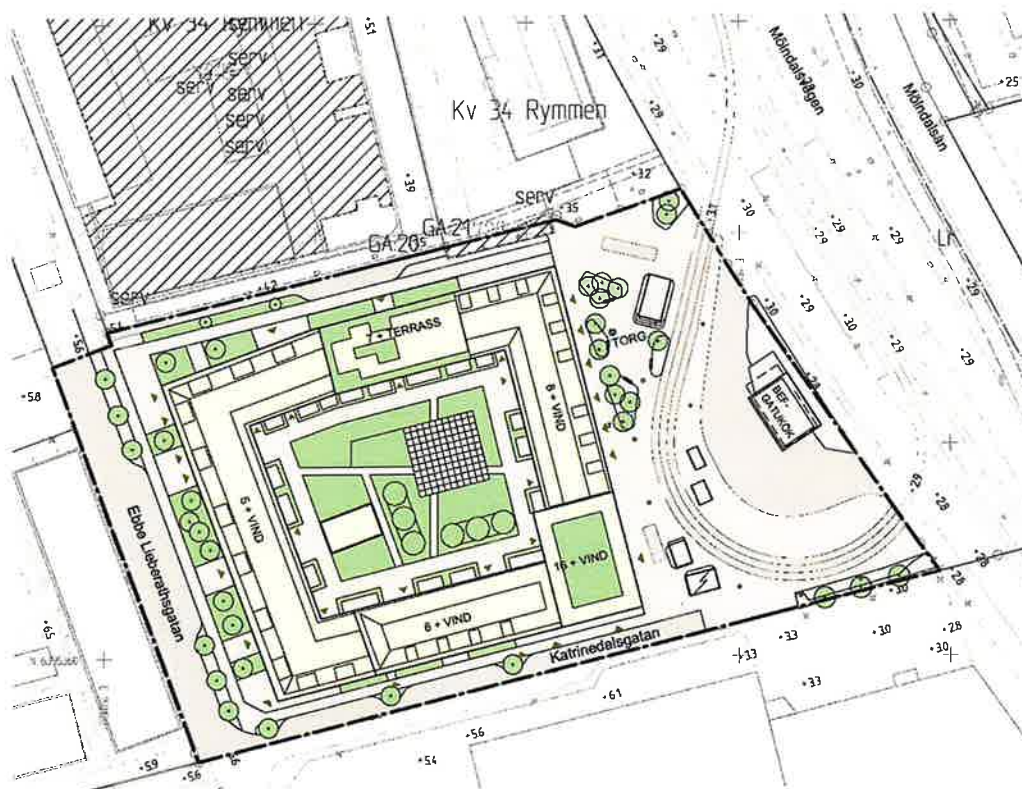
Figur 2: Vybild som visar planområdet från öster. Planområdet är markerat med röd streckad linje. Kommungränsen är markerad med blå streckad linje.

Planförslagets huvuddrag

Befintliga kontorsbyggnader inom Krokslätt 34:18 föreslås rivas och ersättas med ett kringbyggt kvarter med bostäder i mellan sex och 17 våningar, där översta våningen är en vindsvåning respektive en indragen våning. Kvarteret har lokaler i delar av bottenvåningen och garage i souterrängvåning. Bebyggelsen är en del av utvecklingen längs Mölndalsåns dalgång där industri- och verksamhetsområdet succesivt utvecklats till ett område med blandad stadsbebyggelse under de senaste åren. Bebyggelsen föreslås placeras med förgårdsmark i alla väderstreck, men bidrar till att definiera de omkringliggande gaturummen och torget.

Det allmänna gångstråket i norra delen av planområdet flyttas något söderut för att skapa en orienterbar och trygg koppling mellan Ebbe Lieberathsgatan och gång- och cykelstråket längs Mölndalsvägen samt kollektivtrafikhållplatser i vändslingan och på Mölndalsvägen. Vändslingan och dess omgivande mark planläggs som allmän plats, torg, för att säkerställa platsens kollektivtrafikfunktion, allmänhetens tillgång till platsen och möjliggöra för anläggning av torgfunktioner. Ebbe Lieberathsgatan byggs om med samma sektion som nyligen byggts ut längs gatans norra del. Katrinedalsgatan anläggs med ny sektion för att möjliggöra angöring och gatutrad mot den nya bebyggelsen. Den södra delen av gatan ligger i Mölndal.

Bebyggelsen omfattar totalt drygt 27 000 m² BTA varav merparten är bostäder och minst 300 m² BTA är lokaler för centrumverksamhet. Cirka 270 bostäder tillskapas.



Figur 3: Illustrationsritning över planförslaget. Med vind menas vindsvåning, vilken integreras i taket.



Figur 4: Illustration som visar hur bebyggelsen kan te sig mot Ebbe Lieberathsgatan sett söderifrån. Bild: Krook & Tjäder.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

I detaljplanen har avvägning gjorts mellan olika intressen. Den huvudsakliga avvägningen handlar om hur en förtätning i enlighet med översiktsplanen kan ske utifrån en god helhetsverkan och en rimlig omgivningspåverkan. En sammantagen bedömning är att de värden som tillförs till staden i och med ett genomförande av detaljplanen väger upp mot förändringarna. Det blir ett tillskott av bostäder och mindre verksamhetslokaler i ett kollektivtrafikhärläge som pekats ut för planering av tät blandad stadsbebyggelse. Detta är en pusselbit i utvecklingen från verksamhetsområde till ett mer funktionsblandat område av innerstadskaraktär. Nya mötesplatser och vistelsezoner möjliggörs och stråk för oskyddade trafikanter förbättras. Fler människor i rörelse i kombination med aktiva bottenvåningar bidrar till trygghet och levande stadsrum.

Bebyggelsens placering och utformning har anpassats till stadsbilden med en lägre skala mot Ebbe Lieberathsgatan och en högre mot det öppna stadsrummet vid Mölndalsvägen i syfte att minimera påverkan på omgivningen. Planförslaget förändrar utsikten för de närläggna fastigheterna och innebär viss försämring vad gäller tillgång till dagsljus och skuggpåverkan. Detta är en konsekvens av att området fortsätter att utvecklas och förtätas i enlighet med stadens intentioner för området.

Planen överensstämmer med översiktsplanen för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19 samt med den fördjupade översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång antagen 2017.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Illustrationsritning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Gestaltningsbilaga, Arkitekterna Krook & Tjäder AB, organisationsnummer: 556596-4813, 2025-06-24, beställd av Bonava och Stig Hedlunds Fastigheter (exploatör)

Planeringsunderlag

Sist i handlingen finns en referenslista med samtliga utredningar och andra planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder med inslag av service och verksamheter i bottenvåningarna samt därmed bidra till en fortsatt utveckling av området från industri och verksamhet till blandstad och ett område av innerstadskarakter i linje med översiktsplanen. Syftet är också att skapa tydliga och tillgängliga gator och stråk inom planområdet. Vändslungan vid Lana får en ändamålsenlig reglering som torg. Torget blir en mötesplats i staden med stärkta vistelsevärden och tydligare kopplingar till omgivningen samt bibehållen kollektivtrafikfunktion. Vidare är syftet med detaljplanen att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet i så väl helhet som detaljer för den nya bebyggelsen, dess anpassning och bidrag till stadsbilden samt att värna funktioner och värden i befintlig bebyggelse.

I enlighet med intentionerna i stadens översiktsplan och budget syftar planen till att uppnå de stadsbyggnadskvaliteter som en kvartersstad med sammanbyggda kvarter och levande bottenvåningar ger. Bebyggelsen ska också ha en omsorgsfull gestaltning enligt den klassiska arkitekturens principer.

Beskrivning av detaljplanen

Planområdets läge, avgränsning och markägförhållanden

Planområdet är beläget inom stadsdelen Krokslätt i Mölndalsåns dalgång mellan Mölndalsvägen i öster och Ebbe Lieberathsgatan i väster, direkt norr om kommungränsen till Mölndal. Området ligger cirka fyra kilometer söder om Göteborgs centrum.



Figur 5: Översiktskarta som visar planområdets läge i förhållande till centrala Göteborg.

Planområdet omfattar drygt en hektar, cirka 11 000 kvadratmeter. Fastigheten Krokslätt 34:10 ägs av SHFAB Krokslätt 34:10 AB, Krokslätt 34:18 ägs av Västkust Urban Holding 1 MidCo och Krokslätt 34:11 ägs av SHFAB Mölndalsvägen 95 AB. På den kommunägda fastigheten Krokslätt 708:511 finns bland annat Ebbe Lieberathsgatan och Katrinedalsgatan samt befintlig gångväg. Gångvägen ligger intill den kvartersgata som finns på privat mark norr om planområdet. Genom portiken utgör gångvägen ett 3D-fastighetsutrymme. Staden äger också området kring spårvägens vändslinga inom Krokslätt 34:12. Fastighetsägarna till de privata fastigheterna avser utveckla marken med bostäder.

Foton nedan visar planområdet och dess omnejd i nuläget med en blandning av bostäder, verksamhetslokaler, gator samt spårvägens vändslinga vid Lana. Stadsmiljön i närområdet präglas idag av en variation i bebyggelse, skala och funktioner med bebyggelse från olika tider. Inom planområdet finns två befintliga kontorsbyggnader inom fastigheterna Krokslätt 34:18.



Figur 8: Platsfoto från 2023 som visar spårvägens vändslinga vid Lana och befintlig kontorsbebyggelse inom planområdet. I fonden syns bebyggelsen norr om planområdet.



Figur 9: Platsfoto från 2023 som visar planområdet med kontorsbebyggelse. Figur 10: Platsfoto från 2023 som visar Ebbe Lieberathsgatan och lokal på hörnet i byggnad strax norr om planområdet.



Figur 11: Platsfoto från 2023 som visar Katrinedalsgatans slut ut mot Mölndalsvägen. Figur 12: Platsfoto från 2023 som visar stråket i norra delen av planområdet och portiken till Mölndalsvägen till höger.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet om att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

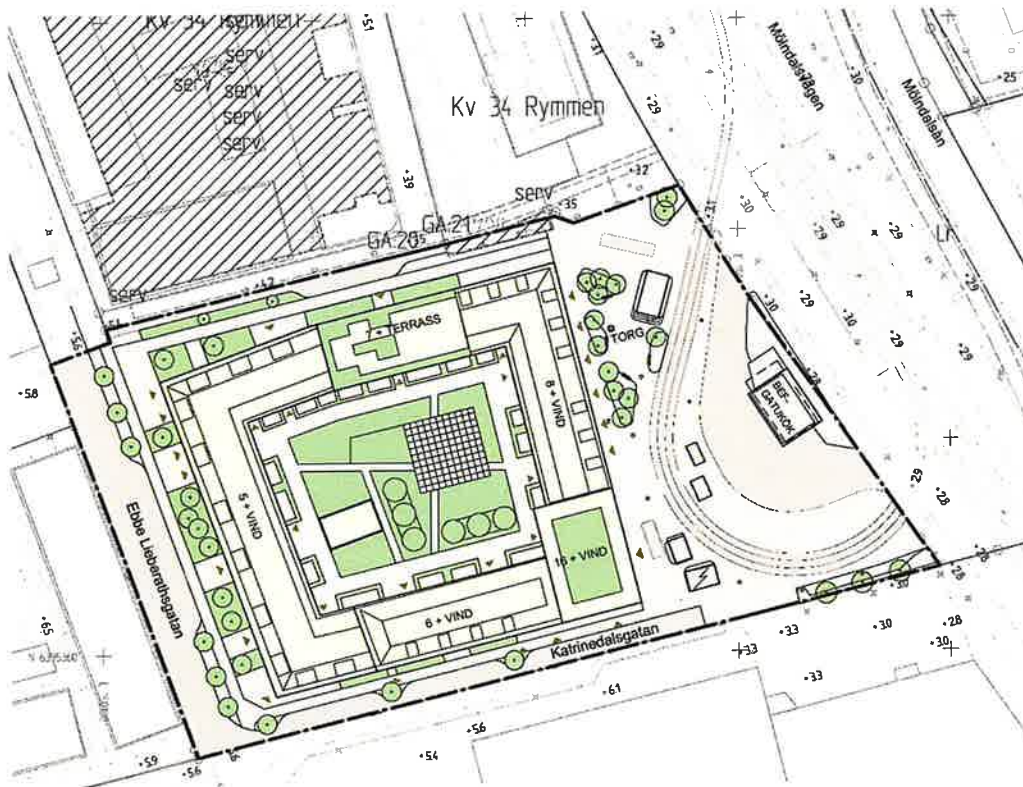
Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Ett undantag är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Ett annat undantag är införande av fastighetsindelningsbestämmelser.

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan, ändrar eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planförslagets huvuddrag

Detaljplanen medger totalt drygt 27 000 m² BTA varav minst 300 m² BTA ska vara lokaler för centrumverksamhet. Detaljplanen medger cirka 270 bostäder samt bostadskomplement och garage i souterrängvåning. Detaljplanen innebär också att industrimark vid spårvägens vändslinga planläggs som allmän plats, torg, med spår och hållplats för kollektivtrafik och möjlighet att uppföra kiosk eller gatukök alternativt behålla den gatuköksbyggnad som finns på platsen idag. Ett allmänt gångstråk i norra delen av planområdet flyttas något söderut och förläggs utanför den portik på Krokslätt

34:11 som stråket passerar igenom idag. För kvartersgatan och portiken bekräftas pågående användning och egenskapsbestämmelser. Bebyggelsen är en del av utvecklingen längs Mölndalsåns dalgång där industri- och verksamhetsområdet succesivt utvecklats till ett område med blandad stadsbebyggelse under de senaste åren.



Figur 13: Illustrationsplan som visar hur bebyggelsen kan placeras i ett slutet kvarter, samt gård, gator och torg. Med vind menas vindsvåning, vilken integreras i taket. Gul skraffering markerar ny byggnad, ljusgrå markerar torg och gångbana samt mörkgrå markerar trafikytor. Punktstreckad linje markerar planområdet. Streckad linje markerar kommungräns. Bild: Krook & Tjäder.



Figur 14: Axonometri som visar det föreslagna kvarterets volymer, sett från sydöst. Gul färg markerar allmän plats. Bilder: Krook & Tjäder.

Bebyggelse och gestaltning

Bebyggelsens struktur och skala

Detaljplanen möjliggör för ett nytt slutet bostadskvarter i mellan sex och 17 våningar. Inom Krokslätt 34:18 tillåts en hög byggnad i kvarterets sydöstra hörn med fasader mot vändslingan och Katrinedalsgatan. Den föreslås vara 17 våningar där den översta våningen är en indragen våning innehållande övre etage till lägenheterna på våningen under samt teknikutrymmen. Det högresta punkthuset blir en tydlig orienteringspunkt vid torget och spårvägens vändslinga, samt markerar stråken som ledet till platsen med hållplatslägen. Resterande del av kvarteret som vetter mot torget och vändslingan tillåts i nio våningar där den översta våningen är en vindsvåning. Här möter kvarteret ett stort öppet stadsrum mot Mölndalsvägen vilket har större tålighet för högre exploatering och som får en tydlig inramning och stadga genom den nya bebyggelsen. I och med den nya bebyggelse som tillkommit i närområdet under de senaste åren har skalan längs Mölndalsvägen höjts till upp emot 10 våningar på sina ställen, och en skalförskjutning har skett. I denna kontext placeras det nya kvarteret med en varierande höjdskala. Inom planområdet ska byggnadsvolymer brytas ned till den mänskliga skalan i volym och genom medveten gestaltning. Detta är viktigt då fasaderna här utgör väggar till torget vid vändslingan där platser för vistelse och kollektivtrafikhållplatser möjliggörs. Mot Ebbe Lieberathsgatan trappas bebyggelsen stegvis ned till sex våningar där den översta våningen är en vindsvåning och anpassas till det mer intima gaturummet samt till dagsljusförhållanden i nya och befintliga bostäder. Bebyggelsen placeras med förgårdsmark mot omgivande gator och torg vilket möjliggör för mindre platsbildningar vid lokaler i hörnlägen samt för grönska, dagvattenhantering och entréfunktioner.



Figur 15: Konceptbild som visar hur det nya kvarterets skala förhåller sig till omgivningen med nedtrappade volymer mot befintlig bebyggelse längs Ebbe Lieberathsgatan. Bild: Krook & Tjäder.



Figur 16: Konceptbilder som visar hur det nya kvarteret förhåller sig till omgivningen. Från väster till höger: gröna gaturum, levande bottenvåningar samt stråk och platser, kvarter med högre byggnad som orienteringspunkt. Bild: Krook & Tjäder.



Figur 17: Visionsbild som visar möjlig utformning av bebyggelsen sett från torget och spårvägens vändslinga. Bild: Krook & Tjäder.

Gestaltungsprinciper

Gestaltungsprinciper har tagits fram för bebyggelsen för att ge kvarteret stadsmässiga kvaliteter i ett slutet kvarter med levande bottenvåningar och välgestaltade fasader enligt den klassiska arkitekturens principer. Gestaltungsprinciperna redogörs för nedan. Planområdets läge i Göteborg, precis på gränsen mot Mölndal men mitt i ett område under utveckling, blir tongivande för bebyggelsens karaktär som stadskvarter. Högre volymer tillåts samtidigt som människans upplevelse i ögonhöjd beaktas för att möjliggöra en trygg och attraktiv stadsmiljö. Här är både gestaltning, innehåll och skala viktiga faktorer.

Fasader

Bebyggelsens fasader ska delas in i tre olika delar med en tydligt artikulerad sockelvåning, en mittdel och ett välgestaltat takavslut med markerad takfot. Varje trapphusenhet gestaltas som en distinkt del inom kvarteret samtidigt som hela kvarterets gestaltning är sammanhållen inom ramen för ett formellt och relativt symmetriskt fasadsystem. Detta görs med hjälp av vertikal indelning husvis med en varierad

takfotslinje och synliga takindelningar mellan varje trapphusenhet. Vidare ges fasaderna en tydlig vertikalitet och symmetrisk fönstersättning. Balkonger grupperas vertikalt för att förstärka detta. Detta kombineras med fasadband för horisontell delning. Fasaderna får en ökad detaljering i sockelvåning och tak för att på så vis arbeta med den mänskliga skalan och upplevelsen i ögonhöjd samt ge byggnaderna ett tydligt avslut uppåt.

Gatufasaderna ska utformas i ljusa toner. Gedigna, stadsmässiga material såsom till exempel tegel bör utgöra huvuddelen av fasaderna. Kompletterande material, så som varma toner av plåt och trä för fönster, entrépartier, tak och takkupor kan användas för att komplettera fasadutformningen. Även mot gården ska fasader vara i ljusa toner för att bidra till att gården upplevs mer ljus.

Tak

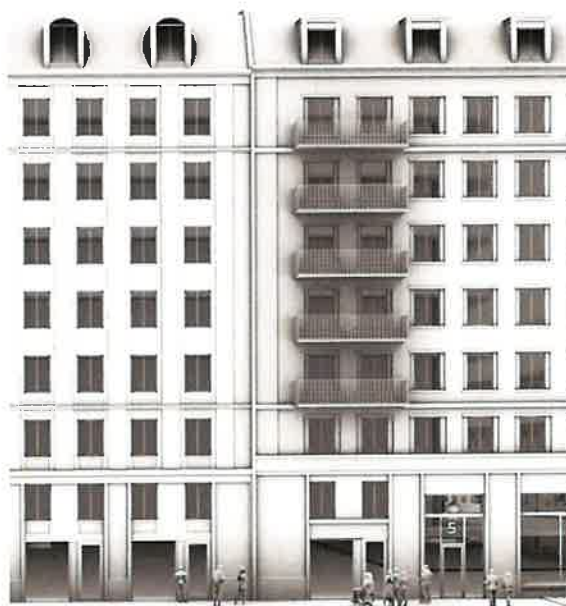
Markerad och bearbetad takfot
Varierad takfotslinje
Takkupor
Synliga brandgavlar i takdelningar
Inslag av terrasser

Fasad

Vertikal indelning husvis
Symmetrisk fönstersättning
Vertikalitet
Ökad detaljering i bas och topp för avslut och början
Balkonger samlade och orienterade till avgränsad del av fasad

Sockelvåning:

Markerad sockelvåning
Varierade sockelhöjder
Tydliga entréer och portaler
Ökad detaljering



Figur 18: Illustration som visar hur fasaderna ska delas in i sockelvåning, fasad och tak. Bild: Krook & Tjäder.

Tak/krona:

Markerad och bearbetad takfot
Tydligt indragen takvåning
välgestaltat övre avslut på byggnaden

Fasad, övre del:

Symmetrisk fönstersättning
Vertikalitet
Ökad detaljering i bas och topp för avslut och början
Balkonger samlade och orienterade till avgränsad del av fasad

Fasad, nedre del:

Symmetrisk fönstersättning
Vertikalitet
Ökad detaljering i bas och topp för avslut och början
Fasadband för horisontell delning

Sockelvåning:

Markerad sockelvåning
Tydliga entréer och portaler
Bearbetade övergångar och avslut i horisontella friser
Längsgående balkongband i våning ovan entréplan



Figur 19: Illustration som visar hur fasaderna för högden på 17 våningar ska delas in i sockelvåning, fasad och tak. Bild: Krook & Tjäder.

Sockelvåningar

Markerade sockelvåningar gestaltas med hjälp av avvikande utformning gentemot övrig fasad. Detta görs genom till exempel avvikande material såsom sten och till exempel dekorativa murverk och listverk. Sockelhöjderna varierar med olika trapphusenheter, och entréer och portiker markeras tydligt. Sockelvåningarna ska generellt vara minst 4 meter höga. Sammantaget ger detta en klassisk karaktär till kvarteret och bidrar till att bryta ned kvarterets skala och volym. Bottenvåningen kan då upplevas mer omhändertagen vilket stärker gatuplanets karaktär och bidrar till en trygg och attraktiv stadsmiljö. Mot torget ställs krav på dubbelhög sockelvåning för att ge tyngd åt det stora stadsrummet vid vändslingan. Balkonger får inte finnas i bottenvåningen för att stärka sockelns markering. Bottenvåningen ska ha en högre våningshöjd i hörnlägena där detaljplanen ställer krav på lokaler. Lokaler riktas mot Ebbe Lieberathsgatan och mot torget som är kvarterets mest offentliga sidor. Detta bidrar till kvarterets stadsmässiga uttryck och möjliggör för framtida utveckling med fler lokaler. Mot gården regleras inte gestaltningen av sockelvåningar.

Entréer placeras mot gator och torg och ska vara genomgående mellan gata och bostadsgård för att både bostadsgård och gata ska vara lätta att nå för alla boende. Detta bidrar också till att befolka de omkringliggande gatorna och stråken. Marklägenheter är möjliga i vissa lägen vilket skapar fler entréer och liv i gatuplanet.



Figur 20: Illustration som visar hur skillnaden mellan sockelvåning och resterande fasad kan gestaltas med till exempel avvikande material. Bild: Krook & Tjäder.



Figur 21: Illustration som visar markerad sockelvåning, entréparti och lokal på hörnet. Bild: Krook & Tjäder.

Balkonger och burspråk

Balkonger och burspråk tillåts på gatufasader. De ska utformas som en del i fasadgestaltningen och grupperas vertikalt. På fasader som vetter mot gatorna i norr, öster och söder får balkonger och burspråks sammanlagda längd utgöra högst en fjärdedel av fasadens längd. Mot Ebbe Lieberathsgatan i väster är förgårdsmarken lite bredare än mot andra gator inom planområdet varför fler balkonger tillåts här, högst en tredjedel av fasadlängden. Balkonger får kraga ut maximalt 1,4 meter från fasad och burspråk får kraga ut maximalt 1 meter från fasad för att inte dominera uttrycket i för stor utsträckning, utan bidra till att bryta ned upplevelsen av kvarterets skala och volym. Balkongerna utformas för att ge ett lätt och luftigt intryck och får inte glasas in. Mot gården regleras inte utformning eller omfattning av balkonger eller burspråk, men antal och djup måste studeras med hänsyn till dagsljusförhållanden.

För högdelen i 17 våningar som vetter mot torget tillåts en större andel balkonger i de nedre våningarna. Balkongerna möjliggörs här för att kunna dämpa buller och ska vara en integrerad del i byggnadens gestaltning.



Figur 22 och 23: Illustrationer som visar balkonger på högdelen i 17 våningar mot torget och vändslangan. Bild: Krook & Tjäder.



Figur 24: Illustration som visar hur balkonger kan utformas för att ge ett luftigt intryck. Bild: Krook & Tjäder



Figur 25: Illustration som visar balkonger mot Ebbe Lieberathsgatan där förgårdsmarken är bredare än mot resterande gator. Bild: Krook & Tjäder.

Tak

Byggnadernas tak ska ge en tydlig och sammanhållen siluett till kvarteret som helhet. Kvarterets översta våning är en vindsvåning som genomgående är integrerad inom takets volym, förutom för 17-våningshuset som får ett tydligt avslut genom en indragen översta våning. Större tekniska installationer ska döljas inom takets volym för att kvarterets sammanhållna taksiluett inte ska störas. Takfoten markeras tydligt och takfotslinjen varierar mellan olika trapphusenheter. Takkupor utformas som nätta och välartikulerade byggnadsdelar. De ges ett varierat uttryck mellan de olika trapphusenheterna. Infällda takterrasser får ersätta enstaka takkupor mot söder. De ska vara indragna från fasadlivet, så att takfoten förblir obruten. Mot de allmänna gatorna och torget ska byggnaderna utformas med brutet tak. Undantag för detta ges för en större takterrass mot kvartersgatan i norr samt för den 17 våningar höga byggnaden.

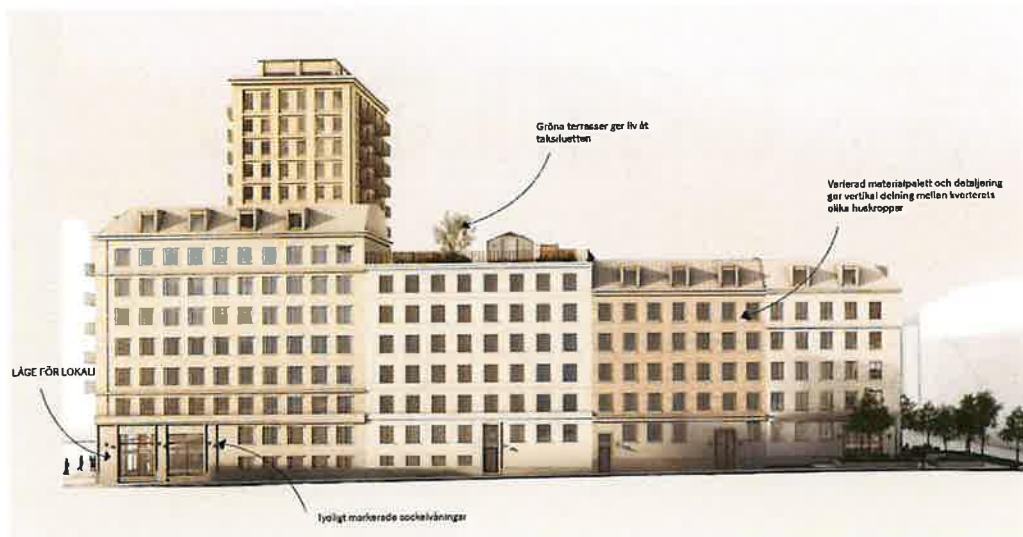
Takens utformning mot gården är friare och regleras inte i detaljplanen.



Figur 26: Illustration som visar exempel på takkupornas gestaltning. Bild: Krook & Tjäder.



Figur 27: Illustration som visar möjlig utformning av infällda takterrasser. Bilden är sedd från Ebbe Lieberathsgatan ned mot Katrinedalsgatan och visar del av kvarterets södra fasad. Bild: Krook & Tjäder.



Figur 28: Fasad mot kvartersgatan som visar hur bebyggelsen kan te sig mot norr. Bild: Krook & Tjäder.



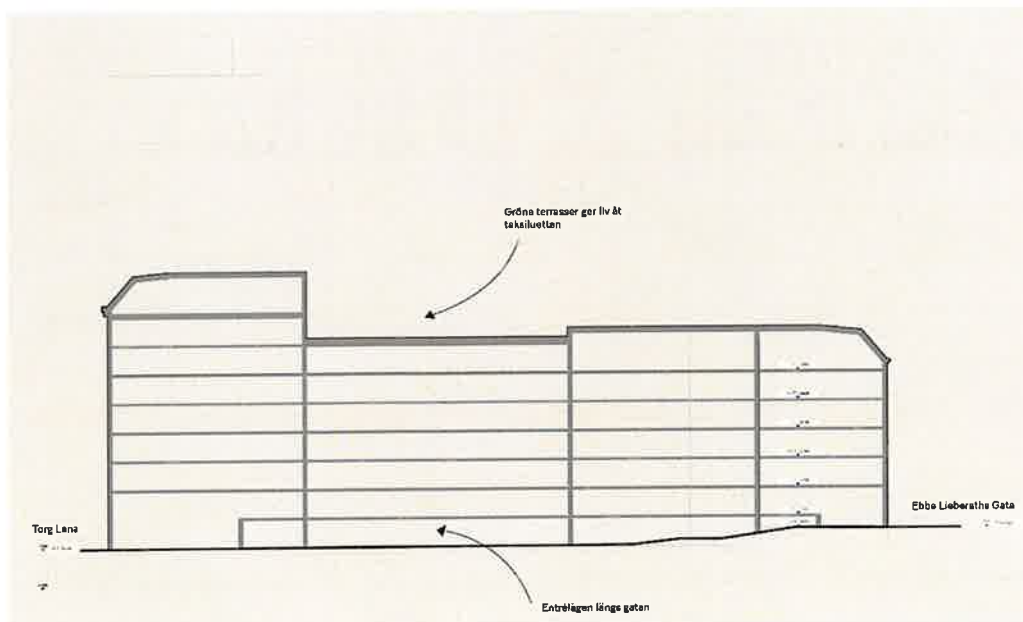
Figur 29: Fasad mot Katrinedalsgatan som visar hur bebyggelsen kan te sig mot söder. Bild: Krook & Tjäder.



Figur 30: Fasad mot Ebbe Lieberathsgatan som visar hur bebyggelsen kan te sig mot väster.
Bild: Krook & Tjäder.



Figur 31: Fasad mot vändslungan som visar hur bebyggelsen kan te sig mot torget i öster.
Bild: Krook & Tjäder.



Figur 32: Sektion genom kvarteret som visar nio våningsbyggnaden mot torget och sex våningsbyggnaden mot Ebbe Lieberathsgatan. Den översta bostadsvåningen är vindsvåning integrerad i takets form med kupor. 17-våningsbyggnaden syns i vy. Befintliga marklinje för kvartersgatan i norr syns som tjock svart linje Bild: Krook & Tjäder.



Figur 33: Illustration som visar hur bebyggelsen kan te sig mot Ebbe Lieberathsgatan sett norrifrån. Bild: Krook & Tjäder.



Figur 34: Rendering som visar hur bebyggelsen kan te sig mot Ebbe Lieberathsgatan norrut. Bild: Krook & Tjäder.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer de befintliga kontorsbyggnaderna inom planområdet att rivas.

Cirkulär ekonomi har stor potential att bidra till hållbar konsumtion och produktion ur ett systemperspektiv. Cirkulära lösningar och återbruk ska eftersträvas i genomförandeskedet när det kommer till byggnadsmaterial i den mån det går med hänsyn till tillgång, skick och lämplighet.

Torg, bostadsgård och vistelse

I nuläget råder det brist på mötesplatser inom allmän plats i närområdet. Runt spårvägens vändslinga möjliggörs ett torg med allmänna vistelseytor och rörelsestråk. Vändslingan är utpekad som platsbildning i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Mölndalsåns dalgång då den har ett strategiskt läge mellan Göteborg och Mölndal längs ett kollektivtrafikstråk. Den parkering som idag sker på ytan upphör, men angöring till kvarteret tillåts. Bevarande av platsens kollektivtrafikfunktion med vändslinga och busshållplats säkerställs genom planläggning som torg. I och med exploatering med bostäder och bostadsentréer som vetter mot torget kommer fler människor att röra sig längs gator och stråk och till hållplatserna för spårvagn och buss. Ett trafikförslag för platsen (Sweco 2024) visar hur gångbanor och passage över vändslingan kan ordnas på ett mer trafiksäkert sätt när flödet av människor ökar. Ett tillägg till trafikförslaget har

sedan tagits fram av exploateringsförvaltningen, se mer under rubriken Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet.

Ett gestaltungsförslag för torgets utformning har tagits fram som visar ambitionen för hur torget kan utvecklas med grönska, dagvattenhantering, vistelseytor samt tydliga rörelsestråk, särskilt med tanke på barn och unga. Det är ytan utanför vändslingan, det vill säga mellan vändslingan och den nya bebyggelsen, som planeras utvecklas som torg. Förslaget visar utifrån givna förutsättningar kring bland annat befintlig kollektivtrafikfunktion och ledningslägen hur grönska kan tillskapas på torget. På torget finns idag ytor av smågatsten. Smågatsten har lång livslängd och åldras vackert och kan med fördel återbrukas.

Träd och planeringar kan bidra till att bryta ned skalan och ge karaktär åt det stora öppna stadsrummet längs Mölndalsvägen. Förutom att bidra till den biologiska mångfalden förbättrar träd mikroklimatet på torget genom till exempel skuggning och dämpning av vind. Träd är också rumsbildande vilket ökar vistelsekvaliteten som gör att människor vill stanna till på torget. I arbetet med förslaget har solstudier genomförts för att identifiera och utveckla platser med goda solförhållanden och vistelsekvaliteter. Gestaltungsförslaget visar ambitionen för platsen och kan komma att justeras i genomförandeskedet.

Det är önskvärt att utveckla även ytan innanför vändslingan, mellan vändslingan och Mölndalsvägen, med torgfunktioner och grönska. Det finns dock i nuläget inga konkreta planer på det. Detta har studerats endast översiktligt i samband med planarbetet, då det inte ingår i genomförande av denna detaljplan. Fördjupning krävs i ett senare skede.



Figur 35: Planskiss, förslag för möjlig utformning av torget. Bild: White arkitekter.



Figur 36: Sektion som visar förslag för möjlig utformning av torget. Bild: White arkitekter.

Bostadsgården är relativt stor men det är många boende i kvarteret som ska samsas om ytan. Det är därför viktigt att gården får goda vistelseytor som anpassas till detta. Gården ska vara grön och eftersom gården sannolikt byggs på bjälklag med garage under ställs krav på att bjälklaget ska vara planterbart och att ett visst antal träd möjliggörs. Även på gården har träd stor betydelse för vistelsekvaliteten, och en ökad andel krontäckning bidrar till ekosystemtjänster, klimatanpassning och människors hälsa och välbefinnande. Entréer är genomgående mellan gata och gård vilket ger de boende god tillgänglighet till gårdens rekreationsytor samt lektytor för de minsta barnen i kvarteret. Det slutna kvarteret dämpar bullret från omgivningen. För att möjliggöra så stor vistelseyta som möjligt begränsas komplementbyggnader till maximalt 100 kvadratmeter. Komplementbyggnader ska placeras för att uppnå mindre rumsbildningar och avdelningar på gården

Runt kvarteret finns förgårdsmark där entréfunktioner och grönska rymts. Förgårdsmarkens grönska samspelar med gatuträden på allmän plats.

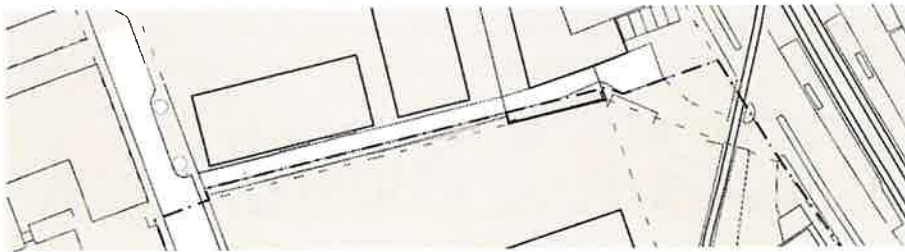
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, gång- och cykelvägar

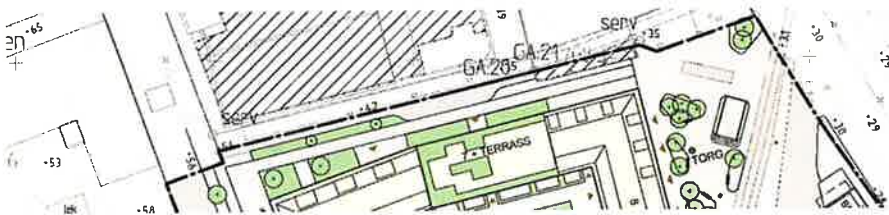
Planområdet nås med bil, gång och cykel via Ebbe Lieberathsgatan i väster, Katrinedalsgatan i söder, och en privat kvartersgata i norra delen av området. Gående, cyklister och resande med kollektivtrafik når också planområdet från Mölndalsvägen.

Ett trafikförslag har tagits fram för de gator som ingår i planområdet samt för vändslingan (Sweco 2024). Ett tillägg till trafikförslaget har sedan tagits fram av Exploateringsförvaltningen (2026) för att vidareutveckla och förbättra trafiklösningen i den norra delen av torget och längs kvartersgatan på privat mark norr om planområdet.

I norra delen av planområdet flyttas den befintliga allmänna gångbanan något söderut, utanför portiken inom Krokslätt 34:11, för att möjliggöra en orienterbar och trygg koppling mellan Ebbe Lieberathsgatan och torget och Mölndalsvägen. Trafiksäkerheten förbättras genom att gångbanan får en tydlig fortsättning över torget och vändslingan mot gångbanan längs Mölndalsvägen och med kopplingar till buss- och spårvagnshållplatsen. Gångbanan skiljs tydligt från kvartersgatan med angöringsplatser i norr. Längs detta stråk rör sig bland annat många barn mellan skolorna på Ebbe Lieberathsgatan och kollektivtrafikållplatserna, varför ökad trafiksäkerhet är viktigt.



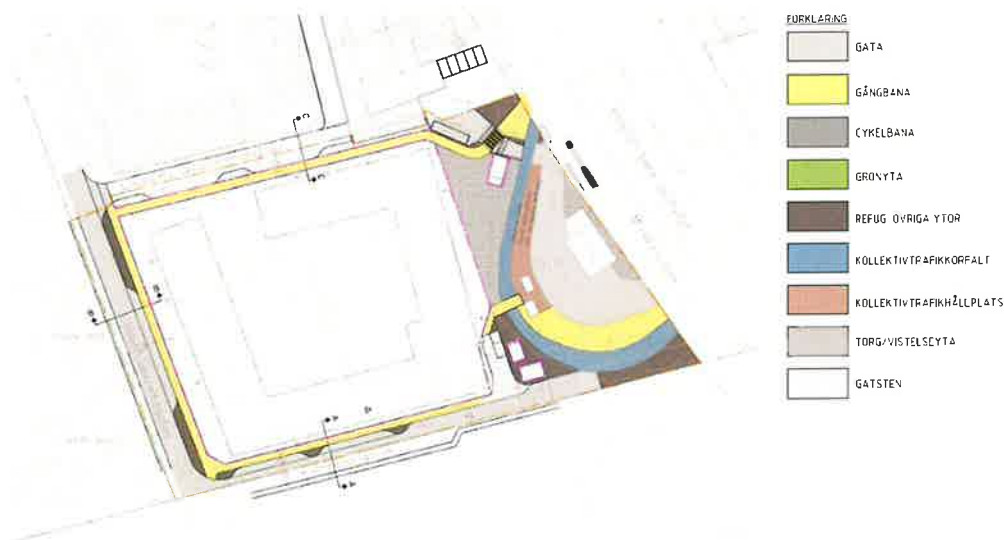
Figur 37. Illustration som visar läge på befintlig gångbana längs kvartersgatan i norr (vit markering). Bild: Krook & Tjäder.



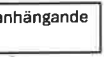
Figur 38. Illustration som visar läge på ny gångbana längs kvartersgatan i norr. Gångbanan flyttas söder om befintlig portik (ljusgrå markering).

Förslaget innebär vidare att den befintliga in- och utfarten mot Mölndalsvägen stängs och refuger förlängs för att förtydliga trafikutformningen. Detta innebär att torgytan får goda förutsättningar att bli en trafiksäker plats för rörelse och vistelse för oskyddade trafikanter. För gående är det viktigt att utforma ett tydligt stråk som inte kommer i konflikt med ytor för leveranser och avfallshantering. Genom att leda gångstråket något söderut till passagen vid spårvagnshållplatsen leds de gående bort från den olovliga passage över Mölndalsvägen som många använder idag.

Den personbilstrafik som ska till markparkeringsplatserna inom Krokslätt 34:11 norr om torget kommer in via Ebbe Lieberathsgatan och kvartersgatan norr om planområdet. Den bom som idag finns i den befintliga portiken tas bort. Den behövs inte längre för att hindra genomfartstrafik mellan Ebbe Lieberathsgatan och Mölndalsvägen.



Figur 39: Skiss över trafikförslag för allmän plats. Gul skraffering markerar gångbana, blå spårvagnsspår och rosaröd kollektivtrafikhållplats. Bild: Sweco. Se figur nedan för justerad utformning i torgets norra del.



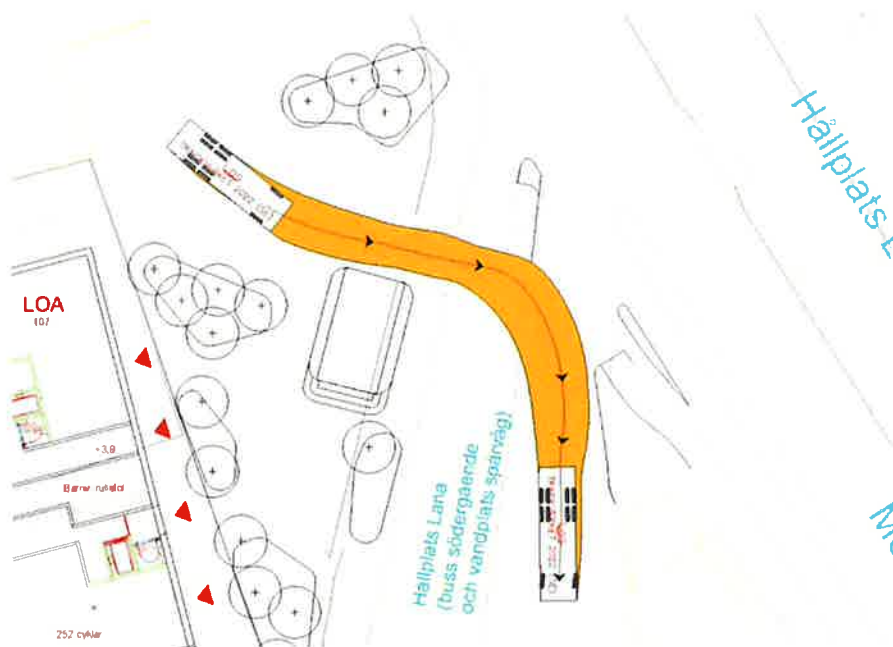
Figur 40: Schematisk bild över tillägg till trafikförslaget för torget till vänster, illustrationsplan till höger
Bild: Exploateringsförvaltningen respektive Stadsbyggnadsförvaltningen.

Leveranser med mindre lastbilar (LOS) till verksamheter inom planområdet samt inom Krokslätt 34:11 sker genom att de kör in från Ebbe Lieberathsgatan, genom den befintliga portiken där de vänder och sedan kör ut igen mot Ebbe Lieberathsgatan. Samma gäller för avfallsbilar. Större lastbilar (LBN) angör från en lastficka på Mölndalsvägen strax norr om planområdet då de inte kommer in genom den befintliga portiken. Förslaget innebär att inga lastbilar lägre än 3,6 meter längre behöver backa längs kvartersgatan, samt att stråket och torgytan får tydligt avgränsade ytor för gående. Förslaget innebär en förändring då leveranser idag främst sker genom att lastbilar kör in till portiken från Mölndalsvägen. Syftet med förändringen är att förbättra trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter och öka tydligheten för de olika trafikslagen.



Figur 41: Schematisk bild som visar parkeringsficka som kan användas av större leveransfordon (LBN) med orange markering. Bild: Exploateringsförvaltningen.

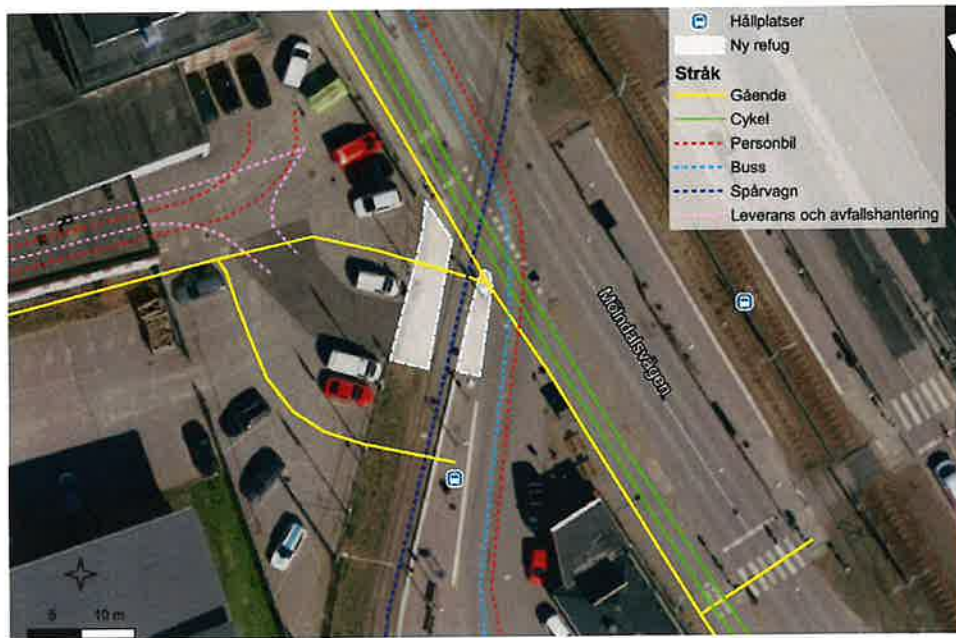
I det fall en större bil, till exempel en slambil, behöver angöra norra delen av kvarteret kan den efter avslutat ärende köra ut på Mölndalsvägen via slingan där bussar kör. Nedan körspår visar att detta fungerar. Planen omöjliggör inte heller att det även går att köra in från Mölndalsvägen vid behov.



Figur 42: Körspår som visar hur en större lastbil kan köra ut på Mölndalsvägen via vändslingan. Bild: Exploateringsförvaltningen

Det utvecklade trafikförslaget innebär ett något ökat tryck på kvartersgatan och Ebbe Lieberathsgatan men det kompenseras av en säkrare trafikmiljö kring torget och Mölndalsvägen. Ytterligare en faktor som ökar trafiksäkerheten är att befintliga markparkeringar, cirka 100 stycken, tas bort inom planområdet vilket minskar trafikflödet till området.

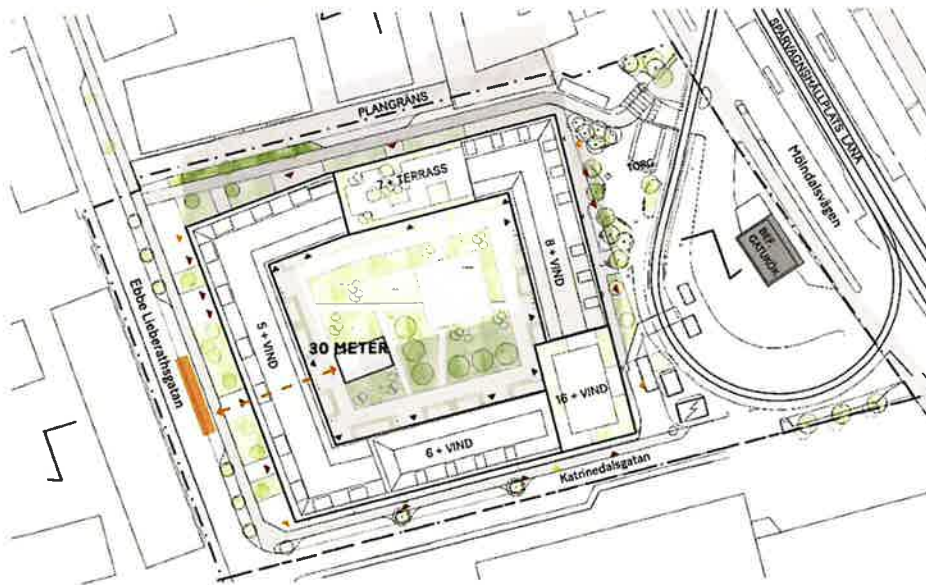
Utöver ovanstående finns ett behov av begränsad framkomlighet från Mölndalsvägen för räddningstjänsten samt för driftfordon som bara arbetar några enstaka gånger per år. Utformningen av torgytan behöver göras med hänsyn till detta så att utrymme finns för dessa bilar att köra och angöra. Ytan kan även fungera som angöringsyta för leveranser och avfallshantering för verksamheter.



Figur 43: Schematisk bild som visar trafikrörelser för olika trafikslag enligt tillägget till trafikförslaget.

För eventuella leveranser med större bilar till lokaler i kvarterets sydöstra hörn kan en vändyta anordnas i södra delen av torget. I den förtätade staden innebär befintliga förutsättningar att utrymmet är begränsat, vilket i sin tur innebär att flera funktioner behöver samsas på samma yta. Om en vändyta anordnas här kan gående och leveransbilar komma att använda delvis samma yta här. Detta blir ett avsteg från Kretslopp och vattens krav. Gångbanan längs Katrinedalsgatan viker dock upp längs fasaden så att gående skiljs från eventuella backande bilar.

Räddningstjänst kan angöra det nya kvarteret från omgivande gator samt från torget. Utrymning planeras ske via brandsäkra trapphus. Komplementbyggnad på gården kan nå inom 50 meter från möjlig uppställningsplats på Ebbe Lieberathsgatan.



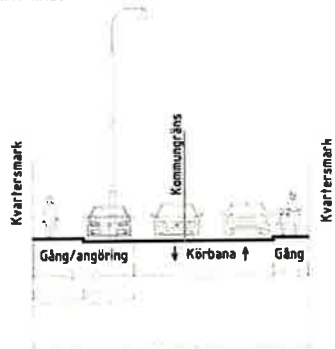
Figur 44. Illustration som visar avstånd mellan möjlig uppställningsplats för räddningsfordon och komplementbyggnad på bostadsgården. Bild: Krook & Tjäder. OBS att utformning av torget inte stämmer i denna bild. För torgets föreslagna utformning se figur 13 och 35.

Ebbe Lieberathsgatan byggs om med samma sektion och mått som nyligen anlagts norr om planområdet med angöringsfickor och gatuträd. För att träd ska kunna planteras längs Ebbe Lieberathsgatan och Katrinedalsgatan krävs avsteg från krav på mått mellan träd och ledningar i Teknisk handbok, på samma sätt som gjorts längre norrut längs gatan. För både Katrinedalsgatan och kvarterersgatan i norr ska angöring anordnas i gatan. Slutgiltig utformning av gatusektioner görs i genomförandeskedet. Alla angöringsfickor är något smalare än kravet i Teknisk handbok. Detta avsteg anses fungera då trafikflödet bedöms bli mycket låg. Tillgänglig angöring inom 25 meter från entréer klaras. Katrinedalsgatan delas mellan Göteborgs och Mölndals kommuner.

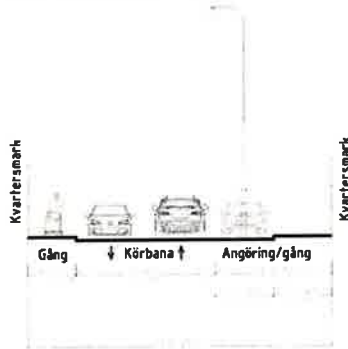
Illustrationen ovan visar en möjlig gatusektion för Katrinedalsgatan som löser behovet av rörelsestråk samt angöring till den nya bebyggelsen inom detaljplanen. Det befintliga utrymmet för gatan är dock inte tillräckligt brett för att rymma motsvarande angöringslösning på södra sidan, som ligger i Mölndals stad. Katrinedalsgatan är delad mellan kommunerna och flera alternativa gatusektioner har översiktligt tagits fram där gatans funktioner delas lika på båda sidor om kommungränsen. En av de möjliga lösningarna innebär att angöringsplatser anläggs på båda sidor om gatan och kommungränsen och att körbanan svänger mellan angöringsplatserna. En annan alternativ lösning skulle kunna innebära att angöring istället sker i gatan, vilket bedöms vara acceptabelt då gatan väntas få mycket begränsade trafikflöden. Körbanans mittlinje skulle då kunna placeras ungefär på kommungränsen. De möjliga utredda sektionerna rymms inom de gränser som är reglerade i plankartan.

Kvarteret får entréer mot de omgivande gatorna samt mot spårvägens vändslinga där den omkringliggande marken utvecklas till ett allmänt torg. Befintliga parkeringsplatser tas bort, men en tillgänglig angöringsplats för bil för kvarterets behov kan anordnas i norra respektive södra delen av torget på allmän plats.

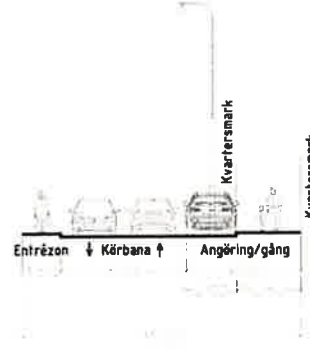
SEKTION A-A KATRINEDALSGATAN



SEKTION B-B EBBE LIEBERATHSGATAN



SEKTION C-C NORRA LOKALGATAN



Figur 45: Gatusektioner för omkringliggande gator från trafikförslag (Sweco 2024).

I gatusektionerna finns plats för gatuträd både längs Ebbe Lieberathsgatan och Katrinedalsgatan. Även på torgytan kan träd planteras. Samordning med ledningar har skett och kommer att fördjupas i genomförandeskedet.

Parkering / cykelparkering

Befintlig markparkering inom planområdet upphör.

En mobilitets- och parkeringsutredning (Koucky & Partners 2025) visar att den nya bebyggelsen inom planområdet ger upphov till ett behov av 93 bilplatser plus 6 bilpoolsplatser. Exploatörerna avser genomföra baspaketet samt stjärnpaket nivå 1 av mobilitetslösningar enligt Göteborgs Stads modell vilket medger ett visst avdrag på antalet bilplatser per lägenhet. Genomförande av mobilitetslösningar kräver att särskilda platser för bilpool ska pekas ut och är utöver de ordinarie bilparkeringsplatserna som krävs.

Behovet av bilparkering anordnas delvis i garage i souterrängvåning under bostadskvarteret. Behovet kan också delvis lösas genom parkeringsköp i två befintliga garage inom angränsande fastigheter Krokslätt 34:4 och 34:11 som ägs av Stig Hedlunds Fastigheter och som idag har överkapacitet. De två befintliga garagen nyttjas som boendeparkering och parkering för verksamheter. Enligt kapacitetsberäkningar (Stig Hedlunds Fastigheter och Koucky & Partners 2024) finns idag cirka 45 bilplatser tillgängliga som överkapacitet. Ett avtal har upprättats mellan exploatörerna och fastighetsägare till befintligt garage för att säkerställa att tillgänglighet till denna parkering finns.

Infart till garaget planeras från Katrinedalsgatan där trafikflödet väntas vara lågt och för att undvika konflikter med gångstråket i norr.

Mobilitets- och parkeringsutredningen visar vidare att bebyggelsen inom planområdet ger upphov till ett behov av 638 cykelplatser. Cykelparkering kan anordnas i förråd i souterrängvåning, i kvarterets bottenvåning samt i komplementbyggnad på gården. Det finns även möjlighet att ordna en del av cykelparkeringen inom ett av Stig Hedlunds Fastigheters befintliga garage norr om planområdet. Enligt kapacitetsberäkningen bedöms det befintliga garaget idag ha en överkapacitet på cirka 580 platser. Ett avtal har upprättats mellan exploatörerna och fastighetsägare till befintlig cykelparkering för att säkerställa att tillgänglighet till denna parkering finns. Samverkan mellan fastighetsägarna kan även komma att ske i placering och genomförande av mobilitetslösningar, exempelvis för gemensam cykelpool. Slutgiltigt behov och lösning av bil- och cykelparkering avgörs i bygglovet.

Sammanfattningsvis finns det goda möjligheter att ordna bil- och cykelparkering som exploateringen ger upphov till. Det är önskvärt att bilpoolsplatser och cykelparkering ordnas nära bostäderna.



Figur 46: En möjlig utformning av garageplan som visar hur bilparkeringsplatser kan anordnas i garage under mark. Möjligt läge för garagenedfart syns längst söder i bild mot Katrinedalsgatan. Bild: Krook & Tjäder.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till spårvagnshållplats Lana på Mölndalsvägen som trafikeras med två linjer. I vändslungan inom planområdet finns en befintlig busshållplats som trafikeras med två busslinjer. Kollektivtrafikhållplats samt spårvägens vändslinga säkerställs inom planområdet.

Tillgänglighet

Kvarterets tillgänglighet säkerställs på allmän plats på alla sidor. Angöring för rörelsehindrade sker på omkringliggande gator inom 25 meter från entré samt från torgytan vid vändslungan i både norr och söder. Genomgående entréer mellan gata och gård krävs för byggnadsdelar som inte är hörn för att underlätta användning av gården för de boende. Då området kring Mölndalsåns dalgång har brist på tillgängliga grönytor är gårdens funktion för utevistelse och rekreation extra viktig.

Service

Planen bedöms generera ett behov av upp till 54 skolplatser och upp till 38 förskoleplatser. Skola och förskola bedöms inte rymmas inom planområdet. Bostadsexploateringen inom detaljplanen förutsätter att förskola, skola samt kommunal park med lekmöjligheter tillkommer i pågående och kommande detaljplaner i närområdet, främst inom detaljplanen för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan.

Inom detaljplanen tillåts centrumändamål och krav ställs på att minst 300 kvadratmeter lokaler uppförs i gatuplan. Detta ökar möjligheten till närservice i området. Detaljplanen preciserar dock inte typ av service som ska finnas inom kvarteret.

Friytor, naturmiljö och grönska

Naturmiljö

Marken inom planområdet är till största delen hårdgjord. På stadens mark i anslutning till spårvägens vändslinga står dock en säl (hålträd) som är särskilt skyddsvärd samt en lönn. Den nya bebyggelsen hålls på avstånd från träden, men i en bedömning av stadens trädexpert framgår att behov av angöring från torget till det nya kvarteret kommer att innebära anläggningsarbete som får till följd att trädens rötter påverkas så att träden på sikt inte kommer att kunna stå kvar. Även närhet till befintlig transformatorstation samt station för trafik- och spårsignaler påverkar trädens status. Sälens ofördelaktiga lokalisering gör att dess avverkning inte bedöms väsentligt ändra naturmiljön på sådant sätt som avses i 12 kap. 6 § Miljöbalken varför åtgärden inte bedöms behöva föregås av samråd. Det finns även flera buskplanteringar som bryter av den annars mycket hårdgjorda miljön inom planområdet, samt tre träd i kommungränsen mot Mölndal.

Göteborgs Stad arbetar med kompensationsåtgärder och ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Enligt stadens rutin har ett förslag på kompensationsåtgärder kopplat till exploateringen inom detaljplaneområdet tagits fram. Här beskrivs hur den nedtagna sälgen ska placeras ut som död ved för att kunna bli livsmiljö för insekter och fåglar. Placering för detta preciseras i genomförandeskedet. Vidare anges att nya träd och växter ska planteras i och med nedtagningen av de två stora träden. Göteborgs Stad har en policy att ett stort träd ska ersättas med minst tre nya träd. Gestaltningen som föreslås för torget (ytan utanför vändslingan, det vill säga mellan vändslingan och den nya bebyggelsen) visar att det finns möjlighet att plantera mellan 10 och 15 nya träd, vilket innebär att platsen i framtiden kommer få en bättre krontäckning och fler ekosystemtjänster än vad den har idag. Antal träd och lägen för dem kommer att studeras närmare i genomförandeskedet. De befintliga pelarträden i planområdets södra del bevaras.

Stadens målsättning är att uppnå en grönytefaktor (GYF) på 0,25 för torget. En GYF-uträkning visar att gestaltungsförslaget för torget uppnår 0,2 med de anläggningar och åtgärder som planeras genomföras. 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 vilka ska finnas kvar. Ytorna innanför slingan är idag helt hårdgjorda. GYF-beräkningarna visar dock att det på sikt går att uppnå målsättningen för GYF för hela torgytan inklusive vändslinga. För detta krävs dock ytterligare investeringar som inte är säkrade ännu. Om GYF beräknas på bara den del som staden i nuläget har medel att genomföra, det vill säga exklusive den inre delen av vändslingan, uppnås GYF 0,45.

Trafikförslaget visar också på möjligheten att plantera träd längs Ebbe Lieberathsgatan och Katrinedalsgatan. Frågan studeras närmare i genomförandeskedet. För gatorna är målvärdet för GYF 0,15. Enligt uträkning i trafikförslaget uppnås en GYF på 0,11. Det

kan vara möjligt att öka GYF:en genom att anlägga exempelvis perenn- eller buskplantering längs gatan. Hur målet för GYF kan uppnås behöver utredas vidare vid kommande projektering.

Detaljplanens GYF-målsättning ligger i linje med stadens riktlinjer.

Lek och rekreation

Då det råder brist på tillgängliga lek och rekreationsytor i närheten av planområdet blir bostadsgården extra viktig som utevistelse- och rekreationsyta. Eftersom det är många boende som kommer att dela på gården kan det bli högt tryck på den, varför det är viktigt att prioritera de minsta barnen som inte kan röra sig så långt till andra grönytor. Gårdens storlek blir relativt stor och detaljplanen reglerar att komplementbyggnader får uppföras om maximalt 100 kvadratmeter, vilket är mindre än 10% av gårdens yta. Exploatörerna avser uppnå stadens målsättning på grönytefaktor GYF 0,25 för kvartersmark, vilket bland annat innebär trädplanteringar och grön förgårdsmark. För att säkerställa att grönska tillkommer på gården ställer detaljplanen krav på att minst 40% av gårdsbjälklaget ska vara planterbart med ett jorddjup på i genomsnitt 60 cm. Dessutom ska minst 0,3 träd per 100 kvm gårdsyta planteras, vilket innebär sex träd.

En ny bostadsnära park med lekinslag förlagd sydväst om korsningen Varbergsgatan/Ebbe Lieberathsgatan planeras i en närliggande detaljplan. Parkens innehåll tillgodoser en del av behoven för lek och rekreation i området. Krokslätt saknar dock fortsatt tillgång till större park som ska uppfylla mer ytkrävande rekreationsbehov och enligt översiktsplanen finnas inom 1000 meter från bostäder och verksamheter.

Sociala aspekter och åtgärder

Idag är planområdet präglad av verksamhetslokaler där entréer är riktade inåt kvarteret istället för mot gatorna vilket bidrar till risk för otrygghet för gående och cyklister som rör sig på gatorna i området. Detaljplanen säkerställer tydligare, trafiksäkrare och mer orienterbara gångstråk samt ställer krav på entréer mot de omkringliggande gatorna och lokaler för verksamheter i bottenvåningen. Detta bidrar till att befolka gatan under fler timmar på dygnet och öka tryggheten. Utvecklingen inom planområdet bygger vidare på en utveckling till blandstad med bostäder som redan pågår i närområdet, både på Göteborgssidan och på Mölndalssidan, och binder på så sätt samman stråket längs Ebbe Lieberathsgatan för gående och cyklister.

Det förbättrade gångstråket i norra delen av planområdet är särskilt viktigt för de skolbarn som idag rör sig till och från kollektivtrafikhållplatsen här. En bostadsgård med goda vistelsekvaliteter är också viktig för de barn som kommer att bo i kvarteret.

Förtätning av bebyggelsen både inom planområdet och i stadsdelen leder till ökat tryck på service och på gröna och sociala ytor. Dalgångens topografi i kombination med barriärer i form av infrastruktur som Mölndalsvägen, järnvägen och E6:an begränsar möjligheten till goda kopplingar mellan planområdets bostäder och målpunkter för rekreation och service. Sammankopplande stråk behöver tillgodoses i en övergripande planering och närliggande detaljplaner. Inom planområdet möjliggörs för vistelseytor och mötesplats på den torgyta som planlaggs vid vändslingan, samt bostadsgård. Planen förutsätter att förskola, skola

samt kommunal park med lekinslag tillkommer i pågående och kommande detaljplaner i närområdet.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplan för Göteborg antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, samt fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång, antagen 2017.

Sammantagen bedömning

I detaljplanen har avvägning gjorts mellan olika intressen. Den huvudsakliga avvägningen handlar om hur en förtätning i enlighet med översiktsplanen kan ske utifrån en god helhetsverkan och en rimlig omgivningspåverkan. En sammantagen bedömning är att de värden som tillförs till staden i och med ett genomförande av detaljplanen väger upp mot förändringarna. Det blir ett tillskott av bostäder och mindre verksamhetslokaler i ett kollektivtrafiknära läge som pekats ut för planering av tät blandad stadsbebyggelse. Detta är en pusselbit i utvecklingen från verksamhetsområde till ett mer funktionsblandat område av innerstadskaraktär. Nya mötesplatser och vistelseytor möjliggörs och stråk för oskyddade trafikanter förbättras. Fler människor i rörelse i kombination med aktiva bottenvåningar bidrar till trygghet och levande stadsrum.

Bebyggelsen placering och utformning har anpassats till stadsbilden samt i syfte att minimera påverkan på omgivningen. Planförslaget förändrar utsikten för de närbelägna fastigheterna och innebär viss försämring vad gäller tillgång till dagsljus och skuggpåverkan. Detta är en konsekvens av att området fortsätter att utvecklas och förtätas i enlighet med stadens intentioner för området.

Volym, skala och gestaltning

Planområdet är beläget i ett område längs Mölndalsåns dalgång som under de senaste åren succesivt har utvecklats från ett verksamhetsområde med stora hårdgjorda ytor till ett område med blandad bebyggelse av bostäder, mindre verksamheter i bottenvåningarna, skolor med mera. Den nyare bebyggelsen i området har en blandad och på sina ställen relativt hög skala och en brokig gestaltning. Mot Mölndalsvägens stora gaturum har högre bebyggelse generellt tillåtits allteftersom området utvecklats så att skalan höjts jämfört med den äldre verksamhetsbebyggelsen samt jämfört med rekommendationen på fem till åtta våningar i den fördjupade översiktsplanen. Inom planområdet möjliggörs en hög skala i linje med tidigare exploateringar, och med stöd i den fördjupade översiktsplanens rekommendation kring bebyggelse av innerstadskaraktär. Skalan hålls lägre mot Ebbe Lieberathsgatan och dess tvärgator. Omgivningen ger en tålighet till ny exploatering inom planområdet vad gäller volym och skala. Samtidigt måste människans upplevelse i ögonhöjd beaktas för att möjliggöra en trygg och attraktiv stadsmiljö. Här är både gestaltning, innehåll och skala viktiga faktorer. Torget och vändslingan bedöms tåla

en högre exploatering än resterande omkringliggande gator och stråk som är relativt smala. Mot torget tillåts därför en högre byggnad i upp till 17 våningar samt en lägre del i nio våningar. Bebyggelsens skala trappas ned mot väster för att ligga på sex våningar mot Ebbe Lieberathsgatan. Nya bostäder befolkas ofta av barnfamiljer och i närområdet både finns och planeras för skolor. Stadsmiljön inom detaljplanen är därför också en viktig uppväxtmiljö, vilket ställer krav på mötesplatser, grönska och levande gatuplan. Bebyggelsens volym, skala och placering påverkar också möjligheten till goda vistelsekvaliteter på bostadsgården.

Byggnaden i 17 våningar reser sig över omgivande bebyggelse och kommer att synas på långt håll i stadsbilden. Gestaltning och reglering för byggnaden tar stöd i Göteborgs Stads riktlinje för Stadens siluett. Läget för den högre byggnaden, intill den utpekade platsbildningen vid vändslingan, bedöms som tåligt för hög exploatering. Dels eftersom kontexten är ett tidigare verksamhetsområde utan höga kulturvärden och med en brokig bebyggelse, dels eftersom torget och Mölndalsvägen tillsammans utgör ett storskaligt stadsrum. I området eftersträvas också en hög täthet för att utnyttja marken på ett effektivt sätt. 17-våningsbyggnaden förändrar utsikten för de närbelägna fastigheterna vilket bedöms som en godtagbar konsekvens av att området utvecklas i enlighet med stadens intentioner för området.

Den höga exploateringen och skalan ställer krav på hög kvalitet i gestaltningen. Planen reglerar att fasaderna ska ha en tydlig indelning i sockel, mellandel och takavslut. Krav ställs också på att kvarterets takform ska vara tydlig och sammanhållen, samt att det högre 17-våningshuset ska avslutas med en välgestaltad övre del då byggnaden kommer att synas på håll i stadsbilden. Detta bedöms sammantaget bidra till en god helhetsverkan där bebyggelsens skala och volym bryts ned. Dubbelhöga sockelvåningar mot torget och markerade socklar generellt ska också bidra till att stärka gatuplanets karaktär genom en variation i fasadutformningen vilket även bedöms bidra till en attraktiv stadsmiljö. Bebyggelsens form och utformning säkerställs med ett flertal utformningsbestämmelser.



Figur 47: Längdsektion mot torget som visar ny bebyggelse. Till höger och vänster i bild visas befintlig bebyggelse som grå volymer. Vit volym visar outnyttjad byggrätt norr om detaljplanen (till höger i bild). Bild Krook & Tjäder.



Figur 48: Fotomontage som visar hur 17-våningsbyggnaden kan te sig från Mölndalsvägen. I fonden syns ett höghus på 21 våningar vid Krokslätts Fabriker. Bild: Arkitema

Dagsljus och solljus

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.

I kvartersbebyggelse är förutsättningarna att få en god dagsljusstillgång sämre, särskilt vid relativt hög bebyggelse och små gårdar. I kvartersbebyggelse, särskilt i innerhörn vid slutna kvarter eller där avståndet är liten mellan två huslameller, blir dagsljusstillgången ofta låg i de nedre våningarna. Kvartersbebyggelsen har andra fördelar då kvartersstrukturen till exempel ger innergårdar som innebär skydd mot buller och luftföroreningar.

Detaljplanens bedömningar och avvägningar samt dagsljus- och solljusutredningarna förhåller sig till gamla BBR som har varit gällande under planarbetet. De befintliga bostäderna i angränsande kvarter har i nuläget dagsljusvärden i de nedre våningarna mot gården som inte lever upp till BBR-kravet på minst 1,0 i dagsljusfaktor i vistelserum. Detta beror på att bebyggelsen har relativt hög skala sett till storleken på gården. 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.

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 blir påverkade av planförslaget. De får värden i de nedre våningarna runt eller strax under BBR-kravet för dagsljusfaktorn. Till största delen, redan från våning två och uppåt, bedöms påverkan som acceptabel för de båda angränsande kvarteren. Den mer betydande påverkan på dagsljusförhållanden för angränsande bebyggelse är i huvudsak begränsad till

bottenvåningarna och de lägenheter som inte har tillgång till bättre och acceptabla dagsljusförhållanden mot den egna innergården.

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.

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 som har upprättats 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 utpekad 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. De dagsljusvärden som beräknats i utredningen är förväntade i detta centrala läge där en tät stadsbebyggelse i kvartersstruktur ska möjliggöras.

Dagsljusfrågorna har sammanfattats i ett PM (Arkitekterna Krook & Tjäder AB, 2024-03-13) som biläggs planhandlingarna.

Solljus

Studier kring solljus har gjorts, även om det inte finns något krav på tillgång till solljus. Fasaderna mot gatan mot öst, söder, och väster får mer än 1 timme solljus vid höst/vårdagjämning.

En stor del av fasaderna mot norr får mindre än 1 timme solljus eller inget solljus. Gårdens innerhörn i sydväst samt hela sida i söder, och halva väst får ingen direkt solljus vid höst/vårdagjämning i samtliga våningar.

Grönska, friyta och allmän plats

Det råder brist på tillgängliga park- och grönytor, samt lekmiljöer för barn i närområdet. För att kunna exploatera planområdet med ett bostadskvarter krävs att en kommunal park med lekmöjligheter anläggs i närområdet. Planering för detta pågår i ett närliggande planområde. Det bedöms dock inte finnas möjlighet att bygga någon större park i området.

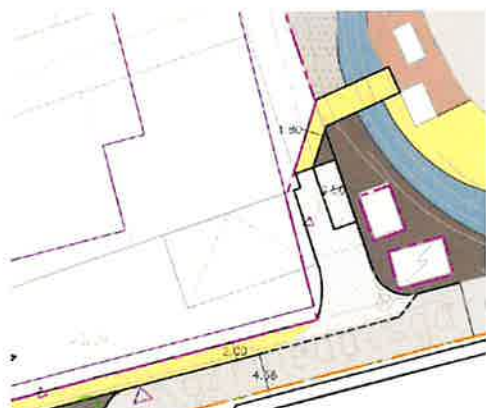
På grund av bristen på allmänna parker ställs också högre krav på kvarterets innergård. Gården är underbyggd med garage men detaljplanen ställer krav på att den ska vara planterbar med grönska och träd. Bebyggelsen har placerats så att en sammanhängande bostadsgård kan anläggas.

Vändslingan och marken runt den planläggs som allmän plats, torg, för att säkerställa allmänna vistelseytor och kollektivtrafikytor. Marken upplåts idag delvis för markparkering vilket avses upphöra då marken övergår till allmän plats. Syftet är att öka andelen vistelseytor, grönska och möjligheten att skapa en mötesplats i staden i ett område som lider brist på allmän plats. Möjligheten att tillföra grönska på torget begränsas delvis av underjordisk infrastruktur. Spårvägens vändslinga ska bevaras. Ett trafikförslag (Sweco 2025) samt ett tillägg till trafikförslaget (Exploateringsförvaltningen 2025) visar hur gångbanor och övergångsställen över vändslingan kan förtydligas för att öka trafiksäkerheten. Att planlägga för ett torg här har också stöd i den fördjupade översiktsplanen som pekar ut vändslingan som ett läge för platsbildning.

Gator, stråk och rörelse

Gångbanan längs kvartersgatan i norra delen av planområdet placeras söder om den befintliga portik som finns inom Krokslätt 34:11 för att särskilja gående från motortrafik. Ytor för leveranstrafikens rörelser till Krokslätt 34:11 och 34:19 norr om planområdet får tydligare avgränsning både på området norr om vändslingan och längs kvartersgatan. Leveranstrafik och avfallsfordon som är lägre än 3,6 meter kan köra genom portiken och vända tillbaka mot Ebbe Lieberathsgatan istället för att backa ned från Ebbe Lieberathsgatan. Torget fredas från motortrafik. Sammantaget förbättras trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter längs det norra gångstråket och på torget. Gångvägen används av skolbarn varför det är särskilt viktigt att förbättra trafiksäkerheten.

I torgets sydvästra del möjliggörs en vändplats för större fordon med backvändning. Då ytan är begränsad kommer gående och fordon till en mindre del behöva samsas på samma yta. Det låga trafikflödet motiverar dock detta. I den förtätade staden med befintliga förutsättningar är det rimligt att flera funktioner kan samsas. Gångbanan viker runt hörnet norrut så att gående inte leds bakom backande fordon.



Figur 49: Bild ur trafikförslaget som visa angöringsyta på torgets södra del vid Katrinedalsgatan. Gul skraffering markerar gångbana, blå spårvagnsspår och rosaröd kollektivtrafikhållplats. Bild: Sweco

Längs Ebbe Lieberathsgatan kan angöring ordnas i en ficka. I fickan finns plats för både lastzon för avfallsfordon och tillgänglig angöring till bostadsentréerna.

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 närliggande verksamheter finns också. En bullerutredning för trafikbuller (Norconsult 2026) och en för industribuller (Norconsult 2023) har tagits fram under planarbetet.

Planförslaget har utformats med hänsyn till bullersituationen. Genom att bebyggelsen utformas som ett slutet kvarter finns goda möjligheter att uppfylla riktlinjerna för trafikbuller där bullernivåerna överstiger 60 dBA genom att planera för genomgående lägenheter där vistelserum kan placeras mot gården där bullernivåerna är låga nog att uppfylla kravet för tyst sida. I vissa lägen där 60 dBA överskrids och genomgående lägenheter inte bedöms lämpliga eller möjliga föreslås istället att kraven uppfylls genom att mindre lägenheter under 35 m² planeras. För dessa gäller kravet 65 dBA.

Utredningen visar att bebyggelseförslaget med ovan beskrivna anpassningar klarar riktlinjerna förutom för 15 lägenheter. Riktvärdet ekvivalent ljudnivå, 65 dBA, som gäller för mindre lägenheter ($\leq 35 \text{ m}^2$) överskrids med 1 dBA för 15 lägenheter i sydöstra hörnet av 17-våningshuset i plan 11-15. Plan 11-15 i bullerutredningen motsvarar våning 2-6 där 0 är gatuplanet mot torget. Detta föreslås hanteras genom tekniska åtgärder på fasaderna där balkonger kan placeras längs hela fasaden på de längre våningarna för att skärma buller. Bullerberäkningar har gjorts på detta förslag, vilket redovisas i utredningen. Med 0,8 meter högt tätt balkongräcke och absorberande balkongtak klaras riktvärdet för smålägenheter. För att klara riktvärdet vid fasad för samtliga lägenheter krävs tätt balkongräcke för 15 av 265 lägenheter det vill säga för 5,5% av planerade lägenheter. På sikt kan kommande bebyggelse i området öster om planområdet även komma att minska bullerpåverkan från järnvägen och motorvägen.

Industribullerutredningen visar att riktvärden för industribuller överskrids för vissa delar av planområdet under vissa tider. Detta då buller uppstår vid ett ventilationsdon på befintlig verksamhetsbyggnad strax söder om Katrinedalsgatan. Avvikelsen hanteras genom ett avtal som upprättats mellan exploatören och fastighetsägaren söder om Katrinedalsgatan, där exploatören åtar sig att genomföra och bekosta bullerdämpande åtgärder på den aktuella ljudkällan.

Elektromagnetiska fält

Elektromagnetiska fält ska enligt försiktighetsprincipen vara under 0,4 μT där människor vistas stadigvarande. Göteborgs Energi använder sig av ett säkerhetsavstånd på minst fem meter mellan transformatorstationer och bebyggelse med stadigvarande vistelse, då strålningen avtagit till under 0,4 μT med fem meters avstånd. Byggrätterna inom planområdet ligger på ett avstånd på cirka nio meter från den befintliga transformatorstationen inom Krokslätt 34:12

För den befintliga likriktarstationen inom Krokslätt 34:12 tillämpar staden också ett säkerhetsavstånd på fem meter. Likriktarstationen avger mindre än 0,4 μT på ett avstånd på fem meter. Stationen ligger cirka 15 meter från den nya planerade bebyggelsen och cirka 20 meter från befintlig bebyggelse.

Den befintliga stationen för trafiksignal och spårsignal inom Krokslätt 34:12 har lågspänning varför staden bedömer att risk för elektromagnetiska fält avtar ännu snabbare än för de andra två stationerna som beskrivs ovan. Stationen står på ett avstånd på 7,5 meter från planerad bebyggelse.

För mer information om de tekniska stationerna, se rubriken Teknisk försörjning under Befintliga förhållanden.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts (NollTre 2024). Stabilitetsanalyser visar att stabilitetsförhållandena inom planområdet är betryggande såväl i befintliga som blivande förhållanden, trots att stabiliteten närmst Mölndalsån i närheten av planområdet är ansträngd och inte uppfyller tillräcklig säkerhetsnivå. Av sättningsskäl bör markuppfyllnader begränsas eller kompenseras med lättfyllning eller annan förstärkningsmetod. Byggnader inom planområdet med mer än ett våningsplan rekommenderas att grundläggas på spetsburna pålar vilket också förutsatts vid stabilitetsberäkningar

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Förvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Detaljplaneförslaget medger en ny byggrätt på mark som redan är ianspråktagen. Detaljplanen påverkar inte områden eller natur med erkänd skyddsstatus och det finns inte några skyddsvärda eller rödlistade djurarter inom området. I nuläget finns ett mindre inslag av träd och grönska inom planområdet. Även om enstaka träd, bland annat en särskilt skyddsvärd säl, bedöms behövas fällas ska planen bidra med att öka antalet träd, planteringar och underlag för ekosystemtjänster.

Prövning enligt annan lagstiftning under planprocessen

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6 § har genomförts under planprocessen och redovisas i avsnittet Konsekvenser.

Upphävande av strandskydd

Planområdet ligger delvis inom område där strandskydd återinträder vid planläggning. Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet inom planområdet. Skälen till upphävande av strandskyddet är:

Att den aktuella marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, samt att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. (Särskilt skäl nr 2 enligt MB 7 kap 18 c §). Se mer under rubriken Upphävande av strandskydd i konsekvenskapitlet.

Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen med samma motiv eller med olika motiv. Redovisningen är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och gäller detaljplaner som påbörjas efter den 31 december 2021.

Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
GATA	Gata	Befintliga gator planläggs som gata. Gatorna behövs för att säkerställa tillgänglighet till planområdet.	Motivet gäller samtliga förekomster.
GCVÄG ₁	Gångväg	Ytan behövs för att säkerställa tillgänglighet till planområdet samt koppling för gående mellan Ebbe Lieberathsgatan och Mölndalsvägen. Gångvägen nyttjas av skolbarn i området. Gångvägens placering syftar till att uppnå en mer trafiksäker väg för oskyddade trafikanter.	Motivet gäller samtliga förekomster.
TORG	Torg	Ytan planläggs som torg för att säkerställa allmänna vistelsezoner, befintliga kollektivtrafikzoner	Motivet gäller samtliga förekomster.

		inklusive spårvägens vändslinga, samt allmänhetens tillgång till en mötesplats i staden. Användningen torg innebär också att det är tillåtet med angöringstrafik över torget, samt plats för angöring till privata fastigheter. Det finns två mindre befintliga tekniska anläggningar inom området. De är till för ett allmännyttigt behov då de försörjer spårvägen med el med mera. Denna funktion ryms inom användningen torg.	
--	--	---	--

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B	Bostäder	Bostäder medges för att möjliggöra en varierad stadsmiljö och är ett led i att utveckla närområdet från verksamhetsområde till blandstad.	Motivet gäller samtliga förekomster.
C	Centrum	Centrum medges för att möjliggöra en blandad stadsmiljö med ett mer levande gatuplan under fler timmar på dygnet. Detta bedöms ha betydelse för trygghet och attraktiv stadsmiljö.	Motivet gäller samtliga förekomster.
E	Tekniska anläggningar	Ytan behövs för att säkerställa befintligt	Motivet gäller samtliga förekomster.

		läge för en transformatorstation.	
P ₁	Parkering endast i källarvåning.	Planbestämmelsen syftar till att bekräfta reglering i gällande plan.	Motivet gäller för den del av planområdet som omfattar befintlig portik i norr.
P ₂	Parkering endast i souterrängvåning.	Användningen parkering möjliggör att parkeringsgaraget i souterrängvåningen kan styckas av som en 3D-fastighet. Detta krävs då gränserna mellan exploatörernas byggnader ovan mark inte nödvändigtvis har samma avgränsning som parkeringsgaraget. Syftet med parkeringen är att den är komplement till bostadsbebyggelsen, och får därför endast finnas under bostäderna i en souterrängvåning. En del av parkeringsgaraget kommer att sticka upp ovan mark där gatan faller ned mot torget.	Motivet gäller för huvuddelen av planområdet.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
a ₁	Strandskyddet är upphävt.	Bestämmelsen gäller allmän plats. Marken där strandskyddet upphävs har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för	Motivet gäller samtliga förekomster.

		strandskyddets syften. Vidare behöver marken tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Se mer utförlig motivering under rubriken Upphävande av strandskydd under Konsekvenser.	
a ₂	Strandskyddet är upphävt.	Bestämmelsen gäller kvartersmark. Marken där strandskyddet upphävs har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Vidare behöver marken tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Se mer utförlig motivering under rubriken Upphävande av strandskydd under Konsekvenser.	Motivet gäller samtliga förekomster.
kiosk ₁	Kiosk eller gatukök om högst 100 kvadratmeter byggnadsarea och 4,0 meter i nockhöjd får uppföras.	Kiosk eller gatukök om 100 kvadratmeter medges på torget för att säkerställa byggrätt för befintligt gatukök och möjliggöra ett levande torg.	Motivet gäller samtliga förekomster.
prickmark	Marken får inte förses med byggnad.	Byggnader ska placeras med ett visst avstånd från omgivande gator och stråk för att minimera påverkan på dagsljusförhållanden på omkringliggande bebyggelse. Vidare syftar placeringsbestämmelsen till att möjliggöra grön förgårdsmark, dagvattenhantering och en attraktiv upplevelse av gatumiljön i ögonhöjd.	Motivet gäller mot Ebbe Lieberathsgatan och Katrinedalsgatan.

prickmark	Marken får inte förses med byggnad.	Byggnader ska placeras med ett visst avstånd från angränsande kvartersgata i norr för att säkerställa ett område för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Motivet gäller norr och söder om det allmänna gångstråket i norra delen av planområdet.
prickmark	Marken får inte förses med byggnad.	Byggnader ska placeras med ett skyddsavstånd på 10 meter från spårvagnsspår.	Motivet gäller mot den befintliga vändslangan för spårväg på torget.
korsmark	Marken får endast förses med komplementbyggnad ovan mark och garage i souterrängvåning.	Garage i souterrängvåning medges för att säkerställa parkeringsbehovet inom planområdet. Det råder brist på tillgång till parker i omgivningen varför komplementbyggnad medges men begränsas till sin omfattning för att säkerställa en tillräckligt stor bostadsgård för vistelse och grönska.	Motivet gäller samtliga förekomster.
s ₁	Minst 300 kvadratmeter bruttoarea i gatuplan inom användningsområdet ska utgöras av lokaler för centrumändamål.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att lokaler för verksamheter byggs för att möjliggöra mer levande och aktiva bottenvåningar under fler timmar på dygnet i ett område som utvecklas från verksamhetsområde till blandstad. Detta bedöms ha betydelse för trygghet och attraktiv stadsmiljö. Planbestämmelsen reglerar att lokalerna ska vara i gatuplan det vill säga relatera till gatans nivå för att bidra till gatumiljön. 	Motivet gäller samtliga förekomster.

h ₁	Högsta nockhöjd är 56,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en högdal i 17 våningar mot torget vars stadsrum bedöms tåla en högre volym. Byggnaden utgör en accent vid torget.	Motivet gäller samtliga förekomster.
h ₂	Högsta nockhöjd är 32,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelse inom planområdet. Mot torget tillåts nio våningar mot det stora stadsrummet som bedöms tåla högre exploatering. Den översta våningen är en vindsvåning.	Motivet gäller samtliga förekomster.
h ₃	Högsta nockhöjd är 29,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelse inom planområdet och samtidigt begränsa bebyggelsens höjd med hänsyn till dagsljus, stadsbild samt upplevelse i ögonhöjd från gata och bostadsgård. Nockhöjden innebär att bebyggelsen trappar ned mot väster jämfört med den högre bebyggelsen mot torget.	Motivet gäller samtliga förekomster.
h ₄	Högsta nockhöjd är 26,5 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelse inom planområdet och samtidigt begränsa bebyggelsens höjd med hänsyn till dagsljus, stadsbild samt upplevelse i ögonhöjd från gata och bostadsgård. Nockhöjden innebär att bebyggelsen trappar ned mot väster jämfört med den högre bebyggelsen mot torget. Mot Ebbe Lieberathsgatan är bebyggelsen som lägst.	Motivet gäller samtliga förekomster.
h ₅	Högsta nockhöjd är 12,0 meter över angivet nollplan. Härutöver	Bestämmelsen syftar till att bekräfta den bestämmelse som finns i gällande plan. Detaljplanen innebär ingen	Motivet gäller samtliga förekomster.

	medges hiss- och fläktrum.	förändring för byggnaden, utan samma byggrätt som tidigare ska gälla.	
n ₁	Marken får inte användas för parkering.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att gaturummen kring kvarteret används för grönska och urbana funktioner som bidrar till goda vistelsekvaliteter längs gatan. Parkering avser bilparkering.	Motivet gäller samtliga förekomster.
m ₁	360 kubikmeter skyfallsvatten ska avledas från bostadsgård till gata eller fördröjas inom bostadsgård.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att skyfallsvatten som landar på bostadsgården tas om hand. Detta kan göras t.ex. genom att gården får en lokal sänka där vatten kan fördröjas innan det leds vidare till dagvattenledning, eller genom att leda vattnet ut från kvarteret mot omgivande gator (Katrinedalsgatan eller kvartersgatan i norra delen av planområdet) som är befintliga rinnvägar.	Motivet gäller samtliga förekomster.
m ₂	Nedfart till garage ska skyddas mot skyfallsvatten.	Bestämmelsen syftar till att skydda garaget från inflöde av skyfallsvatten. Enligt dagvatten- och skyfallsutredningen kan detta göras genom att marken höjdsätts med en marginal på 0,2 m ovan förväntat högsta vattendjup i Katrinedalsgatan eller genom teknisk lösning.	Motivet gäller samtliga förekomster.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Motivet gäller samtliga förekomster.
g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra gemensamhetsanläggning för angöring i	Motivet gäller vid kvartersgatan i norr.

		kvartersgatan i norra delen av planområdet.	
generell bestämmelse	Vibrationsnivån i bostadsrum ska vara högst 0,4 mm/s vägd RMS under en trafikårsmedelnatt (kl. 22-06). Värdet får överskridas högst fem gånger per trafikårsmedelnatt (kl. 22-06) till högst 0,7 mm/s vägd RMS.	Bestämmelsen säkerställer att bebyggelse utförs så att vibrationer från omgivande trafik spårvägen inte påverkar bostäderna negativt.	
generell bestämmelse	Dagvatten från hårdgjorda ytor, tak och andra konstruktioner ska fördröjas och renas med en volym som motsvarar 10 mm/kvadratmeter yta.	Bestämmelsen reglerar att volym för fördröjning och rening av dagvatten säkerställs inom kvartersmark i enlighet med stadens krav.	
o ₁	Största takvinkel är 55 grader.	De brutna taken ska ha en takvinkel på 55 grader för att ge en tydlig och sammanhållen taksiluett till kvarteret. Inom takens form ska både bostäder och tekniska installationer rymmas.	Motivet gäller samtliga förekomster.
f ₁	Byggnad ska utformas med brutet tak. Platt tak medges mot innergård vid anordnande av takterrass eller gröna tak.	Takformen ska ge en tydlig och sammanhållen siluett till kvarteret. Bestämmelsen gäller mot gata där kvarterets helhet uppfattas. Med brutet tak avses ett så kallat mansardtak. Takterrass är en bostadskvalitet som medges mot gården. Grönytor på tak tillåts också mot gården för hantering av dagvatten och bidrag till ekosystemtjänster.	Motivet gäller samtliga förekomster.
f ₂	Byggnad ska utformas med brutet tak eller takterrass. Takterrass ska	Takformen ska ge en tydlig och sammanhållen siluett till kvarteret.	Motivet gäller samtliga förekomster.

	vara indragen från fasadliv.	Takterrass är en bostadskvalitet och mot kvartersgatan i norr medges en större terrass.	
f ₃	Takkupornas sammanlagda bredd får uppta maximalt 35% av taklängden. Takkupor ska placeras jämnt fördelade i nedre delen av takfallet och indragna från fasadlivet.	Takkupor medges men ska underordnas takets övergripande form. Takfoten ska vara obruten och tydligt avläsbar. Takkuporna ska avspegla byggnadens fasaduttryck. Med taklängd avses en obruten takfot i samma höjd från gavel till gavel.	Motivet gäller samtliga förekomster.
f ₄	Byggnaden ska utformas med ett välgestaltat övre avslut. Byggnadsdel ovan 52 meter över angivet nollplan ska vara indragen 3 meter från takfoten	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att högdelen i 17 våningar avslutas på ett välgestaltat sätt med en krona eftersom byggnaden kommer att synas på håll i stadsbilden.	Motivet gäller samtliga förekomster.
f ₅	Tekniska installationer ska rymmas inom takets volym. Gäller ej mot gård.	Bestämmelsen syftar till att taken ska utgöra en välgestaltad helhet där större tekniska installationer som fläktrum, hisstoppar och ventilationskanaler döljs i takets volym då kvarteret kommer att synas på håll i stadsbilden. Mindre installationer såsom huvar och installationer kopplat till taksäkerhet tillåts och ska utgöra en god helhet i takgestaltningen. Intentionen är att säkerställa att byggnadens siluett inte störs av tekniska byggnadsdelar samt säkra arkitektonisk kvalitet av byggnaden. Mot gården är utformningen friare.	Motivet gäller samtliga förekomster.
f ₆	Fasad ska utformas med särskild omsorg, med en tydligt markerad sockel i	Bestämmelsen syftar till att ge kvarteret en välgestaltad karaktär mot torget och	Motivet gäller samtliga förekomster.

	två eller tre våningar och ha ett välgestaltat övre avslut. Gäller ej fasad mot innergård.	bryta ned kvarterets skala och volym vilket bedöms bidra till en trygg och attraktiv stadsmiljö. Vidare syftar bestämmelsen till att bidra till att stärka gatuplanets karaktär genom en variation i fasadutformningen vilket även bidrar till en attraktiv stadsmiljö.	
f ₇	Fasad ska utformas med särskild omsorg, med en tydligt markerad sockel och ha ett välgestaltat övre avslut. Sockel ska vara minst 4 meter hög. Gäller ej fasad mot innergård.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god helhetsverkan i fasadgestaltningen där bebyggelsens skala och volym bryts ned. Vidare syftar bestämmelsen till att stärka gatuplanets karaktär genom en variation i fasadutformningen vilket även bidrar till en attraktiv stadsmiljö.	Motivet gäller samtliga förekomster.
f ₈	Infällda takterrasser om maxbredd på 4 m tillåts mot söder. Takterrasser ska vara infällda i taket samt indragna från fasadlivet och placerade i nedre delen av takfallet. Terrasser och takkupor får sammantaget uppta maximalt 50 % av taklängden.	Indragna takterrasser medges mot söder för att möjliggöra goda bostadskvaliteter, men ska underordnas takets övergripande form. Takfoten ska vara obruten och tydligt avläsbar. Med taklängd avses en obruten takfot i samma höjd från gavel till gavel. Intentionen är att uppföra takkupor, men att de får ersättas av takterrasser i enstaka fall. Om en kombination av takkupor och takterrasser uppförs ska de utformas på ett sammanhållet sätt.	Motivet gäller samtliga förekomster.
f ₉	Balkong och burspråk ska grupperas vertikalt. Balkonger får kraga ut	Balkongerna ska vara utformade som en del av fasadgestaltningen och	Motivet gäller generellt för all bebyggelse.

	maximalt 1,4 meter från fasad och burspråk får kraga ut maximalt 1 meter från fasad. Lägsta frihöjd är 3,6 meter. Balkonger får inte glasas in. Balkonger och burspråks sammanlagda längd får utgöra högst en tredjedel av fasadens längd på fasad som vetter mot väster. Balkonger och burspråks sammanlagda längd får utgöra högst en fjärdedel av fasadens längd på fasad som vetter mot norr, öster och söder. För högdelen fasad mot öster gäller utöver detta att balkonger får uppföras längs hela fasaden ovan sockeln upp till + 21.5 m. Bestämmelsen gäller ej fasad mot gård. Bestämmelsen gäller inom användningsområdet.	bidra till fasadernas vertikala intryck. Bestämmelsen syftar till att ge fasaderna mot torget ett lugnt och välgestaltat uttryck. Vidare syftar bestämmelsen till att bryta ned kvarterets skala och volym vilket bedöms bidra till en trygg och attraktiv stadsmiljö. Balkongerna får inte glasas in vilket syftar till att uppnå god kvalitet i gestaltningen enligt klassiska principer. Mot väster tillåts en större andel balkonger då förgårdsmarken är större här och balkongerna kan inordnas i gestaltningen av gaturummet. Lägsta frihöjd säkerställs för att konflikt inte ska uppstå mellan balkonger och funktioner på prickmark. Motivet till att tillåta balkonger i de lägre våningarna på högdelen är att de ska kunna utformas med bullerdämpande åtgärder. Med högdelen avses den byggnad som tillåts i upp till motsvarande 17 våningar och som vetter mot torget.	
f ₁₀	Utöver balkonger och burspråk får inga byggnadsdelar kraga ut över prickmark.	Bestämmelsen syftar till att begränsa möjligheten att kraga ut över prickmark för att säkerställa välgestaltade sammanhållna fasader.	

		Dock får t.ex. fasadelement, friser, takfötter och utsmyckningar sticka ut ovan prickmark då detta är en del av gestaltningen.	
f ₁₁	Fasad på bostadshus ska ha en ljus färgsättning.	Bestämmelsen syftar till att ge kvarteret en sammanhållen karaktär samt bidra till bättre dagsljusförhållanden för kvarteret samt omgivande bebyggelse. Socklar får uppföras i mörkare material än resterande del av fasaden som ett sätt att markera sockelvåningen och uppnå bestämmelserna f₆ och f₇.	Motivet gäller för all bostadsbebyggelse.
b ₁	Bostadsentréer till gemensamma trapphus ska placeras mot gatan och vara genomgående mellan gata och gård.	Bestämmelsen syftar till att öka rörelsen och stadsmässigheten på omkringliggande gator då entréerna ska veta mot gatan. Bestämmelsen syftar också till att de boende ska ha god tillgång till både gata och bostadsgård då den säkerställer att boende når både gata och gård från samma trapphus. Det råder brist på tillgång till parker i omgivningen varför en smidig tillgång till bostadsgården är extra viktig. Bestämmelsen gäller endast bostadsentréer i gemensamma trapphus för att möjliggöra marklägenheter. Syftet är inte att skapa öppna portiker.	Motivet gäller samtliga förekomster.

b ₂	Gården ska utformas för att vara planterbart till minst 40% med ett jorddjup på i genomsnitt 60 cm. Inom den planterbara ytan ska det per 100 kvadratmeter gårdsyta rymmas minst 0,3 träd med minst 16 kubikmeter jordvolym per träd och ett minsta jorddjup på 1,0 meter.	Det råder brist på träd och grönska samt tillgängliga parker och grönområden i närområdet varför en bostadsgård med goda vistelsekvaliteter och grönska är viktigt för att kunna exploatera marken med bostäder. Ökad krontäckning är ett sätt att uppnå stadens mål kring ekosystemtjänster, klimatanpassning och hälsoeffekter för stadens invånare. Bestämmelsen syftar till att säkerställa detta. Bestämmelsen säkerställer grönska också om gården till del eller helhet blir underbyggd med garage.	Motivet gäller samtliga förekomster.
b ₃	Lägsta våningshöjd i lokaler för centrumändamål är 4 meter över angränsande marks medelnivå utmed kvarteret. Ett demonterbart bjälklag som inte är en förutsättning för byggnadens bärande konstruktion får uppföras. Gäller ej mot gård.	Bestämmelsen syftar till att stärka gatuplanets karaktär och möjliggöra för framtida utveckling med fler lokaler i bottenvåningen i takt med att närområdet utvecklas med fler bostäder som ökar antalet människor i rörelse på platsen. Bestämmelsen gäller mot torget och mot Ebbe Lieberathsgatan som är kvarterets mest publika sidor. För utrymmen kopplade till verksamhetslokalerna som inte ligger mot fasad är det tillåtet med lägre våningshöjd, då syftet endast gäller delar som vetter mot gatan. Med våningshöjd avses från ovasida bjälklag till	Motivet gäller samtliga förekomster.

		ovansida bjälklag på ovanliggande våning.	
b ₄	Marken får byggas över på en fri höjd ovan mark av minst 3,8 meter. Pelare får finnas.	Bestämmelsen syftar till att bekräfta den bestämmelse för den befintliga portiken som finns i gällande plan. Detaljplanen innebär ingen förändring för byggnaden, utan samma byggrätt som tidigare ska gälla.	Motivet gäller samtliga förekomster.
b ₅	Inom användningsområdet gäller att om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Vid en bygglovpliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå	Bestämmelsen syftar till att säkerställa bullernivåer vid bostadsfasad i enlighet med riktvärden för trafikbuller.	Gäller hela planområdet

	och 70 dBA maximal ljudnivå.		
e ₁	Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader inom användningsområdet är 100 kvadratmeter.	Ytan för komplementbyggnader begränsas för att uppnå goda kvaliteter kring grönska och vistelse. Begränsningen på 100 kvadratmeter gäller innergården som helhet.	Motivet gäller samtliga förekomster.
generell bestämmelse	Fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning 1480K-III-7209 upphör att gälla för fastigheten Krokslätt 34:12 och del av Krokslätt 708:511.	Fastighetsindelningsbestämmelser inom allmän plats upphävs för att kunna genomföra planen.	
generell bestämmelse	Fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning 1480K-III-4899 upphör att gälla för fastigheten Krokslätt 34:10.	Fastighetsindelningsbestämmelser inom kvartersmark upphävs för att kunna genomföra planen.	
generell bestämmelse	Startbesked får inte ges för byggnad förrän markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpande av markföreningar	Bestämmelsen syftar till att ställa krav på att avhjälpande åtgärder kring markföreningar måste utföras innan byggnationer av bostäder kan påbörjas, samt att åtgärdande av markföreningar ska kunna ske i samband med schaktning för byggnation.	
generell bestämmelse	Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft.	Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.	

Planeringsförutsättningar

Planeringsförutsättningarna är de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.

Med planeringsunderlag avses faktabetonat material som kommunen använder som underlag i detaljplaneringen. Det kan vara olika former av inventeringar, uppgifter om mark- och grundförhållanden, trafikförhållanden, VA-försörjning, ägostruktur, befintliga planförhållanden eller statistiska uppgifter.

I det här avsnittet redovisas en sammanfattning av innehållet i planeringsunderlaget och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Bestämmelser och tidigare ställningstaganden

Planförhållanden

Översiktsplan för Göteborg

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger för det aktuella planområdet blandad stadsbebyggelse. Inom blandad stadsbebyggelse ryms bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service. Här finns även mindre verksamhetsområden. Vidare ingår lokalgator, gång- och cykelstråk, olika typer av allmänna platser såsom parker, naturområden och torg, det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö.

Planområdet och dess omgivning ligger inom vad som i gällande översiktsplanen benämns som övrig mellanstad. Övriga mellanstaden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Här finns relativt stor potential för komplettering och förtätning. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

Översiktsplanens tematiska inriktning Gestaltad livsmiljö säger att den övergripande inriktningen för Göteborgs stadsbyggande ska vara en bebyggelsestruktur med utgångspunkt i den traditionella kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. En god gestaltad livsmiljö förutsätter en stadig utgångspunkt i stadens historiska utveckling och i de värden och kvaliteter som karaktäriserar Göteborg.

Fördjupad översiktsplan

För området har en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Mölndalsåns dalgång tagits fram gemensamt av Göteborgs Stad och Mölndals stad, antagen 2017.

I FÖP:en anges det aktuella området som "*Område för stadsutveckling, central karaktär*". och vidare: *Uthygnadsområde för bostäder och verksamheter, handel, serviceanläggningar och andra anläggningar som inte är störande för omgivningen. Området bör få en central karaktär med exploatering jämförbar med den runt Korsvägen, Södra Vägen och norra delen av Mölndalsvägen.*

Förslag till ändring av översiktsplanen

Ett förslag till ändring av översiktsplanen var ute på samråd under vintern/våren 2025. Förslaget innebär att de aktuella delarna av FÖP:en för Mölndalsåns dalgång arbetas in i översiktsplanen och att FÖP:en upphöra att gälla när ändringen av översiktsplanen vunnit laga kraft. I samrådsförslaget pekas det aktuella området längs med Mölndalsåns dalgång som utvidgad innerstad istället för som tidigare övrig mellanstad. Det tydliggörs i förslaget att området har de senaste åren genomgått en omvandling till tät stadsbebyggelse med bostäder, handel och kontor. Området är nu en del av den utvidgade innerstaden och klassas som ett kompletteringsområde. Det innebär att utöver den

omvandling som redan pågår förväntas en mindre andel ny bebyggelse tillkomma inom området. En utmaning är att balansera ett högt exploateringsstryck med kvalitativa offentliga rum och kopplingar till omkringliggande stadsområden. Fler öst-västliga kopplingar behöver utvecklas för att bättre knyta dalgången till kringliggande områden.

Göteborgs Stads budget för 2024

Enligt Göteborgs Stads budget för 2024 ska modernistisk stadsplanering undvikas i högsta möjliga mån, exempelvis punkt- och lamellhus utan koppling till gatan. Trädgårdsstad och kvarterstad med sammanbyggda kvarter och levande bottenplan ska premieras i planering och nyproduktion under mandatperioden. Nybyggnation ska i första hand ske på redan exploaterad mark och i nära anslutning till kollektivtrafik. Nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen. Värdefulla naturområden ska värnas och inriktningen ska vara att jordbruksmark inte ska bebyggas. Klimatanpassningsarbetet ska påskyndas.

Gällande detaljplaner

För större delen av området (Krokslätt 34:10, 34:18 och del av 34:12) gäller stadsplan akt 1480K-II-2679 som vann laga kraft 1949-01-04 och anger industriändamål. Genomförandetiden har gått ut.

För Krokslätt 708:511 och 34:11 gäller detaljplan akt 1480K-2-5347 som vann laga kraft 2016-06-21 och i berörda delar anger Lokalgata och Gångväg. Genomförandetiden har gått ut.

Inom planområdet finns två fastighetsindelningsbestämmelser, tidigare tomtindelningar: 1480K-III-4899 och 1480K-III-7209. Båda tomtindelningarna upphör i sin helhet att gälla då planen vinner laga kraft.

Positivt planbesked för den aktuella detaljplanen har beslutats av byggnadsnämnden 2019-03-25.

Riksintressen och andra skyddade områden

Riksintresset för kommunikationer

Planområdet berörs inte av något Riksintresse.

Öster om planområdet omfattas motorvägen E6/E20 samt västkustbanan och planeringsområde för framtida järnvägsutbyggnad av riksintresse för kommunikationer enligt Miljöbalken 3 kap. Riksintressena bedöms inte påverkas av planförslaget.

Strandskydd

Planområdet ligger inom 100 meter från Mölndalsån och därmed inom område där strandskydd inträder vid ny planläggning.

Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet med hänvisning till att den aktuella marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för

strandskyddets syften, samt att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. (Särskilt skäl nr 2 enligt Miljöbalken 7 kap 18 c §). Se mer under rubriken Upphävande av strandskydd i konsekvenskapitlet.

Natura 2000-område

Inget Natura 2000-område berörs.

Befintliga förhållanden

Mark, vegetation och fauna

Marken inom planområdet sluttar svagt mot öster. Marken inom fastigheten Krokslätt 34:10 är för närvarande obebyggd och har använts för upplag och parkering. Marken inom Krokslätt 34:18 är huvudsakligen bebyggd eller hårdgjord. Mindre inslag av planteringar och häckar förekommer mellan byggnaderna. Fastigheten Krokslätt 34:12 är i huvudsak hårdgjord, mindre gräsytor förekommer.

I planområdets södra del i anslutning till befintliga teknikbyggnader inom Krokslätt 34:12 finns två träd, en större sälj och en mindre lönn. Ytterligare tre träd, tre pelarekar, finns i anslutningen till planområdets gräns mot Mölndals Stad.



Figur 50: Vybild som visar planområdet från öster. Planområdet är markerat med röd streckad linje. Kommungränsen är markerad med blå streckad linje.



Figur 51: till vänster: Hårdgjord yta kring vändslingan, i bakgrunden befintliga teknikbyggnader och kontorsbyggnad. Till höger: gångstråket och portiken norr om planområdet.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Planområdet utgörs i huvudsak av fastigheterna Krokslätt 34:18, 34:10 och 34:12.

Inom Krokslätt 34:18 finns två byggnader, en större i öster som inrymmer kontor och lagerverksamhet (Kinnarphuset) och en mindre kontorsbyggnad i väster. Inom fastigheten finns även en öppen yta som används som parkering.

Inom Krokslätt 34:10 låg tidigare en bilverkstad. Fastigheten är idag obebyggd.

Inom Krokslätt 34:12 finns en vändslinga för spårväg. I anslutning till vändslingan finns ett hållplatsläge som även trafikeras av bussar. Inom fastigheten finns även tre mindre teknikbyggnader samt en större kiosk/gatukök belägen inne i vändslingan i anslutning till gång- och cykelbanan längs Mölndalsvägens västra sida.

Inga kända fornlämningar eller särskilda kulturvärden finns inom planområdet.



Figur 52: Vy österifrån över vändslingan och kiosken, i bakgrunden befintlig bebyggelse inom Krokslätt 34:18

Sociala förutsättningar

En workshop för social- och barnkonsekvensanalys genomfördes av stadsbyggnadsförvaltningen tillsammans med exploatörerna och berörda förvaltningar i september 2023 i syfte att kartlägga och identifiera värden att bevara och utveckla samt eventuella brister som behöver åtgärdas.

För att fördjupa kunskapen kring sociala värden och brister i området genomfördes en riktad dialog med barn och föräldrar under hösten/vintern 2024 inom ramen för detaljplanearbetet för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan. Dialogen genomfördes på öppna förskolan Draken som ligger vid Framnäsgratan cirka 1 kilometer norr om planområdet för detaljplan för Katrinedalsgratan och omfattade vuxna samt barn i åldern 0 till 6 år. Dialogen visar att det norr om planområdet finns flera viktiga stråk för gående och cyklande, bland annat värdefulla kopplingar i östvästlig riktning. I nordsydlig riktning är Ebbe Lieberathsgatan av stor betydelse även om människor också rör sig via Mölndalsvägen.

I närområdet finns flera målpunkter för barn. Däribland kan nämnas lekplatser och områden för spontanlek vid Mossen, Stuxbergsparken, Glasmästareplatsen (Päronparken), Krokslättplatsen och skogen vid Förskolan Framnäsgratan 16. Särskilt populärt är lekplatsen Stuxis i Stuxbergsparken. Andra viktiga målpunkter är matvarubutiker öster om Ebbe Lieberathsgatan och öster om Mölndalsvägen. Att kvarteren öster om Ebbe Lieberathsgatan innehåller mycket verksamheter ses i allmänhet som något bra.

De enskilt största utpekade bristerna är förknippade med trafik eller framkomlighet. Trottoaren längs Ebbe Lieberathsgatans västra sida lutar och gör det svårt att gå med barnvagn och det finns delar där det finns risk för krock med bilar. Området öster om Mölndalsån upplevs som tråkigt på grund av sitt dominerande inslag av industri. Det är också en brist att det endast finns en koppling mellan Krokslätt och Kallebäck (del av Sankt Sigfridsgatan).

Flera förbättringsförslag gavs specifikt för den nya bostadsnära parken som planeras inom detaljplanen för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan, medan de utpekade bristerna i trafikmiljöer tyder på en allmän önskan om förbättring av säkerheten vid trottoarer och övergångsställen. För parken önskas ett tydligt tema. Dialogdeltagarna framförde bland annat att ytor för lek ska innehålla något för både stora och små barn, samt vikten av sittplatser och en kiosk.

Vidare har arbetet med social- och barnkonsekvensanalys följt stadens rutin med målformuleringar och åtgärdsförslag. Detta har fungerat som underlag till bland annat trafikförslaget. Efter detaljplanens samråd har åtgärdsförslagen följts upp och preciserats. Ansvar för åtgärderna har noterats. Mål och åtgärdsförslag har också fungerat som underlag till det gestaltungsförslag som tagits fram för torget.

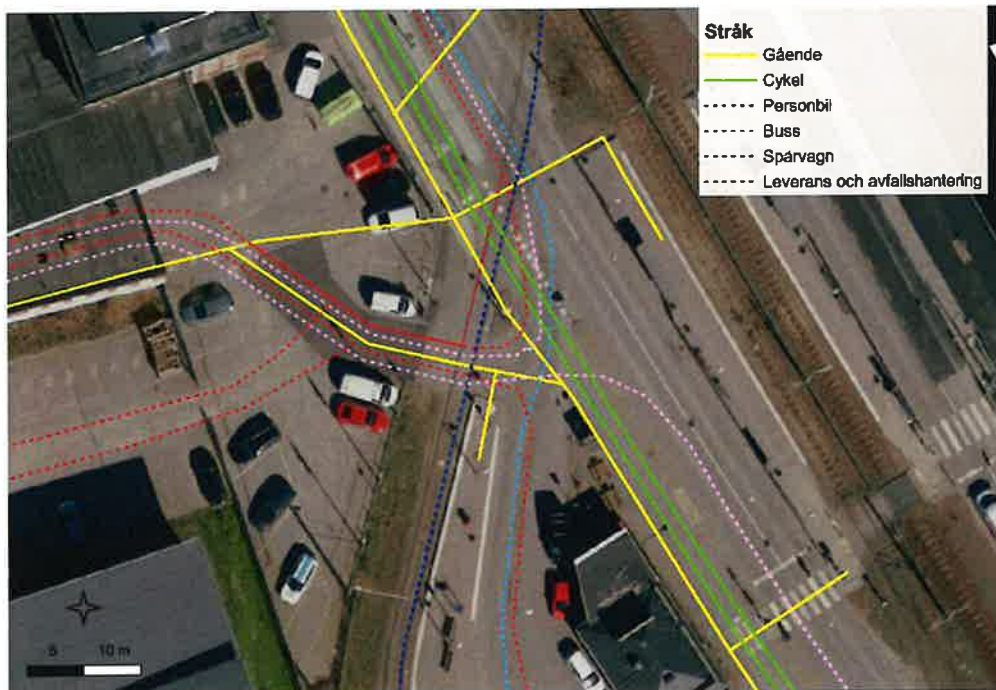
I stadsdelen råder generellt brist på skolor och förskolor. I denna fråga förutsätts att skol- och förskoleplatser tillskapas inom andra pågående och kommande detaljplanearbeten i närområdet, främst för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan. Inga skolor eller förskolor bedöms kunna tillskapas inom ramen för det aktuella planarbetet.

I området råder också generellt brist på grönytor. Även här hänvisas till detaljplanen för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan där en mindre park tillskapas sydväst om korsningen Varbergsgatan/Ebbe Lieberathsgatan. Med tanke på bristen på grönyta får de gröna ytor som kan tillskapas inom planområdet stor vikt, både inom allmän plats och inom kvartersmark på bostadsgården.

I närområdet finns påtagliga trafikbarriärer, främst i form av Mölndalsvägen. Planområdet korsas av skolbarn på väg till och från spårvagnshållplatsen Lana. Det är viktigt att skapa trygga gångvägar och korsningar inom planområdet.

Hyresgäster i närområdet har givit uttryck för otrygghet, inte minst kvällar och helger. Fortfarande präglas området av ganska mycket verksamheter med få boende och få barnfamiljer i området. Befintlig bebyggelse inom planområdet vänder sig inåt och omges av staket. Ytan runt vändslingan är eftersatt och ger ett nedgången intryck samtidigt som det är otydligt hur man ska röra sig över den.

Trafik, parkering, kollektivtrafik, tillgänglighet och trafiksäkerhet



Figur 53. Trafikrörelser i nuvarande utformning

Idag är det många olika trafikslag som samsas på samma yta med en otydlig trafikutformning.

Gångtrafik

Planområdet nås av gående från omgivande gator. Gångbana finns utbyggd längs Ebbe Lieberathsgatan, Katrinedalsgatan och Mölndalsvägen. I planområdets norra del löper ett öst-västligt gångstråk som passerar genom portiken inom Krokslätt 34:11.

Trafiksituationen för gående är otydlig och trafiksäker vid vändslingan och ut mot Mölndalsvägen idag.

Cykeltrafik

Planområdet nås av cyklister via omgivande vägar. En cykelbana finns utbyggd längs Mölndalsvägens västra sida och passerar genom planområdet. Utanför planområdet löper en pendlingscykelbana längs Mölndalsån på Mölndalsvägens östra sida. Sammantaget ger cykelbanorna planområdet god tillgänglighet för cykel både från närområdet och i relation till central Göteborg i norr och Mölndal i söder.

Motortrafik

Planområdet nås med motorfordon via Ebbe Lieberathsgatan i väster, Katrinedalsgatan i söder, och en privat kvartersgata i norra delen av området. Trafiksituationen för leveranstrafik från Mölndalsvägen är otydlig idag. Ett trafikförslag för planområdet har tagits fram och beskrivs utförligare under avsnittet Beskrivning av detaljplanen.

Parkering

Markparkering finns inom kvartersmark inom såväl Krokslätt 34:10 som 34:18 samt inom norra delen av Krokslätt 34:12. Det totala antalet markparkeringsplatser inom planområdet är cirka 100 stycken.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen inom planområdet i anslutning till vändslingan samt omedelbart öster om planområdet i och med hållplatsen Lana som trafikeras av spårvagnslinje 2, 8 och 4 samt busslinje 86, 751 och Lila Express. Tillgängligheten till planområdet med kollektivtrafik är god.

Service

Tillgången på kommunal service i stadsdelen är delvis låg med brist på skola och förskola. Viss service tillkommer inom andra pågående detaljplaner i närområdet. Vårdcentral och gym finns inom rimligt avstånd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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. Ny bebyggelse bedöms generellt kunna anslutas till befintligt ledningsnät då kapaciteten på det allmänna ledningsnätet kring planområdet bedöms vara tillräcklig.

Fjärrvärme

Göteborgs Energi Fjärrvärme har ledningar framdragna i Ebbe Lieberathsgatan. Befintlig bebyggelse inom Krokslätt 34:18 är ansluten genom en servisledning inom kvartersmark som ansluter till huvudledningen i Ebbe Lieberathsgatan.

El och tele

En transformatorstation finns i södra delen av Krokslätt 34:12. El- och teleledningar finns framdragna i Ebbe Lieberathsgatan och i Katrinedalsgatan

Likriktarstation

En likriktarstation kopplad till spårvägen finns vid spårvägens vändslinga i norra delen av fastigheten Krokslätt 34:12

Trafiksignaler

En teknisk station för trafiksignaler finns i södra delen av Krokslätt 34:12, bredvid transformatorstationen.

Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen

Sammanfattning av Tekniskt PM Geoteknik

NollTre Konsult AB har utfört en geoteknisk undersökning och utredning att beskriva de geotekniska förhållandena i området. (NollTre, 2024-01-26).

I utredningen behandlas de geotekniska förhållandena inom planområdet samt de geotekniska förutsättningarna för befintlig och planerad bebyggelse. I utredningen beskrivs även stabiliteten i relation till Mölndalsån som ligger ca 40 meter öster om planområdet. Jordlagerföljden inom planområdet består huvudsakligen av fyllning ovan lera eller gytta som vilar på en friktionsjord följt av berg. Djup till fast botten inom planområdet varierar mellan ca 10 m i väster till ca 45 m i öster. Leran inom västra delen av planområdet, där djupet till berg är mindre, är högsensitiv och kvick. Lerans skjuvhållfasthet är låg och är mycket sättningskänslig.

Utförda stabilitetsanalyser visar att stabilitetsförhållandena är betryggande såväl i befintliga som blivande förhållanden. Utredningen redovisar en analys med en marklutning om 1:10 i kombination med total borttransport av skredmassorna i Mölndalsån samt full trafiklast. Vid ett eventuellt skred skulle den kvarstående bakkanten högst sannolikt bli brantare. Om så var fallet skulle det generera en mindre lokal glidyta än den som redovisas i utredningen, och betongkonstruktionen och GC-vägen skulle befinna sig i riskzonen. Skredmassorna inklusive betongkonstruktionen skulle inte omedelbart försvinna (erodera bort) från platsen och därmed, i alla fall tillfälligtvis, verka som en temporär tryckbank. I den stund GC-vägen rasar kommer bakomliggande väg och spårväg omedelbart stängas av och utan trafiklast finns inga stabilitetsproblem vilket utredningen redogör för. Detta visar att ett eventuellt skred ner mot Mölndalsån aldrig kommer att utgöra en risk för aktuellt planområde vilket är det som utredningen ska belysa.

Utredningen föreskriver en maximal belastning av marken på 20 kPa inom hela planområdet vilket motsvarar trafiklast från tung trafik eller 1 m fyllning. Av sättningskäl bör markuppfyllnader begränsas eller kompenseras med lättfyllning eller

annan förstärkningsmetod. Byggnader inom planområdet med mer än ett våningsplan rekommenderas att grundläggas på spetsburna pålar vilket också förutsatts vid stabilitetsberäkningarna.

Planområdet ligger inom lågriskområde för Radon.

Utredningen biläggs planhandlingarna.

Sammanfattning av markmiljötekniskt PM

Relement har utfört en kompletterande miljöteknisk undersökning (Relement 2023-11-17) av fastigheten Krokslätt 34:18 och 34:10 i syfte att bedöma om området är lämpligt för planerad användning (bostäder) enligt bland annat enligt 2 kap. 5 § PBL dvs. människors hälsa och säkerhet. 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. Åtgärder utförs lämpligen och mest kostnadseffektivt i samband med tekniska schaktarbeten vid byggnation. I samband med detaljprojektering rekommenderas detaljerade undersökningar avseende avgränsning, avfallsklassning och lämplig hantering av förorenade massor.

Undersökningen visar att det finns tjärasfalt samt förekommer förhöjda föroreningshalter i äldre fyllnadsmassor inom fastigheten. Föroreningarna utgörs främst av tjäramnen, men även olja, tungmetallhalter och PCB har påvisats i delar av fyllnadsmassorna. Naturligt lera har i ett av tre prover visat på förhöjd halt av arsenik, vilket beror på naturligt förhöjda bakgrundshalter i området. Fyllnadsmassorna är ytliga med djup mellan 0,5-1 m och behöver åtgärdas inför exploatering till bostäder. Detta är mycket vanligt i stadsmiljöer och utförs lämpligen i samband med byggnation. Liknande åtgärder har även utförts i grannfastigheterna vid byggnation. Även hantering av lera med naturligt förhöjda halter av grundämnen kan innebära merkostnader vid byggnation. Några mer allvarliga eller spridningsbenägna föroreningar så som klorerade lösningsmedel, vätskor från gummifabriken eller dylikt har inte påvisats i grundvatten eller porgas under den tidigare gummifabriken. Spår av PFAS finns i grundvattnet, men halterna är låga. PFAS utgör en risk främst vid intag av dricksvatten. Tillsynsmyndigheten Miljöförvaltningen har underrättats kring upptäckt av föroreningar enligt Relements rapport i enlighet med upplysningsplikten enligt 10 kapitlet 11 § miljöbalken.

Då förhöjda föroreningshalter påträffats är arbeten inom projektområdet anmälningspliktigt enligt § 28 för-ordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Inför arbeten i ett förorenat område ska en anmälan göras om avhjälpandeåtgärd till miljöförvaltningen. Anmälan ska lämnas in i god tid (sex veckor) innan arbetet startar. En planbestämmelse reglerar att startbesked inte får ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpits till nivåer som medger planerad markanvändning.

Utredningen biläggs planhandlingarna.

Sammanfattning av sol- och dagsljusstudier

Dagsljus

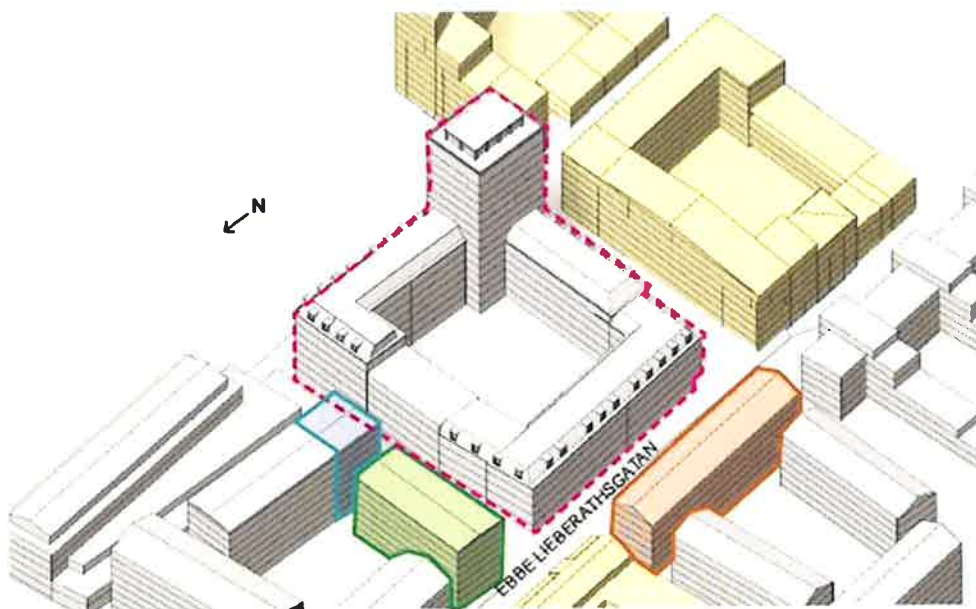
Dagsljus har studerats under planarbetets gång i syfte att säkerställa godtagbara dagsljusförhållanden för de föreslagna bostäderna och för att analysera dagsljuspåverkan på angränsande befintliga bostadshus norr och väster om planområdet. Arkitekterna Krook & Tjäder har på uppdrag av fastighetsägarna studerat effekterna av det bebyggelseförslag som ligger till grund för planen. Dagsljusutredningarna förhåller sig till gamla BBR som har varit gällande under planarbetet.

Dagsljusförhållandena har studerats genom en simulering av VSC-analys (Vertical Sky Component), ett mått som mäter hur stor andel av det diffusa himmelsljuset som når byggnadernas fasader/fönster. Denna typ av analys ger en indikation om dagsljustillgång.

Analysen visade på begränsad tillgång till dagsljus för den planerade bebyggelsens lägsta våningar runt kvarteret och mot gården, med undantag för fasaden mot öster. I det fortsatta arbetet behöver hänsyn tas till dagsljus vid fönstersättning och planlösning i de lägen som identifierats i utredningen. Exempelvis kan mörka lägen kompenseras med större och högre fönster och planlösningar kan anpassas så att vistelserum placeras i lägen med bättre förutsättningar att klara dagsljuskravet. Andra möjliga åtgärder är genomtänkt placering av eventuella balkonger och andra utstickande byggnadselement som kan påverka tillgången på dagsljus samt placering av verksamheter eller bostadskomplement i mörka lägen.

Simuleringen utfördes både på föreslagen bebyggelse inom planområdet och motstående fasader på angränsande befintlig bebyggelse inom fastigheterna Krokslätt 34:19 och 35:15 där negativ dagsljuspåverkan av byggnation inom planområdet kan befaras.

Då VSC-analysen visade att dagsljusförhållandena för befintliga lägenheter inom Krokslätt 34:19 (hus 2 och 3) och 35:15 (hus 4), se bild nedan, riskerade att försämrats vid byggnation enligt planförslaget gjordes vidare en analys av dagsljusfaktor i de berörda lägenheterna. I analysen studerades dagsljusfaktor i vistelserum i de befintliga byggnader i angränsande kvarter som påverkas av ny bebyggelse. Analysen studerade dels befintlig situation, dels situationen efter utbyggnad enligt planförslaget inom Krokslätt 34:10 och 34:18.



- - - KROKSLÄTT 34:10 och 34:18 (nybyggnation)
- HUS 2, EN DEL AV KROKSLÄTT 34:19 (befintlig)
- HUS 3, EN DEL AV KROKSLÄTT 34:19 (befintlig)
- HUS 4, EN DEL AV KROKSLÄTT 35:15 (befintlig)
- KOMMANDE BEBYGGELSE

Figur 54: Angränsande byggnader som berörs av dagsljuspåverkan

Befintlig situation

Analysen visar att flera lägenheter Krokslätt 34:19 och 35:15 redan i nuläget inte uppfyller kraven på dagsljus. Kravet är att dagsljusfaktor ska enligt BBR vara 1,0 eller högre.

Det gäller följande byggnader:

Hus 2: 6 av 8 lägenheter som vetter mot den föreslagna bebyggelsen avviker från dagsljuskravet. Dock uppfylls dagsljuskravet i samtliga rum som vetter mot planområdet på alla våningar utom plan 1.

Hus 3: 15 av 26 lägenheter som vetter mot den föreslagna bebyggelsen avviker från dagsljuskravet. Dock uppfylls dagsljuskravet i samtliga rum som vetter mot planområdet, med undantag från 1 rum på plan 1.

Hus 4: 28 lägenheter som vetter mot planförslaget avviker. Inga rum som vetter mot planområdet avviker.

Planförslagets påverkan

När påverkan av ett genomförande av planförslaget studerades konstaterades att avvikelserna ökar något enligt följande:

Hus 2: Inga ytterligare avvikelser.

Hus 3: Antalet lägenheter som vetter mot planområdet och som avviker ökade från 15 till 18. Antalet rum som vetter mot planområdet och som avviker ökar från 1 till 9. Antalet lägenheter där inget rum uppfyller dagsljuskravet ökade från 1 till 6.

Hus 4: Inga ytterligare avvikelser på lägenhetsnivå. Däremot ökar antalet rum som avviker från dagsljuskravet från 0 till 12. Detta innebär vidare att 12 av de lägenheter som tidigare hade avvikelse i rum mot gården men uppfyllde kravet i rum mot gatan nu saknar rum som uppfyller dagsljuskravet. Samtliga avvikande rum som vetter mot planområdet har en dagsljusfaktor över 0,6 i markplan och över 0,8 i plan 1 och 2.

Sammanfattningsvis konstateras att dagsljusvärdena försämrats för den angränsande bebyggelsen. Det framgår av resultaten att främst hus 3 och hus 4 har utformats på ett sådant sätt att avvikelser från dagsljuskravet kunnat hanteras tack vare den relativt låga och glesa bebyggelsen inom planområdet. Byggnation med högre byggnader inom planområdet leder därför till att fler rum inte klarar kravet och till att fler lägenheter saknar rum som uppfyller kravet på dagsljusfaktor 1,0 eller högre.

Under planarbetets gång har den nya bebyggelsen anpassats så långt som bedömts möjligt för att minska den negativa påverkan på dagsljusförhållandena inom angränsande bebyggelse. Bland annat har avståndet mellan bebyggelsen och angränsade kvarter ökat i väster mot Ebbe Lieberathsgatan och i viss mån i norr. Vidare har åtgärder studerats på befintlig bebyggelse vilket lett till att kompletterande fönster föreslås på södervänd fasad inom Krokslätt 34:19 (hus 3). Dessa redovisats i utredningen och har vägts in i den slutliga analysen. Förändringar på befintlig bebyggelse säkerställs genom att ett avtal för dagsljusåtgärder utanför planområdet har upprättats mellan ägaren till Krokslätt 34:19 och exploatörerna inom denna detaljplan. Avtalet bygger på ett bygglov som beviljats för åtgärderna på befintlig fasad.

Solljus

Simulering av solljus vid fasad har utförts för att undersöka skuggningen av den nya byggnationen (på själva kvarteret och på gården) och befintliga byggnader inom angränsande kvarter. Det finns dock inget krav på tillgång till solljus.

Befintliga byggnader:

Berörda angränsande fasader får fortfarande minst 1 timme solljus vid befintliga fönster vid höst/vårdagjämning.

Ny byggnation:

Fasaderna mot gatan mot öst, söder, och väster får mer än 1 timme solljus vid höst/vårdagjämning. En stor del av fasaderna mot norr får mindre än 1 timme solljus eller inget solljus. Gårdens innerhorn i sydväst samt hela sidan i söder, och halva väst får inget direkt solljus vid höst/vårdagjämning i samtliga våningar.

Sol och dagsljusfrågorna behandlas utförligare i ett PM (Arkitekterna Krook & Tjäder AB, 2024-03-13 samt 2025-02-28) som biläggs planhandlingarna.

Sammanfattning av luftutredning

Cowi har genomfört en luftutredning (Cowi, 2025) i syfte att utreda hur en förtätning enligt planförslaget kan komma att påverka luftkvaliteten i området och hur luftkvaliteten

förhåller sig till miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål. Dessutom har en utvärdering gjorts gentemot kommande gränsvärden. Utredningen studerar ett nollalternativ samt ett utbyggnadsalternativ baserat på planförslaget.

Beräknade halter av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀), jämförs i utredningen med gällande miljökvalitetsnorm (MKN) och miljökvalitetsmål samt de lokala miljökvalitetsmålen för Göteborgs Stad. Beräkningarna har genomförts med hjälp av Miskam-modellen. Planområdet påverkas främst av två närliggande gator, Ebbe Lieberathsgatan i väster och den mer trafikerade Mölndalsvägen i öster. Trots dessa närliggande vägar så klaras MKN i nollalternativet för alla statistiska mått. I utbyggnadsalternativets förtätas de omkringliggande gaturummen i planområdet något, men trots detta klaras MKN i utbyggnadsalternativets två undersökta inandningsnivåer. Även miljökvalitetsmålet klaras för alla statistiska mått med undantag för 98-percentil av dygnsmedelvärde av NO₂. Överskridandet sker både i nollalternativet och i utbyggnadsalternativet. Att miljökvalitetsmålet för timmedelvärdet av NO₂ (60 µg/m³) inte klaras i utredningsområdet beror på att den bakgrundshalt som använts för timmedelvärdet är skattad till just 60 µg/m³ (det vill säga lika med målvärdet). Bakgrundshalten bygger på senast tillgängliga mätdata från åren 2018–2021. Trafiken på Kungsbackaleden, inklusive den prognosticerade ökningen år 2033, påverkar inte halterna av luftföroreningar i planområdet märkbart. Det finns en påverkan på totalhalterna från trafiken de närmsta gatorna, men från till exempel Ebbe Lieberathsgatan är den begränsad till en ökning om några få mikrogram per kubikmeter. De enda skillnaderna i trafikflöden i de olika scenariona är att trafiken på Katrinedalsgatan ökar i utbyggnadsalternativet och att trafiken på Kungsbackaleden är större år 2033 än år 2028.

Då halterna av NO₂ historiskt sett har minskat i Göteborg och Mölndal, och fortsatt att minska även 2022 och 2023, är det rimligt att anta att bakgrundshalterna kommer att minska i framtiden och öka sannolikheten att miljökvalitetsmålet för timmedelvärdet klaras. Det är dock svårt att förutspå när detta kan komma att ske. Utsläppen av PM₁₀ förväntas däremot att öka i framtiden, i en fordonsflotta med fler el- och hybridbilar som genom sin större vikt ger upphov till större broms- och vägslitage. Utsläppen av PM₁₀ påverkas även av användningen av dubbdäck. I utredningen har det beräknats att användandet av dubbdäck under vinterhalvåret motsvarar 34 procent, vilket var den mest aktuella uppgift som fanns tillgänglig då emissionsberäkningarna gjordes. Under 2023 sjönk dubbdäcksandelen i Göteborgsområdet till 29 procent. De presenterade resultaten för PM₁₀ kan därmed anses vara något överskattade, om en lägre dubbdäcksandel håller i sig i framtiden. Sammanfattningsvis klaras miljökvalitetsnormerna för luft. Vad gäller miljökvalitetsmålen finns mindre avvikelser och risker men också möjlighet att i framtiden uppnå målen. Utredningen biläggs planhandlingarna.

EU-kommissionen har träffat en preliminär överenskommelse om ett nytt luftkvalitetsdirektiv. Överenskommelsen innebär att nya gränsvärden för luftkvalitet ska genomföras och uppfyllas senast 2030. För flera luftföroreningar kommer värdena för MKN i flera fall vara lägre än förut. Luftutredningen visar att de kommande gränsvärdena för årsmedelvärdet samt för dygnsmedelvärdet av 95-percentilen för både NO₂ och PM₁₀ klaras i planområdet. Även de kommande gränsvärdena för timmedelvärdet av 99,97-percentilen för NO₂ klaras i planområdet.

Sammanfattning av dagvatten och skyfallsutredning

Kretslopp och vatten har fått i uppdrag av Stadsbyggnadsförvaltningen att ta fram en dagvatten- och skyfallsutredning inför planarbetet. (Kretslopp och vatten, Dagvatten- och skyfallsutredning, 2025-05-05).

Dagvatten

Planområdet ligger inom Mölndalsåns avrinningsområde som mynnar ut i Göta älv. Dagvatten från planområdet avleds både via kombinerat och duplikat nät. Från fastigheterna Krokslätt 34:10, Krokslätt 34:18, Ebbe Lieberathsgatan och Katrinedalsgatan avleds vattnet via dagvattenledningar till recipient Mölndalsån. Fastigheten Krokslätt 34:12 är ansluten till kombinerat nät och på fastigheten finns även stadsmiljöförvaltningens rännstensbrunnar och ledningar. Utifrån befintligt ledningsunderlag råder det idag osäkerheter kring vilka ytor som ansluter till kombinerat eller dagvattensystem från Krokslätt 34:12. De områden som avvattnas till kombinerat nät avleds därefter till Ryaverket där Rivö fjord är recipient. Enligt kartunderlaget avleds det kombinerade nätet direkt till Ryaverkets ledningssystem.

Mölndalsån är klassad enligt miljökvalitetsnormer. Recipienten har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (VISS, 2024).

Recipient till Ryaverket är Rivö fjord nord som börjar väster om Älvsborgsbron. Recipienten berörs av MKN enligt vattendirektivet och omfattas av kvalitetskraven Måttlig ekologisk status till 2039 och God kemisk ytvattenstatus (undantaget bromerad difenyleter och kvicksilver) utan tidsfrist (med undantag för TBT och antracen) (VISS, 2025).

Rivö fjord är i dagsläget klassad till måttlig ekologisk status. Klassningen har baserats på miljökonsekvenstyperna övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet, flödesförändringar samt SFÄ som alla har måttlig status (VISS, 2025).

Beträffande kemisk status uppnår Rivö fjord ej god status. Anledning till detta är bland annat att ett antal prioriterade ämnen ej uppnår god status (VISS, 2025).

Göteborgs Stad ställer krav på att dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta. Den reducerade ytan motsvarar ungefär hårdgjorda ytor inom planområdet och är den yta som bidrar till att generera dagvatten vid en regnhändelse.

Utredningen identifierar ett fördröjningsbehov inom kvartersmark på 45 m³. Dagvatten ska även renas innan det får avledas till recipient eller till allmän dagvattenledning. För att uppnå erforderlig rening av dagvatten inom kvartersmark bedöms en volym motsvarande 83 m³ krävas. Den volym som krävs för rening är större än fördröjningsvolymen och blir därmed dimensionerande för utformningen av dagvattenhanteringen inom planområdet. Nedsänkta regnbäddar föreslås för att hantera både takvatten samt ytlig avrinning från gata/mark. Totalt ytanspråk för regnbäddar på kvartersmark är 130 m² med en reningsvolym om 83 m³. Eftersom bebyggelsen planeras med slutet kvarter och sadeltak behöver dagvatten hanteras separat. Delvis från takyta som lutar in mot gården och själva gårdsytan, samt takyta som lutar ut mot gata/torg och förgårdsmark.

- Regnbäddar om 61 m² (39 m³ reningsvolym) av ca 1380 m² förgårdsmark kan användas till dagvattenhantering för del av takvatten samt ytvavrinning från förgårdsmark.
- Regnbäddar om 69 m² (44 m³ reningsvolym) av ca 2060 m² gårdsyta kan användas för dagvattenhantering för del av takvatten samt ytvavrinning från innergård.
- Marken omkring fasaden ska luta ut från huset och höjdsättning ska vara anpassad för att avleda ytvatten till föreslagna regnbäddar.
- Det är viktigt att, oberoende av vilken anläggning som väljs, bygga anläggningen tät för att inte riskera skador på underliggande infrastruktur och att bjälklaget byggs för att klara vikten av anläggningen.
- Markmiljöundersökning visar på förorenade fyllnadsmassor och om förorenad mark fortsatt kommer vara kvar bör dagvattenanläggningar byggas täta för att inte sprida föroreningar.
- Nedsänkt yta på innergården som rymmer 360 m³ eller höjdsättning som tillåter utflöde via eventuell portik mot anslutande gata.
- Dränering från gård sker via ledning, ej ytligt, på grund av stängt kvarter.
- Lägsta höjd på färdigt golv (FG) för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Inom allmän plats bedöms dagvattenflödet inte öka genom planens genomförande och därmed föreslås ingen fördröjning inom allmän platsmark. Däremot innebär utredningens föreslagna anläggningar för rening av dagvatten även en viss fördröjning. Vad gäller rening identifieras ett behov av en regnbädd som kan hantera 35 m³ inom torget. Detta motsvarar ungefär en yta om 50 m² beroende på anläggningens utformning. Kretslopp och Vatten förordar att naturbaserade lösningar som skapar ekosystemtjänster och minskar hårdgörningsgraden. En lämplig placering av anläggningen kommer att utredas i genomförandeskedet.

Inom gata identifieras ett behov av regnbäddar med en reningsvolym på 14 m³. För rening av dagvatten från trafikytor föreslår utredningen anläggande av regnbädd/skelettjord i refuger för grönyta/trädplantering.

Placering och utformning av dagvattenanläggningar har studerats översiktligt i gestaltungsförslag för torget, där förslaget innebär att avvattning sker generellt med ett fall mot Mölndalsån och att delar av torget kan höjdsättas för att samla dagvatten till föreslagna regnbäddar om 35 m³. I växtbäddarna kan rening av dagvattnet ske. Ett genomförande av detta behöver studeras vidare i genomförandeskedet.

Med föreslagna åtgärder bedöms att krav på fördröjning och rening av dagvatten kunna uppfyllas. Dagvattenanläggningarna ska anmälas till Miljöförvaltningen.

Dagvattnet från planområdet avleds till ett markavvattningsföretag.

Föroreningsberäkningar visar att halter för vissa föroreningar ökar efter exploatering. Med rening i föreslagna lösningar (regnbäddar 2–3% av reducerad area) uppnås målvärden och mängder minskar för samtliga undersökta ämnen.

Om planen genomförs innebär det att flödet från området förblir opåverkat eller minskar marginellt. Det innebär att kapaciteten i dagvattenledningsnätet är tillräcklig.

Med föreslagna åtgärder uppnås kravet för fördröjning på kvartersmark. Fördröjning minskar fastighetsägarens kostnader för dagvatten då servicen till det allmänna systemet kan vara mindre och därmed har en lägre taxa.

Alla dagvattenanläggningar med renande funktion ska anmälas av respektive ägare till Miljöförvaltningen.

Genomförande av planen bedöms inte försämra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten med avseende på kemisk status samt ekologisk status (fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorer) eftersom föroreningsmängder och näringsämnen minskar om föreslagna dagvattenåtgärder genomförs.

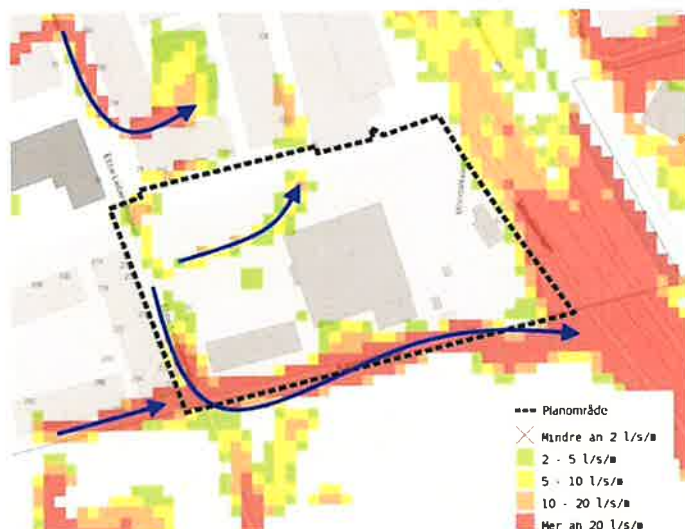
Genomförande av planen bedöms inte försämra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten med avseende på de hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna (konnektivitet, hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd) eftersom flödet från planområdet inte bedöms ändras.

Skyfall

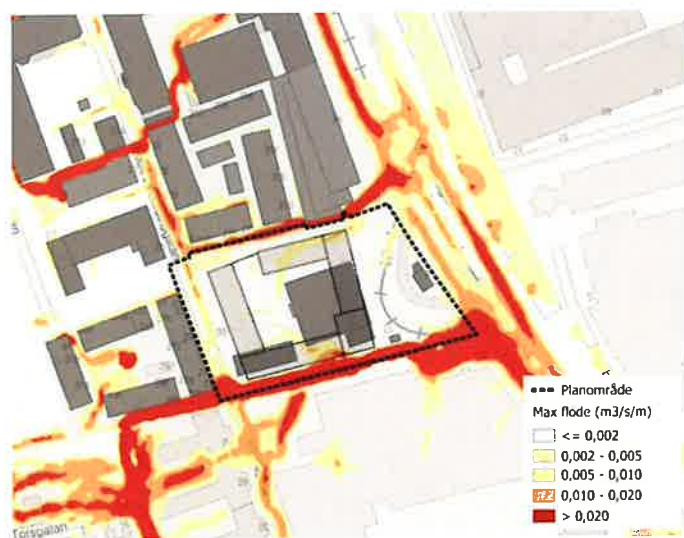
Ett genomförande av detaljplanen ska uppfylla riktlinjerna i det tematiska tillägget till översiktsplanen för översvämningssrisker, TTÖP. Vid ett klimatanpassat 100-årsregn bidrar ett cirka 13 hektar stort område, bestående av fyra mindre avrinningsområden med ytliga flöden till planområdet. Flödena följer befintliga rinnvägar för skyfallsvatten inom Katrinedalsgatan samt i kvartersgatan i planområdets norra del. Dessa rinnvägar ska säkras och föreslagen bebyggelse höjdsätts på ett sådant sätt den inte skadas av höga flöden vid skyfall. En robust höjdsättning innebär att färdigt golv-nivåer för bebyggelse ska anläggas 0,2 m över förväntade maximala vattendjup. Även nedfarten till det planerade parkeringsgaraget behöver säkras från inflöde av skyfallsvatten genom att anläggas med en marginal på ca 20 cm över maximalt vattendjup i Katrinedalsgatan. Förutsatt att gatans höjdsättning och utformning inte ändras markant innebär detta utifrån befintliga maxvattendjup att tröskel kan anläggas på cirka 35 cm över gatans lägsta nivå i samma tvärsektion. Skulle dock gatans utformning ändras i större utsträckning behöver prognosticerat maxvattendjup uppskattas för den nya situationen och tröskelnivån till parkeringsgaraget anpassas efter detta. Staden och exploatören behöver studera höjdsättningen vidare i kommande skede.

Generellt bedöms den föreslagna bebyggelsen inte utgöra hinder för befintliga rinnvägar. De befintliga rinnvägar som går genom planområdet idag är små och bedöms främst uppstå inom planområdet själv. Mängden vatten som idag kan bli stående inom planområdet bedöms vara av så pass liten omfattning att kompensationsvolymerna inte är aktuella. Bebyggelseförslaget förutsätter ett kringbyggt kvarter med en underbyggd gård där en viss mängd skyfallsvatten kommer att samlas. Gården behöver utformas med en lokal sänka för att tillfälligt kunna hantera skyfallsvatten, så att en volym motsvarande 360 m³ tillfälligt kan magasineras på gården före avledning till dagvattennätet. Alternativt kan kvarteret anläggas med en portik som möjliggör ett flöde av skyfallsvatten till befintliga rinnvägar norr eller söder om kvarteret.

Kretslopp och Vatten bedömer att identifierad risk för påverkan från intilliggande pågående detaljplanering vid Ebbe Lieberathsgatan inte behöver utredas närmre inom denna detaljplan då denna närliggande planerade exploatering inte får försämra framkomlighet eller öka vattendjup/flöden i denna detaljplan. Då det också endast blir minimala ändringar av framtida skyfallsflöden inom denna detaljplan bedömer Kretslopp och vatten att det inte krävs ytterligare skyfallssimuleringar för denna detaljplan. Med de åtgärder som föreslås i rapporten bedöms det vara möjligt att genomföra planen enligt Göteborgs riktlinjer för skyfallshantering samt uppfylla riktlinjerna i det tematiska tillägget till översiktsplanen för översvämningsrisker, TTÖP.



Figur 55: Flöden (l/s/m) nuläge för klimatanpassat 100-årsregn (2017), ur dagvatten- och skyfallsutredningen.



Figur 56: Befintliga rinnvägar vid ett 100-årsregn i relation till framtida bebyggelse (bilden illustrerar ett äldre bebyggelseförslag).

Högvatten och planeringsnivåer i Mölndalsån

Planområdet påverkas inte av höga vattennivåer i havet. Dock av höga flöden i Mölndalsån. Kraven enligt TTÖP vid höga flöden är 0,2 m marginal från vattennivå för

200-årsflödet till färdigt golv eller vital del för byggnadsfunktion för icke-samhällsviktiga byggnader vid nyanläggning.

Göteborgs Stad arbetar utifrån risknivåer enligt ÖP där 200-årshändelsen i ett framtida klimat tillsammans med en säkerhetsmarginal används vid förtätning och beräknat högsta flöden (BHF) för samhällsviktig anläggning. Sedan 2024 är Mölndalsåns styr- och reglersystem med avseende på hantering av höga flöden fullt utbyggt. Aktuella planeringsnivåer utifrån risknivåer i ÖP har beräknats och därefter beslutats i stadsbyggnadsnämnden den 24 mars 2026.

Planeringsnivåer finns 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 gäller för den aktuella delen av Mölndalsån (M1) är som följer:

- Byggnad och byggnadsfunktion, nyanläggning 2,8 RH2000
- Framkomlighet för högprioriterat vägnät, stråk och utrymningsvägar: 2,4 RH2000

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. Ingen nyanläggning av tekniska stationer planeras. Markhöjderna inom planområdet ligger i huvudsak mellan +2,9 meter och +5,5 meter. Endast en mycket liten del av den föreslagna torgytan som gränsar till Mölndalsvägen ligger på som lägst +2,7 meter. Utifrån ovanstående höjder bedöms planen klara de aktuella planeringsnivåerna kopplade till Mölndalsån.

För aktuell detaljplan har Stadsbyggnadsförvaltningen också gjort en riskbedömning kopplad till beräknat högsta flöde (BHF) i Mölndalsån. Riskbedömningen är genomförd enligt Stadsbyggnadsförvaltningens guide och metod för analys av översvänningsrisker (2016). Bedömningen visar att östra delen av planområdet inklusive torget riskerar att översvämmas vid ett beräknat högsta flöde i Mölndalsån, men att risken är acceptabel för de faktorer som analyseras enligt metoden, nämligen människors hälsa, skada på byggnad, framkomlighet för transporter samt energiförsörjning.

Vid nivåer för BHF kan boende inom kvarteret röra sig västerut mot Ebbe Lieberathsgatan där marken är högre. Gården ligger på en något högre nivå än Ebbe Lieberathsgatan och plankartan reglerar att alla trapphus ska vara genomgående mellan gata och gård vilket innebär att människor kan ta sig till Ebbe Lieberathsgatan via bostadsgården. Det är inte hela kvarteret som påverkas av översvänningsrisk, utan bara de bostäder och lokaler som har entréer som vetter mot torget i öster. Eftersom Mölndalsån har ett styr- och reglersystem finns det dessutom goda möjligheter till framförhållning för höga flöden vilket gör att det går att förbereda sig för dessa. Verksamheter på och vid torget kan lämna sina lokaler om risk för höga flöden föreligger. En del av bostadskvarteret som vetter mot öster riskerar att översvämmas vid ett BHF, men eftersom det är en mindre del av kvarteret som berörs bedöms konsekvenserna hamna på en acceptabel nivå. Transporter och tillgänglighet till kollektivtrafikhållplatser kan påverkas av översvänningsrisk. Med tanke på beredskapstiden bedöms människor ha möjlighet att söka andra resvägar. För leveranser till verksamheter bedöms konsekvensen landa på en acceptabel nivå eftersom det inte rör sig om stora eller viktiga verksamheter.

Även konsekvensen för energiförsörjningen bedöms landa på en acceptabel nivå då det endast är en befintlig transformatorstation som berörs av översvämningsrisk. Läget och förutsättningarna för den befintliga transformatorstationen förändras inte i och med aktuell detaljplan.

Vidare innebär det styr- och reglersystem som finns för Mölndalsån att ett beräknat högsta flöde (BHF) inte är ett rimligt flöde på platsen. Sannolikheten för att BHF ska inträffa är alltså mycket liten, kanske till och med omöjlig. Sammantaget bedömer staden att inga oacceptabla översvämningsrisker föreligger samt att inga åtgärder krävs.

Sammanfattning av mobilitets- och parkeringsutredning

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram i syfte att utreda behovet av parkering för bil och cykel i samband med planläggningen. (Koucky & Parners 2025). Utredningen har utgått ifrån en analys av förutsättningarna i området kring fastigheten och följer anvisningarna till Göteborgs Stads anvisningar till Riktlinjer för mobilitet och parkering, version 1.2, daterad 17 december 2021. Planområdet är beläget inom Zon A (Innerstaden inklusive Älvstaden, utvidgad innerstad och strategiska knutpunkter) enligt Göteborgs Anvisningar till Riktlinjer för mobilitet och parkering, version 1.2. Utredningen analyserar behovet av parkering för bil och cykel i fyra steg där utgångsläget (normalspann) modifieras utifrån lägesbedömning, projektanpassning och slutligen föreslagna mobilitetsåtgärder. De mobilitetsåtgärder som föreslås delas in i ett mer grundläggande baspaket och ett kompletterande stjärnpaket. I baspaketet ingår informationssatsningar riktade till de boende, kollektivtrafikkort till nyinflyttade, kvalitetshöjande åtgärder för cykelparkering, begränsning av fasta parkeringsplatser, särredovisning av parkeringskostnader samt anordnande av bilpoolsplatser för de boende. Därutöver ska en mobilitetsansvarig tillsättas. I stjärnpaketet ingår realtidstavlor med kollektivtrafik-information till boende, yta och utrustning för cykelservice, samt samlade bilparkeringsanläggningar.

Ett mobilitetsavtal har tecknats med Göteborgs Stad där fastighetsägaren åtar sig att genomföra de åtgärder som beskrivs i utredningen. Utredningens slutsats är att parkeringsbehovet är 99 parkeringsplatser för bil, inklusive föreslagna bilpoolsplatser och 638 för cykel.

Parkering för bil föreslås dels i parkeringsgarage inom kvarteret där parkering ordnas i en souterrängvåning under bostäderna. Behovet kan också delvis lösas genom parkeringsköp i befintliga parkeringsanläggningar i närområdet. Ett avtal har upprättats mellan exploatörerna och fastighetsägare till befintligt garage för att säkerställa att tillgänglighet till denna parkering finns.

Cykelparkering kan anordnas i förråd under mark, i kvarterets bottenvåning samt i komplementbyggnad på gården. Det finns även möjlighet att ordna en del av cykelparkeringen inom ett av Stig Hedlunds Fastigheters befintliga garage norr om planområdet. Enligt kapacitetsberäkningen bedöms det befintliga garaget idag ha en överkapacitet på drygt 580 platser. Ett avtal har upprättats mellan exploatörerna och fastighetsägare till befintlig cykelparkering för att säkerställa att tillgänglighet till denna parkering finns. Samverkan mellan fastighetsägare kan även komma att ske i placering och genomförande av mobilitetslösningar, exempelvis för gemensam cykelpool.

Slutgiltigt behov och lösning av bil- och cykelparkering avgörs i bygglovet. Utredningen biläggs planhandlingarna.

Risk och störningar

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Utredningen sammanfattas nedan:

Sammanfattning av bullerutredning

Trafikbuller

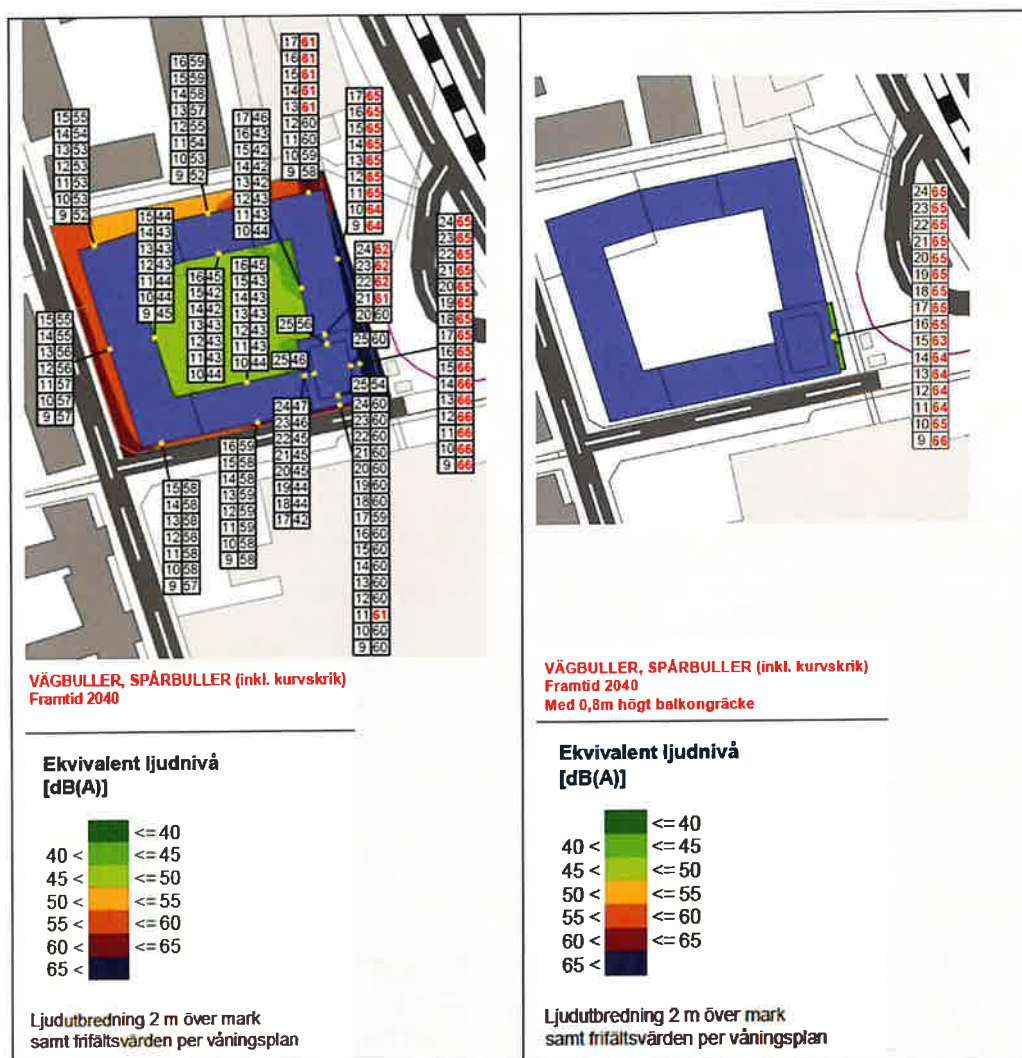
Planområdet påverkas av trafikbuller främst från Mölndalsvägen i öster samt i mindre grad från de omgivande lokalgatorna. Även buller från E6 och från västkustbanan påverkar området. Viss påverkan från industribuller från närliggande verksamheter finns också. Bullersituationen har studerats under planarbetet och en bullerutredning har upprättats för att studera påverkan av buller på planerad bebyggelse (Norconsult 2026-03-24). Bullerberäkningar har utförts för ekvivalent och maximal ljudnivå baserat på prognostiserad väg- och spårtrafik då planerad exploatering är genomförd (år 2035/2040). I bullerutredningen benämns våningarna i kvarteret som 9-24. I sektioner som visas i denna planhandling benämns våningar som 0-15, där plan 0 är gatuplanet mot torget och plan 1 är gatuplanet mot Ebbe Lieberathsgatan. Bullerutredningens våningsplan 9 motsvarar 0 i sektionerna.

I bullerutredningen studeras även effekten av buller som uppstår i samband med att spårvagnar passerar snäva kurvor i samband med att de använder vändslingan, så kallat kurvskrik. När kurvskrik läggs till det beräknade trafikbullret påverkas värdena främst i de lägre delarna av fasader mot vändslingan. För flertalet planerade lägenheter visar beräkningarna att riktvärdena klaras för trafikbuller (vägbuller + buller från spårväg + buller från järnvägstrafik). För planerad bebyggelse med fasad mot Ebbe Lieberathsgatan i väster respektive mot vändslingan och Mölndalsvägen i öster överskrids nivån 60 dBA vilket innebär att bostadsrum ska placeras mot skyddad sida. Detta bedöms möjligt då fasader mot gården uppfyller kraven för skyddad sida.

På det föreslagna punkthusets fasad mot öster och söder, våning 11-15 överskrids riktvärdet vid fasad med 1-6 dBA. Byggnadens form gör att genomgående lägenheter med rum mot skyddad sida svårare att tillämpa i denna del av kvarteret. För smålägenheter om högst 35 m² är riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 65 dBA vilket klaras i fasad mot söder och i fasad mot öster i våning 1-10. I fasad mot öster i våning 11-15 överskrids riktvärdet för smålägenheter med 1 dBA.

Utredningen visar att bebyggelseförslaget klarar riktlinjerna med åtgärder kring tyst sida eller smålägenheter, förutom för 15 lägenheter. Riktvärdet ekvivalent ljudnivå, 65 dBA, som gäller för mindre lägenheter (≤ 35 m²) överskrids med 1 dBA för 15 lägenheter i sydöstra hörnet av 17-våningshuset i plan 11-15. Plan 11-15 i bullerutredningen motsvarar våning 2-6 där 0 är gatuplanet mot torget. I utredningen föreslås att detta

hanteras genom tekniska åtgärder på fasaderna där balkonger kan placeras längs hela fasaden på de längre våningarna för att skärma buller. Bullerberäkningar har gjorts på detta förslag, vilket redovisas i utredningen. Med 0,8 meter högt tätt balkongräcke och absorberande balkongtak (i de fall det finns ett balkongtak) klaras riktvärdet för smålägenheter. För att klara riktvärdet vid fasad för samtliga lägenheter krävs tätt balkongräcke för 15 av 265 lägenheter det vill säga för 5,5 % av planerade lägenheter. På sikt kan kommande bebyggelse i området öster om planområdet även komma att minska bullerpåverkan från järnvägen och motorvägen.



Figur 57: Ekvivalenta bullervärden för vägbuller och spårbuller inklusive så kallat kurvskrik., prognos vid föreslagna bebyggelse år 2040. Bullerutredningens våningsplan 9 motsvarar våning 0 i sektionerna som visas i övrigt i denna planbeskrivning.

Industribuller

I Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller, *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning Rapport 2015:21*, anges ljudnivåer som bör gälla vid nybyggda bostäder som påverkas av industri och annat verksamhets buller. Teknisk utrustning som fläktar, kompressorer och olika typer av aggregat omfattas av vägledningen. Detta gäller för installationer vid alla typer av byggnader.

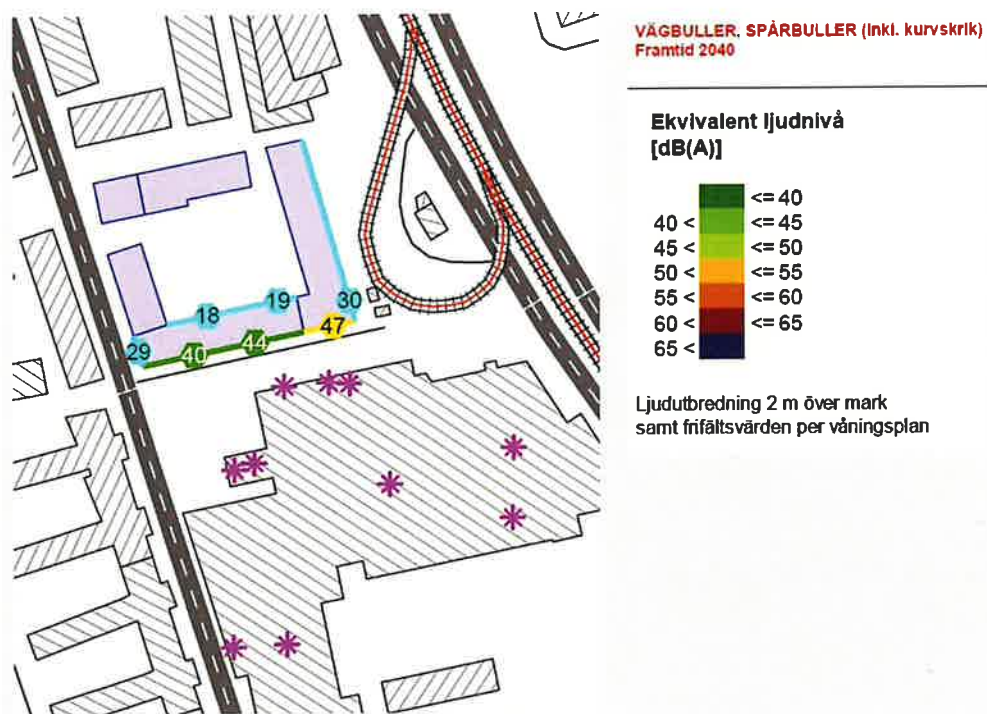
Tre olika zoner används vid bedömningen av bullersituationen. Zon A, där bostadsbyggnader bör kunna accepteras, Zon B, där bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaden bulleranpassas för detta ändamål, och Zon C, där bostadsbyggnader bör ej accepteras.

Utöver detta gäller även att maximala ljudnivåer, $LAF_{max} > 55 \text{ dB(A)}$, bör inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen. Om byggnaden har en ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpade sidan.

Beräkningarna visar att riktvärdet överskrids med 2 dB(A) i den sydöstra fasadkanten i tidsperioden 06:00-22:00. Orsaken till överskridandet är ett ventilationsutlopp inom den angränsande fastigheten Leoparden 2 (i Mölndal) som är riktat mot den blivande husfasaden och är beläget cirka 17 meter bort. Byggnationen av den nya bostadsbyggnaden kan godtas om lägenheter i den utsatta delen av byggnaden har tillgång till en fasadsida där industribullret inte överskrider 45 dB(A), det vill säga att den uppfyller riktvärdet för Zon B.

Bilaga 2 visar att den östra fasadsidan utsätts för nivåer väl under detta riktvärde, vilket innebär att riktvärde för Zon B innehålls för hela byggnaden förutsatt att lägenheter i den sydöstra delen av byggnaden utformas så att de har fasadsidor till både söder och öster, alternativt en fasadsida mot innergård.

Alternativt - eftersom överskridandet mellan kl. 18:00 och 22:00 är så pass litet - kan åtgärder vidtas vid själva ventilationsutloppet för att reducera de utstrålade ljudnivåerna och därmed säkerställa att den blivande byggnaden uppfyller riktvärdet för Zon A. Detta hanteras genom att ett avtal upprättats mellan exploatören och fastighetsägaren till Leoparden 2 söder om Katrinedalsgatan, där exploatören åtar sig att genomföra och bekosta bullerdämpande åtgärder på den aktuella ljudkällan.



Figur 58: Ekvivalenta industribullervärden prognos vid föreslagna bebyggelse, beräknade mellan kl 06.00-18.00. Utredningen är genomförd på en tidigare skiss för den föreslagna bebyggelsen.

Sammanfattning av trafikanalys

En trafikanalys (Sweco 2025) har tagits fram för att beräkna trafikflöden efter ett genomförande av detaljplanen för att kunna beskriva den framtida trafiksituationen. Trafikanalysen innefattar dels underlag för miljöanalyser och dels analys av detaljplanens påverkan på det lokala såväl som på det övergripande vägnätet ur dimensioneringssynpunkt. Analysen redovisar även påverkan av planerad exploatering inom närliggande pågående detaljplan för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan samt den sammantagna påverkan för båda planerna. Analysen har tagit hänsyn till relevanta omkringliggande exploateringar. Analysen redogör för nuläge, basprognos 2035 (underlag för miljöanalyser) samt för trafikstrategi 2035 (underlag för dimensionering av utformning). En nulägesanalys har tagits fram för att kunna jämföra förändringen för framtida trafik.

Trafikmätningar av trafikflöde har genomförts av Göteborgs Stad på utvalda gator i området kring Mölndalsåns dalgång under en vecka i oktober 2024. Förenklat antas veckan vara representativ för hela året. Trafikflöde på E6:an har hämtats från Trafikverkets vägtrafikflödeskarta och avser alla körfält inklusive på- och avfarten i snittet. Trafikflöden på kommunens gator redovisas som årsmedelvardagsdygnstrafik (ÅMVD) vilket anger medelvärdet av dygnstrafikflödena i ett gatusnitt för helgfria vardagar under året. Andelen tung trafik redovisas också, uttryckt i procent av den totala trafiken.

Utredningen redovisar också trafikmängder enligt stadens senaste mätningar inklusive alstrade flöden från den aktuella detaljplanen, från detaljplan för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan samt de tre övriga kända exploateringarna (vid Varbergsgatan, Lyckholms bryggeriområde samt Almedals fabriker).

För att se hur planförslaget och närliggande pågående detaljplan för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan påverkar det övergripande vägnätet samt närliggande gator har differensbilder tagits fram från trafikmodellen med respektive detaljplans bidrag av trafikalstring.

En sammanfattad påverkan av planförslaget på olika vägsträckor och korsningar för basprognosen 2035 redovisas i utredningen. Trafikpåverkan från denna detaljplan bedöms som liten utifrån analysen.

Konsekvenser

Avsnittet samlar de vanligaste och mest omfattande konsekvensbeskrivningarna. Beskrivningar av detaljplanens konsekvenser finns även i andra avsnitt.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger en komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget omfattar bostadsbebyggelse i mellan sex och 17 våningar. Planen är en del i områdets fortsatta utveckling till blandstad i kollektivtrafiknära läge. Frågor gällande luftkvalitet, buller och sol- och dagsljus har hanterats i separata utredningar och bedöms kunna hanteras genom planens utformning.

Den befintliga vändslingan för spårväg som ingår i planområdet i syfte att bekräfta pågående markanvändning bedöms inte vara ett spårvägsprojekt av den karaktären som avses PBL 4 kap. 34 § andra stycket.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen i maj 2024. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Detaljplanen bedöms inte påverka någon miljökvalitetsnorm för luft, vatten eller buller.

Miljökvalitetsnorm för luft.

Luftföroreningssituationen har studerats i bilagd luftutredning, bedömningen är att miljökvalitetsnormen klaras för föreslagen bebyggelse

Miljökvalitetsnorm för vatten.

I Dagvatten- och skyfallsutredningen har beräkningar gjorts för föroreningshalter och -mängder före exploatering, efter exploatering samt efter exploatering med rening. Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planen med föreslagna åtgärder inte kommer påverka statusen för Mölndalsån negativt.

Miljökvalitetsnorm för buller.

Enligt miljökvalitetsnormen för buller ska omgivningsbuller inte medföra skadliga effekter på människors hälsa. Förordning om ändring i förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2017:359) anger riktvärden för trafikbuller vid fasad på bostadshus. Bullerpåverkan har studerats i bilagd bullerutredning och vägts in vid utformningen av planförslaget.

Påverkan på miljömålen

I Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 anges tre miljömål:

Göteborg har en hög biologisk mångfald:

Planområdet är i huvudsak hårdgjort men innehåller inslag av grönska som kan ha betydelse för den biologiska mångfalden. Ett befintligt träd (sälg) i sydvästra hörnet av Krokslätt 34:12 har bedömts vara särskilt skyddsvärt men kommer sannolikt att behövas tas bort oavsett planläggningen som en konsekvens av närheten till befintliga teknikbyggnader. Strävan i planarbetet är att kompensera detta genom att ge plats för nya träd inom gatumark och inom den nya torgytan i planområdets östra del. Inom kvartersmarken eftersträvas grönska på bostadsgården och möjliggörs även på takterrass inom delar av kvarteret. Såväl för kvartersmarken som för allmän plats inom planområdet tillämpas grönytefaktor enligt stadens rutiner.

Göteborgs klimatavtryck är nära noll

En möjlig positiv effekt för klimatavtrycksmålet är att detaljplanen möjliggör stadsutveckling och effektivare markanvändning i ett centralt läge nära god kollektivtrafik. Detta innebär att planen bidrar till tillskapande av bostäder och verksamhetslokaler i ett läge med goda förutsättningar för hållbart resande. Detta medför positiva konsekvenser avseende utsläpp av växthusgaser för resor och transporter för boende och verksamma.

Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder och en ökning av antalet boende i området som idag har få grönområden, jämfört med andra delar av staden. Detaljplanen bidrar inte till att öka eller bibehålla andelen blå och grön yta i staden. Eftersom behovet av park inte kan lösas inom planområdet är bedömningen att detaljplanen i stället ska bidra till att utveckla parkytor utanför planområdet genom exploateringsbidrag. I närområdet finns det ett förslag på en ny allmän park sydväst om korsningen Varbergsgatan/Ebbe Lieberathsgatan inom ramen för detaljplanearbetet för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan.

Upphävande av strandskydd

Planområdet ligger delvis inom 100 meter från Mölndalsån och därmed inom område där strandskydd inträder vid planläggning. Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet inom planområdet. Skälen till upphävande av strandskyddet är följande 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 som 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.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Enligt Plan- och bygglagen (2 kap. 3 §) ska planläggning främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Enligt FN:s konvention om barnets rättigheter ska barns bästa beaktas i alla beslut som rör barn. Dit räknas stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden.

Utgångspunkten är barnkonventionens fyra vägledande principer nedan, men alla konventionens 54 artiklar gäller.

Alla barn har samma rättigheter och lika värde (Artikel 2),

Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn (Artikel 3),

Alla barn har rätt till liv och utveckling (Artikel 6) och

Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad (Artikel 12).

Målformuleringar och åtgärdsförslag enligt stadens rutin för social- och barnkonsekvensanalys samt den dialog som genomförts med barn och vuxna inom ramen för detaljplanen för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan har legat till grund för beskrivningen av sociala konsekvenser. Dialogen har bekräftat och utvecklat den kartläggning kring sociala värden och brister som gjorts inom ramen för aktuellt planarbetet.

Sammanhållen stad

Tillsammans med områdets utveckling i stort kan detaljplanen bidra till bättre förutsättningar för rörelse mellan kollektivtrafikhållplatsen inom och i närheten av planområdets östra del och skolor, park och grönområde som finns eller planeras väster om planområdet. Genom att tydligare stråk skapas runt kvarteret och inom det föreslagna torget vid vändslingan ökar tryggheten och orienterbarheten i området. Förbättrade möjligheter att röra sig inom torgytan i öster skapar förutsättningar för en bättre koppling till kommande stadsutveckling söder om kommungränsen.

Samspel

Detaljplanen är ett led i en pågående förtätning och urbanisering av området kring Mölndalsåns södra del. Tillsammans med pågående, kommande och nyligen avslutade förtätningsprojekt i närområdet bidrar projektet till en ökad stadsmässighet och till en sammanhållen stad med fler boende och bättre underlag för verksamheter både i närmiljön och stadsdelen i stort. Ett genomförande av detaljplanen bedöms öka möjligheterna till samspel i och i anslutning till planområdet. Detta sker genom att tillkommande lokaler i markplan bidrar till ett livligare stadsliv men också genom att en grön bostadsgård med sociala funktioner skapas. Planen bidrar även med exploateringsbidrag till genomförandet av en bostadsnära park inom den angränsande detaljplanen för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan som i sin tur skapar en grön mötesplats för området.

Vardagsliv

I närområdet finns god tillgång till service i form av dagligvaruhandel. Även vårdcentral och gym finns inom rimligt avstånd. Detaljplanen ger vissa positiva sociala konsekvenser för stadens intentioner att skapa en mer funktionsblandad stad genom att bostäder med inslag av verksamheter i gatuplan tillkommer inom ett kvarter som tidigare enbart innehållit verksamheter utan publika inslag. Förtätning med bostäder i närområdet och i stadsdelen i stort innebär samtidigt ett ökat tryck på kommunal service, inte minst i form av skolor och förskolor på vilka det råder brist idag. Genom att bostäder tillkommer i ett område som har goda kommunikationsmöjligheter såväl med kollektivtrafik som gång- och cykel underlättas ett fungerande vardagsliv för de boende.

Identitet

Planförslaget bidrar till att skapa en starkare visuell identitet både för kvarteret och kringliggande allmän plats. Genom att ytan kring vändslingan planläggs som torg skapas förutsättningar att ge denna yta en tydligare identitet som en plats som markerar gränsen mellan Göteborg och Mölndal. Platsen bidrar även genom att markera en ändpunkt på en delsträcka av Mölndalsvägen som präglas av en nära kontakt med Mölndalsåns blågröna stråk. Från denna punkt och söderut är ån kulverterad en sträcka och Mölndalsvägen/Göteborgsvägen får därmed en annan karaktär.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bidrar till säkrare och tydligare gångvägar genom och förbi området och bidrar därmed till förbättrad säkerhet, inte minst för skolbarn som passerar på väg mellan spårvagnshållplatsen öster om planområdet och de olika skolor som finns väster om Ebbe Lieberathsgatan.

Möjlighet till lek och utevistelse tillkommer på bostadsgården.

Mellankommunala frågor

Planområdet gränsar direkt till Mölndals stad. Kommungränsen går mitt i Katrinedalsgatan. Planförslaget är utformat för att fungera oberoende av utvecklingen på andra sidan kommungränsen.

Söder om kommungränsen finns på sikt planer på stadsutveckling som kommer att beröra planområdet. Frågor om rörelsemönster, dagsljuspåverkan, sol och skuggning samt torgytan och dess funktion har ömsesidiga beroenden över kommungränsen.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Det kommunala huvudmannaskapet innebär att kommunen har skyldighet att lösa in allmän plats på fastighetsägarens begäran. Kommunen har också rättighet att lösa in allmän plats. Skyldigheterna och rättigheterna kvarstår efter det att detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser/reglering av fastighetsstorlek

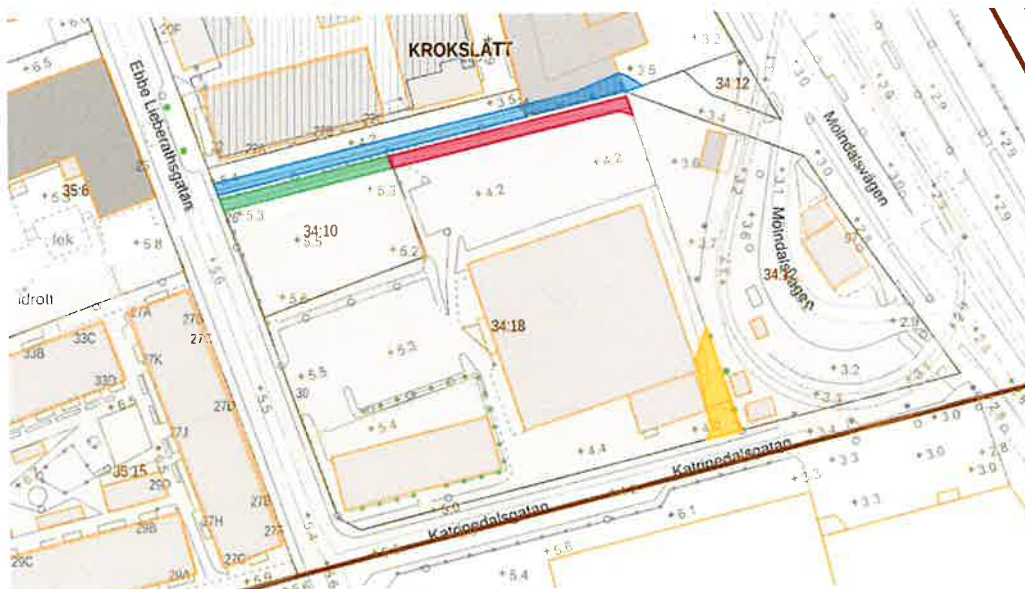
Inom planområdet finns två fastighetsindelningsbestämmelser, tidigare tomtindelningar: 1480K-III-4899 och 1480K-III-7209. Båda tomtindelningarna upphör i sin helhet att gälla

då planen vinner laga kraft. Det innebär att lantmäterimyndigheten kan fastighetsbilda fritt efter vad de anser lämpligt och planenligt.

Markreservat för underjordiska ledningar framgår av plankartan

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbeteckning	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Krokslätt 34:10		ca 91 kvm	För anläggandet av ny gångväg (allmän plats), markerat med grönt på kartan nedan
Krokslätt 34:11	Ca 233 kvm inkl tidigare 3D-utrymme		För anläggandet av väg och angöring inom kvartersmark (tidigare allmän plats), markerat med blått på kartan nedan
Krokslätt 34:12	ca 97 kvm		Erhåller yta för anläggandet av vändmöjlighet på allmän plats torg, markerat med gult på kartan nedan
Krokslätt 34:18		ca 127 kvm ca 97 kvm	För anläggandet av ny gångväg (allmän plats) och anläggandet av vändmöjlighet (allmän plats), markerat med rött respektive gult på kartan nedan
Krokslätt 708:511	ca 218 kvm (91+127 kvm)	Ca 233 kvm inkl tidigare 3D-utrymme	Erhåller yta för ny gångväg (allmän plats) samt avstår yta för väg och angöring inom kvartersmark (tidigare allmän plats), markerat med grönt, rött och blått på kartan nedan



Figur 59: Karta som visar förändrad fastighetsindelning.

De delar av fastigheterna Krokslätt 34:10 samt Krokslätt 34:18 som ligger mellan den gamla gångvägen (markerad med blått på kartan ovan) samt den nya gångvägen (markerad med grönt och rött på kartan ovan) avses regleras till Krokslätt 34:11.

Gemensamhetsanläggningar

Befintlig gemensamhetsanläggning norr om detaljplaneområdet, Krokslätt GA:20 ändamål väg, behöver omprövas för att ansluta fastigheterna för bostäder inom planområdet samt för att utöka utrymmet. I gemensamhetsanläggningen ingår i dagsläget fastigheterna Krokslätt 34:4, Krokslätt 34:11 och Krokslätt 34:19. Fastigheter som bör anslutas är Krokslätt 34:10 och Krokslätt 34:18 för att möjliggöra angöring.

Gemensamhetsanläggningar för till exempel bostadsgård och dagvatten- och skyfallshantering samt för parkering under mark kan skapas om dessa funktioner behöver vara gemensamma för bostadsfastigheterna inom detaljplanen. Ska miljörum vara gemensamt bör gemensamhetsanläggning bildas även för det.

Ledningsrätt

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

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

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

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

Markavvattningsföretag

Dagvattnet från planområdet avleds delvis till markavvattningsföretaget Mölndalsåns VF 1955. Mölndalsån VF 1955 är ett så kallat Vattenavledningsföretag och delar av sträckan kan vara inaktuell. Enligt framtagen Dagvatten- och skyfallsutredning bedöms flödet av dagvatten från området förbli opåverkat eller minska marginellt. Samråd har skett med markavvattningsföretaget.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i exploateringsavtalet.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

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

Tidplan, projektering, utbyggnadsordning samt samordning regleras i exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och exploatörerna.

Ombyggnad av Ebbe Lieberathsgatan föreslås genom att smalna av körbanan och ge plats åt angöring och trädplantering samt gångbana närmast den nya bebyggelsen. Även för Katrinedalsgatan föreslås ombyggnad med angöringsmöjlighet till det nya kvarteret. Befintlig gångbana norr om planområdet föreslås ersättas med en ny och bredare gångbana inom planområdet närmare den nya bebyggelsen. Norr om den nya gångbanan planeras angöring och gata inom kvartersmark.

Fastigheten Krokslätt 34:12 som är i kommunal ägo planläggs som allmän plats, torg. Vistelseytor och grönska föreslås på viss del av torget. Trafikytorna för angörings- och leveranstrafik förtydligas för att förbättra trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Tydligare passage över spårvägens vändslinga för gående föreslås med tydliga kopplingar vidare till det allmänna gångnätet.

Utbyggnad vatten och avlopp

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. Ny bebyggelse bedöms kunna anslutas till befintligt ledningsnät då kapaciteten på det allmänna ledningsnätet kring planområdet bedöms vara tillräcklig.

Fastigheterna inom planområdet har idag befintliga servisanslutningar för samtliga ändamål (dricks-, spill- och dagvatten). Krokslätt 34:10 ansluter till serviser i Ebbe Lieberathsgatan och Krokslätt 34:18 ansluter till serviser i Katrinedalsgatan.

Uppdimensionering av befintliga servisanslutningar kan bli nödvändig i samband med planens genomförande för att tillgodose ett ökat flödesbehov.

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.

Ett u-område för en spillvattenledning säkerställs i planområdets norra del.

Planområdet försörjs med brandvatten via befintligt brandpostnät. Kapaciteten i ledningsnätet bedöms vara tillräcklig för att ansluta trycksatt stigarledning vid behov. Om fastighetsägaren har önskemål om sprinkler behöver kapaciteten utredas i ett senare skede.

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

Tekniska åtgärder

Dagvatten

En skyfalls- och dagvattenutredning har tagits fram och bilagts planhandlingarna (Kretslopp och vatten 2024-03-14). Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Utredningen beskriver möjliga lösningar för att hantera fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark samt allmän plats inom planområdet samt omhändertagande av skyfallsvatten.

För kvartersmark identifieras en erforderlig fördröjningsvolym på 45 m³ och erforderlig reningsvolym på 83 m³. Reningsvolymen är således dimensionerad. Föreslagna anläggningar för fördröjning och rening beräknas omfatta 61 m² inom förgårdsmark och 69 m² inom gårdsyta. Ytbehovet beror på vilken lösning som väljs för dagvattenhantering. Regnbäddar är den föreslagna lösningen för fördröjning och rening inom kvartersmark.

Lösningarna förutsätts utformas gemensamt för Krokslätt 34:10 och Krokslätt 34:18.

Inom allmän plats finns inget fördröjningsbehov då den reducerade area som behöver avvattnas inte ökar. Däremot finns ett behov av att rena dagvatten till en volym om 14 + 35 m³ inom gata respektive torg. Rening av dagvatten inom gata föreslås ske inom föreslagna refuger/växtbäddar. Rening av dagvatten inom torgytan i öster föreslås ske genom en regnbädd om 50 m² eller en anläggning med motsvarande kapacitet. Exakt placering och utformning av denna studeras vidare i genomförandeskedet tillsammans med torgytans utformning i stort. Utredningens föreslagna anläggningar för rening av dagvatten innebär även en viss fördröjning.

Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Mölndalsån negativt. Denna bedömning grundar sig i att totalmängderna som släpps ut per år minskar med föreslagen dagvattenhantering.

Recipient för dagvatten från planområdet är Mölndalsån.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns framdragna i Ebbe Lieberathsgatan från vilka tillkommande bebyggelse bedöms kunna försörjas med fjärrvärme då det finns god kapacitet i befintligt nät. Förstärkningsarbeten på befintlig ledning uppströms kan behövas för att säkerställa att effekten i nätet räcker till. Fjärrvärmerum placeras lämpligen mot Ebbe Lieberathsgatan. Befintlig fjärrvärmeledning inom Krokslätt 34:18 kommer att behöva tas bort i samband med exploatering.

El och tele

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 i närheten av spårvägens vändslinga. Marken där transformatorstationen står planläggs som E-område för teknisk anläggning för att säkerställa ytan. Tillräcklig kapacitet finns i befintlig transformatorstation.

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.

Avfall

Möjlighet till angöring för avfallshämtning planeras som angöringsfickor i gatusektionen för Ebbe Lieberathsgatan. Även för kvartersgatan i norra delen av planområdet och för Katrinedalsgatan kan angöring vara möjlig.

Förslaget utgår ifrån att avfall hanteras från Ebbe Lieberathsgatan, se planritning över gatuplanet nedan visar möjliga lägen för miljörum. Dessa kan nå inom 25 meter från angöringsfickorna i gatan. Trafikförslaget visar en angöringsficka där både lastzon för avfallshantering och tillgänglig angöring till bostadsentréer ryms längs Ebbe Lieberathsgatan, se bild i figur 39. Om avfallshantering behöver ske från kvartersgatan norr klaras även det. Den fria höjden i portiken är lägre än Kretslopp och Vattens krav (3,6 meter), men detta har ändå godkänts som ett undantag då helhetslösningen för trafiken förbättras.

Grovavfallshantering ska kunna hämtas i kvarteret. Detta avfall hämtas med större fordon som inte kommer igenom portiken vid kvartersgatan i norr. Rum för grovavfall behöver därför lokaliseras till Ebbe Lieberathsgatan eller Katrinedalsgatan, och ska klara dragväg på maximalt 10 meter från grovavfallsrumsdörren till sopbilens bakdel.

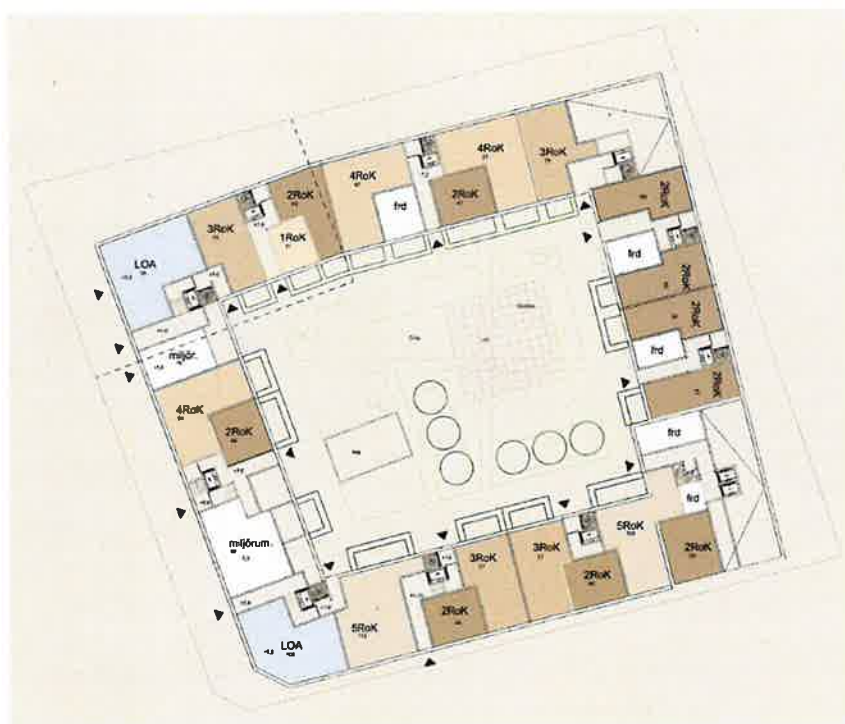
Vid det befintliga gatuköket vid vändslingan finns idag angöringsfickor som nyttjas vid leveranser och avfallshämtning. Det är i första hand ytan utanför slingan som kommer att

utvecklas som torg, vilket innebär att angöring till gatuköket på insidan av slingan kommer att fungera som i nuläget även i framtiden. I framtiden är det önskvärt att utveckla även inne i slingan. I det fallet får avfallshantering studeras utifrån de förutsättningarna. Det finns dock inga konkreta planer på detta i nuläget.

I det fall en större bil, till exempel en slambil, behöver angöra norra delen av kvarteret kan den köra ut på Mölndalsvägen efter avslutat ärende. Se redovisat körspår i figur 42. Planen omöjliggör inte heller att det även går att köra in från Mölndalsvägen vid behov.

För eventuella avfallsbilar och leveranser med större bilar till lokaler i kvarterets sydöstra hörn kan en vändyta anordnas i södra delen av torget. I den förtätade staden innebär befintliga förutsättningar att utrymmet är begränsat, vilket i sin tur innebär att flera funktioner behöver samsas på samma yta. Om en vändyta anordnas här kan gående och avfallsbilar komma att använda delvis samma yta här. Detta blir ett avsteg. Gångbanan längs Katrinedalsgatan viker dock upp längs fasaden så att gående skiljs från eventuella backande bilar. Det är viktigt att ytan gestaltas på ett sätt som gör det tydligt för både oskyddade trafikanter och motorfordon hur de ska röra sig.

Miljörummen kan placeras på ett sådant sätt att alla boende når dem inom 50 meter från entrén.



Figur 60: Gatuplan som visar möjliga lägen för miljörum, lokaliserade mot Ebbe Lieberathsgatan. Bild Krook & Tjäder.

Geotekniska åtgärder

Geoteknisk undersökning har genomförts (NollTre, 2024-01-26) och sammanfattas under avsnittet planeringsförutsättningar. Utredningen föreskriver en maximal belastning av marken på 20 kPa inom hela planområdet vilket motsvarar trafiklast från tung trafik eller 1 m fyllning. Av sättnings-skäl bör markuppfyllnader begränsas eller kompenseras med

lättfyllning eller annan förstärkningsmetod. Byggnader inom planområdet med mer än ett våningsplan rekommenderas att grundläggas på pålar.

Inga planbestämmelser med avseende på de geotekniska förhållandena bedöms vara nödvändiga.

Markmiljö

Relement har utfört en kompletterande miljöteknisk undersökning (Relement 2023-11-17) av fastigheten Krokslätt 34:18 och Krokslätt 34:10.

Undersökningen visar att det finns tjärasfalt samt att det förekommer förhöjda förroreningshalter i äldre fyllnadsmassor inom fastigheterna.

Fyllnadsmassorna är ytliga med djup mellan 0,5-1 m och behöver åtgärdas inför exploatering till bostäder. Åtgärder utförs lämpligen i samband med byggnation.

Inför arbeten i ett förorenat område ska en anmälan göras om avhjälpande åtgärd till miljöförvaltningen. Anmälan ska lämnas in i god tid (sex veckor) innan arbetet startar.

Risker med spridning av föroreningar via ytvattenavrinning, dagvattensystem eller länshållning kommer behöva hanteras i byggskedet. När schaktarbeten utförs och ytorna inte längre är hårdgjorda kommer vattnet att spridas över större ytor i stället för att ledas till en dagvattenbrunn. Detta innebär att vattnet inte längre har ett lika högt flöde och att det vatten som uppkommer kommer ansamlas i schakter eller infiltreras. När arbeten sker etappvis kommer de delområden som inte berörs av schakt ha fortsatt funktion för omhändertagande av dagvatten. I syfte att säkerställa att dag/länsvatten inte avrinner orenat från arbetsområdet till recipienten ska erforderliga försiktighetsåtgärder vidtas under byggskedet. Planerade arbeten, förslag på försiktighetsåtgärder och kontroller beskrivs inom ramen för en 28 §-anmälan, vilken lämnas in till Tillsynsmyndigheten. Vattnet ska vid behov renas och Göteborgs Stads riktlinjer och riktvärden enligt ”Riktlinjer och riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till dagvattennät och recipient, rapport R2020:13” ska följas. Uppkomna schaktmassor ska hanteras så att risken för spridning av partiklar/föroreningar via ytvattenavrinning minimeras till exempel genom övertäckning av massor, upplag på hårdgjorda ytor, förvaring på materialskiljande lager eller i täta containrar samt lock/tätningar på eventuellt kvarvarande dagvattenbrunnar. Fastställda krav avseende försiktighetsåtgärder och reningsgrad ställs också på entreprenören i samband med upphandling.

Arkeologi

Inga åtgärder erfordras med avseende på arkeologi.

Buller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § Plan- och bygglagen 2010:900 och sammanfattas i avsnittet Planeringsförutsättningar. Gällande riktlinje för buller har införts som planbestämmelser i planen. Bullerfrågorna behöver följas upp i bygglovsskedet

Luft

En luftutredning har genomförts (Cowi feb 2024). Inga särskilda åtgärder eller planbestämmelser bedöms nödvändiga.

Kompensation för ekosystemtjänster

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

Marken inom planområdet är hårdgjord. På stadens mark i anslutning till spårvägens vändslinga står en säl (hålträd) som är särskilt skyddsvärd samt en lönn. Träden kommer sannolikt att behöva tas ned då de står inklämda mycket nära en befintlig transformatorstation samt nära den planerade bebyggelsen. Sälens ofördelaktiga lokalisering gör att dess avverkning inte bedöms väsentligt ändra naturmiljön på sådant sätt som avses i 12 kap. 6 § Miljöbalken varför åtgärden inte bedöms behöva föregås av samråd.

Som kompensationsåtgärd för de förlorade träden möjliggörs plantering av nya träd främst inom den planerade torgytan. Preliminärt bedöms att upp mellan 10 och 15 nya träd kunna tillkomma inom torgytans västra del. Det är betydligt fler träd på allmän plats än vad som finns idag vilket gör att den sammanväga påverkan på estetik och landskap bör vara positiv. Som kompensation ska också den nedtagna sälgen placeras ut som död ved för att kunna bli livsmiljö för insekter och fåglar. Placering för detta preciseras i genomförandeskedet.

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och att utgå från platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Kommunen tillsammans med exploitören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

För Ebbe Lieberathsgatan och Katrinedalsgatan är kommunens målsättning en grönytefaktor på 15%. Längs Ebbe Lieberathsgatan och Katrinedalsgatan bedöms mindre träd rymmas. På detta sätt uppnås en grönytefaktor på cirka 11%. Planteringar vid träden kan höja faktorn något, med det bedöms inte möjligt att uppnå 15% på grund av ledningar och andra funktioner som också ska tillgodoses i gaturummet. Då kvarteret har förgårdsmark mot gatan kan dock ytterligare grönska tillföras till gaturummet som helhet.

För torget är kommunens målsättning en grönytefaktor på 25%. Då torget ska säkerställa kollektivtrafikfunktioner som kräver att en stor andel av ytan är hårdgjord begränsas möjligheten att tillskapa grönska. Enligt den förslagshandling för torget som tagits fram bedöms ändå upp till 16 mindre träd med tillhörande perennplanteringar kunna rymmas med hänsyn till detta och till befintliga underjordiska ledningar.

Exploatörerna har valt att arbeta med grönytefaktor för kvartersmark. En beräkning på grönytefaktor som exploatörerna tagit fram för kvarteret som helhet visar att en grönytefaktor på 25% kan uppnås. Detta görs med hjälp av bland annat träd, buskar, perennplanteringar och takvegetation.

Ekonomiska frågor

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får inkomster i form av exploateringsbidrag.

Exploateringsbidraget avser bekosta utbyggnaden av allmän plats GATA och TORG inom detaljplaneområdet samt del av allmän plats PARK utanför planområdet. I samband med detaljplanens genomförande får nämnden utgifter för utbyggnad av allmän plats (GATA, TORG och PARK). Exploateringsnämnden får även utgifter för projektledningstid.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt utgifter för utbyggnad av förbindelsepunkter förutsatt att det finns behov av ytterligare förbindelsepunkter eller uppdimensionering av befintliga.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämnden får något minskade intäkter på grund av uppsägning av befintligt arrendeavtal för parkering.

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av nya anläggningar inom allmän plats i form av ränta och avskrivningar, samt skötsel och underhåll.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar och för driften av vatten-, dagvatten och spillvattenledningar

Kommunens övriga investeringar

Inga övriga kommunala investeringar bedöms krävas för genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken och får utgifter för exempelvis planläggning, marksanering, förrätningskostnader, utbyggnad av kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov, anslutningsavgifter. Dessutom får exploatören erlagga exploateringsbidrag för åtgärder inom allmän plats som är direkt kopplade till planens genomförande. Detta regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Kostnader uppkommer för omprövning samt iordningställande av gemensamhetsanläggningen GA:20 där fastigheterna Krokslätt 34:4, Krokslätt 34:11 och Krokslätt 34:19 ingår. Avtal avses tecknas mellan exploatörerna och befintliga delägarna i Krokslätt GA:20 gällande fördelning av kostnaderna.

Organisatoriska frågor

Avtal mellan kommun och exploatör

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

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägarna till Krokslätt 34:10 och Krokslätt 34:18 angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartermark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm. Exploateringsavtal har tecknats med båda fastighetsägarna.

Överenskommelse om fastighetsreglering har upprättats mellan kommunen och fastighetsägarna till Krokslätt 34:10 och Krokslätt 34:18 för att reglera de marköverföringar som behövs till följd av detaljplanen. För mer info se under rubriken Fastighetsrättsliga frågor.

Mobilitetsavtal har tecknats mellan exploatörerna och kommunen. Avtalet avser att säkerställa att de mobilitetsåtgärder som presenteras i mobilitets- och parkeringsutredningen genomförs. Avtalet ska vara tecknat innan detaljplanens antagande

Andra genomförandeavtal

Avtal mellan kommunen och övriga fastighetsägare

Överenskommelse om fastighetsreglering har upprättats mellan kommunen och SHFAB Mölndalsvägen 95 AB för att reglera de marköverföringar som behövs till följd av detaljplanen. För mer info se under rubriken Fastighetsrättsliga frågor.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Avtal har tecknats mellan exploatörerna och fastighetsägaren till fastigheten Krokslätt 34:19 angående åtgärder på fastigheten Krokslätt 34:19 för att förbättra dagsljusförhållanden.

Avtal har tecknats mellan exploatörerna och fastighetsägaren till Krokslätt 34:19 för att säkerställa tillgång till nödvändiga parkeringsplatser i befintligt garage.

Avtal har tecknats mellan exploatörerna och fastighetsägaren till MÖLNDAL LEOPARDEN 2 för att säkerställa genomförandet samt finansiering av nödvändiga åtgärder för att minska industribuller.

Avtal har tecknats mellan exploatörerna och delägarna i Krokslätt GA:20 gällande omprövning av gemensamhetsanläggningen där kostnader för inträde i gemensamhetsanläggningen, utökad omfattning samt iordningställande av anläggningen regleras.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Befintliga avtal som berörs

Befintligt arrendeavtal för parkering norr om vändslingan för spårvagn behöver sägas upp för att genomföra detaljplanen.

Befintligt arrendeavtal för transformatorstation kan fortsätta löpa på alternativt att ledningshavaren ansöker om ledningsrätt och att arrendeavtalet upphör i samband med bildandet av ledningsrätt.

Tidplan

Tidplanen för genomförandet är en tidig uppskattning baserad på tillgängliga uppgifter i planeringsskedet. Tidplanen kan komma att påverkas av strategiska beslut hos inblandade aktörer, nya omständigheter som framkommer i projekteringsfasen samt omvärldsfaktorer som inte går att förutsäga under planarbetet.

Samråd: genomfördes Q2 2024

Granskning: Q3 2025

Antagande: Q2 2026

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

Förväntad byggstart: 2027–2028

Prövning enligt annan lagstiftning i genomförandet

Fastighetsrätt, anläggningsrätt och ledningsrätt

Marköverföringar mellan fastigheter eller bildande av nya fastigheter innebär prövning enligt fastighetsbildningslagen. Om planens genomförande kräver att gemensamhetsanläggningar inrättas eller att ledningsrätter bildas blir även prövningar enligt anläggningslagen eller ledningsrättslagen aktuella. För planens genomförande behöver befintlig gemensamhetsanläggning omprövas och nya gemensamhetsanläggningar bildas, varför prövning enligt anläggningslagen är aktuellt.

Dispenser och tillstånd

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.

Upplysningar

Färdigt golv ska vara minst 0,3 meter över marknivå.

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.

Planeringsunderlag

Följande planeringsunderlag har legat till grund för detaljplanens utformning och omfattning. När planprocessen är avslutad förvaras underlagen i kommunens e-arkiv.

Bullerutredning, trafikbuller, Norconsult, organisationsnummer 556405-3964, 2026-03-24, beställd av Bonava (exploatör).

Bullerutredning, externt industribuller, Norconsult, organisationsnummer 556405-3964, 2023-10-31, beställd av Bonava (exploatör).

Undersökning om betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024-03-28

Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, organisationsnummer 212000-1355, 2025-06-23, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Dagsljus och solljusstudie, Arkitekterna Krook & Tjäder AB, organisationsnummer 556596-4813, 2024-03-13, beställd av Bonava och Stig Hedlund Fastigheter (exploatör).

Dagsljus, Arkitekterna Krook & Tjäder AB, organisationsnummer 556596-4813, 2025-02-28, beställd av Bonava och Stig Hedlund Fastigheter (exploatör).

Miljöteknisk markundersökning, kompletterande, Relement, organisationsnummer 556747-0181, 2023-11-17, beställd av Bonava och Stig Hedlund Fastigheter (exploatör).

Tekniskt PM Geoteknik, NollTre Konsult AB, organisationsnummer 559119-6448, 2024-01-26, beställd av Bonava (exploatör).

Markteknisk undersökningsrapport, MUR, geoteknik, NollTre Konsult AB, organisationsnummer 559119-6448, 2023-11-30, beställd av Bonava (exploatör).

Luftutredning för detaljplan, COWI, organisationsnummer 556204-9501, 2025-05-23, beställd av Bonava (exploatör).

PM trafik och utformningsförslag, SWECO, organisationsnummer, 556767-9849, 2024-03-27, beställd av Exploateringsförvaltningen.

PM Trafik, Exploateringsförvaltningen, 2026-05-05

Mobilitets- och parkeringsutredning, Koucky & Partners AB, organisationsnummer 556582-1484, 2025-05-14, beställd av Bonava (exploatör).

Trafikanalys för området runt Mölndalsåns dalgång, SWECO, organisationsnummer 556767-9849, 2025-06-17, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen och Exploateringsförvaltningen.

Förslagshandling Allmän plats, White Arkitekter, organisationsnummer 556140-1018, 2025-03-20, beställd av Exploateringsförvaltningen

Riskbedömning kopplad till beräknat högsta flöde i Mölndalsån, Stadsbyggnadsförvaltningen 2026-05-22

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist
Enhetschef detaljplan centrum öst

Sandra Trzil
Projektledare

Jenny Andreasson
Plankonsult Arkitema

Magnus Larsson
Plankonsult Radar arkitektur & planering

För Exploateringsförvaltningen

Charlotta Cedergren
Enhetschef projektledning centrum

Hanna Wejstål
Projektledare