



### Antagandehandling

Datum: 2013-09-03, rev: 2013-12-17

Aktbeteckning: 2-5216

Diarienummer SBK: 0438/10

Inger Bergström

tel: 031-368 19 48

Silvia Orrego Briceño

tel: 031-368 15 16

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 4533/11

Henrik Andersson

tel: 031-368 12 37

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för Bostäder och verksamheter söder om Falkenbergsgatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg

### Planbeskrivning

#### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

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

## Utredningar:

- Rapport 2013-05-31, Krokslätt etapp 2 – Bullerutredning, Akustikforum AB.
- Rapport 4317-B Krokslätt etapp 2, Bullerutredning komplettering, 2012-06-19, Akustikforum AB
- Bullerkartor
- Bedömning av luftföroreningssituationen på fastigheten Krokslätt 33:4 och 33:5, 2011-02-18
- Projekterings PM/Geoteknik, 2012-06-27, Tellstedt byggkonstruktion, geoteknik och mätteknik. Revidering 2013-06-03
- Markteknisk undersökningsrapport 2012-06-27, Tellstedt geoteknik och mätteknik. Revidering 2013-06-03
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning. Inför ny detaljplan på fastigheterna Krokslätt 33:1, 33:4 och 33:5 Göteborg Stad. 2012-06-27. Sandström Miljö & Säkerhetskonsult AB
- Ljusstudier

# Innehåll

SAMMANFATTNING:.....	1
<i>Planens syfte och förutsättningar</i> .....	1
<i>Planens innebörd och genomförande</i> .....	1
<i>Överväganden och konsekvenser</i> .....	2
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i> .....	2
<i>Syfte</i> .....	3
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i> .....	3
<i>Planförhållanden</i> .....	4
<i>Mark, vegetation och fauna</i> .....	4
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i> .....	7
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i> .....	7
<i>Teknik</i> .....	9
<i>Störningar</i> .....	9
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE .....	10
<i>Bebyggelse</i> .....	10
<i>Trafik och parkering</i> .....	12
<i>Tillgänglighet och service</i> .....	15
<i>Friytor</i> .....	15
<i>Teknisk försörjning</i> .....	16
<i>Övriga åtgärder</i> .....	16
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i> .....	18
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i> .....	18
<i>Tredimensionell fastighetsbildning</i> .....	19
<i>Avtal</i> .....	20
<i>Tidplan</i> .....	20
<i>Genomförandetid</i> .....	20
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER .....	20
<i>Nollalternativet</i> .....	21
<i>Sociala konsekvenser</i> .....	21
<i>Miljökonsekvenser</i> .....	23
<i>Ekonomiska konsekvenser</i> .....	25
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN .....	25

## Sammanfattning:

### Planens syfte och förutsättningar

Planens syfte är att skapa en blandad stadsbebyggelse med ett stort inslag av bostäder. Översiktsplanen för Göteborg anger området som *centrala staden*, förnyelseområde. Detaljplanen kan tas fram parallellt med det pågående arbetet med *Översiktsplan för Göteborg och Mölndal, fördjupad för Mölndalsåns dalgång* eftersom den överensstämmer med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen och då inga riksintressen berörs. Planområdet ligger i direkt anslutning till kollektivtrafiken på Mölndalsvägen, som redan är god men som planeras få ytterligare förbättrad utformning och trafikföring. Del av planområdet utgörs av kommunalägd mark.

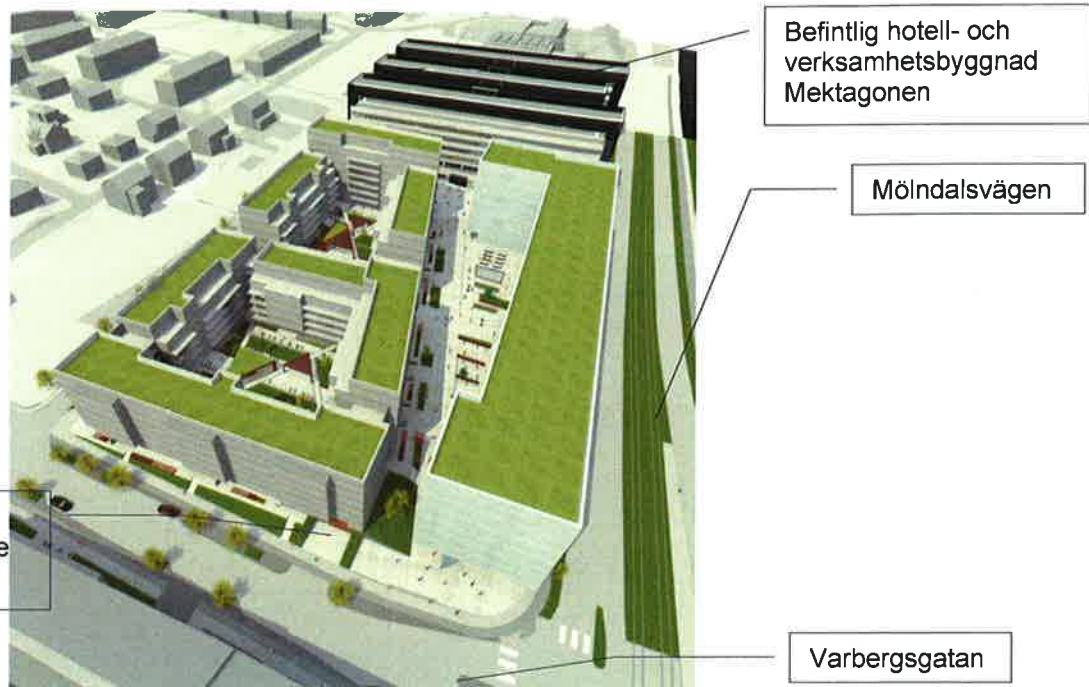


Snedbild från sydväst. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

### Planens innebörd och genomförande

Planförslaget innebär att befintlig industribebyggelse rivs och att ny kvartersbebyggelse i 6-8 våningar uppförs. Området beräknas rymma c:a 250 – 400 bostäder, 2500 - 18000 kvm verksamheter och ca 2500 kvm handel. En flexibel byggnad som kan inrymma bostäder, kontor och handel uppförs längs Mölndalsvägen med handel i bottenvåningen och därovan bostäder eller verksamheter beroende på bl a bullersituationen. Väster om denna uppförs kvartersbebyggelse med lugna gårdar. Genomgående i kvarteret ges möjlighet för verksamheter i entrévåningarna, utefter Mölndalsvägen och mot Falkenbergsgatan är handel och verksamheter i bottenvåningarna föreskrivna. Ett allmänt stråk för gång- och cykeltrafik hålls öppet genom kvarterets inre. Fokus ligger på bostadsmiljön särskilt ur ett barnperspektiv

med gröna gårdar och nära till kollektivtrafikhållplats. Planen genomförs med normalt planförfarande och i enlighet med PBL2010:900



Modellbild från söder. Bebyggelsen trappar i nordsydlig riktning från åtta till sex våningar. Motsvarande trappning sker även i östvästlig riktning. Trappningarna avser säkra goda ljusförhållanden i bostadsbebyggelsen. Byggnaden mot Mölnaldsvägen skyddar bostadsgårdarna från buller och luftföroreningar. Modellbild Liljewall Arkitekter AB.

## Överväganden och konsekvenser

Den föreslagna bebyggelsen ger ett tillskott av boende i stadsdelen. Därmed ökar underlaget för kollektivtrafik samt social och kommersiell service. De sociala aspekterna främjas och tryggheten ökar. Ett ökat inslag av grönska, tydliga mötesplatser samt platser för lek, vistelse och vila ger tillskott till stadsdelens närmiljö. Den föreslagna byggnaden utefter Mölnaldsvägen fungerar som skydd för buller och luftföroreningar för bakomliggande utemiljöer. Bostäder utefter Mölnaldsvägen kan uppföras med tillämpning av Boverkets avstegsregler gällande ”ny tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer”. Tillgängligheten är god. Tillgång till förskoleplatser tillgodoses utanför planområdet.

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

Kommunen har bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Länsstyrelsen delar denna bedömning. En avstämning mot Göteborgs Stad lokala miljökvalitetsmål har gjorts.

## Avvikelser från översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplanen för Göteborg.



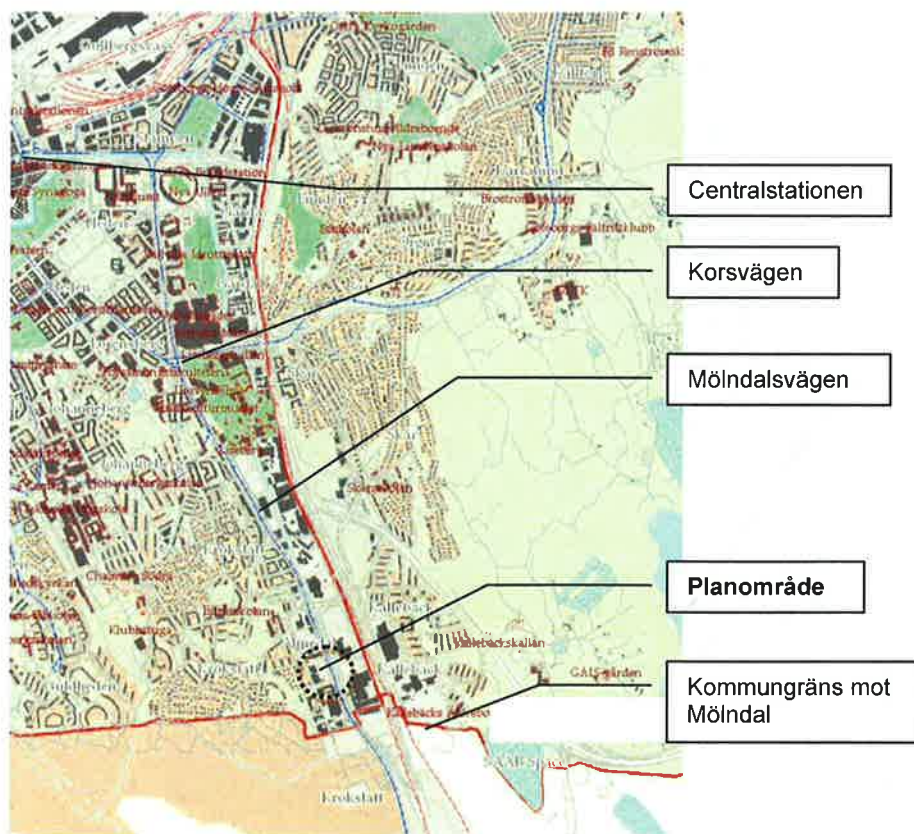
## Planens syfte och förutsättningar

### Syfte

Planen avser möjliggöra blandad bebyggelse i en stadsmässig form med bostäder med god tillgänglighet och en omväxlande och trygg boendemiljö. Varierande upplåtelseformer eftersträvas. En stadsmässig utformning avser stärka offentligheten och tillgången till de centrumanknutna verksamheterna och handel i markplan samt att skapa trygghet och ökad kontinuitet i gaturummet.

### Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 1,8 hektar och är beläget vid Mölndalsvägen söder om Falkenbergsgatan, cirka 3 kilometer söder om Göteborgs centrum. Kommunen äger fastigheten Krokslätt 33:4 och har med hyresavtal utan besittningsskydd upplåtit ytorna inom befintlig byggnad. Samtliga avtal kommer att sägas upp för avflyttning till hösten 2013. Kommunen äger även gatufastigheten Krokslätt 708:511. Övriga fastigheter inom planområdet är privatägda.





Röd markering anger kommunalägd mark, planområdet är markerat med streckad linje.

## Planförhållanden

Översiktsplanen anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor, bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm.

Planeringsförutsättningarna utgår från pågående arbete med *Översiktsplan för Göteborg och Mölndal, fördjupad för Mölndalsåns dalgång* vars målsättningar är:

- Stadsmässig bebyggelsestruktur
- Attraktiv promenad- och cykelmiljö
- God kollektivtrafik
- Blandade funktioner

Gällande stadsplan från 1944, akt.nr F 2542 anger industriellt ändamål.

Genomförandetiden har gått ut. Vid upphävande av gällande plan inträder strandskydd för Mölndalsån. Strandskyddet föreslås upphävas vid antagande av föreslagen detaljplan.

## Mark, vegetation och fauna

Mölndalsåns dalgång är smal med omgivande höjdparter. Flera av dessa utgör naturområden med stora värden, men som är svårtillgängliga nerifrån dalgången. Planområdet är plant med en svag väst-östlig lutning ned mot Mölndalsvägen, marknivån varierar mellan ca +3,1 och +5,8. Marken utgörs till största delen av asfalterade ytor som i dag används som parkering.

### *Geologiska förhållanden*

Jordlagerföljden utgörs överst, under ett ytskikt av asfalt av ca 0,5 m, fyllnadsmassor av sand, grus och sten (bärlager). Fyllningen underlagras av lera med en varierande mäktighet mellan 6 m i nordväst till drygt 30 m i öster intill Mölndalsvägen. Leran är lös och till ca 9 m djup är den även gyttjig.

Leran är de översta metrarna något överkonsoliderad för att mot djupet övergå till normalkonsoliderad vilket medför att marken endast klarar mindre begränsade belastningar innan sättningar kommer att utbildas.

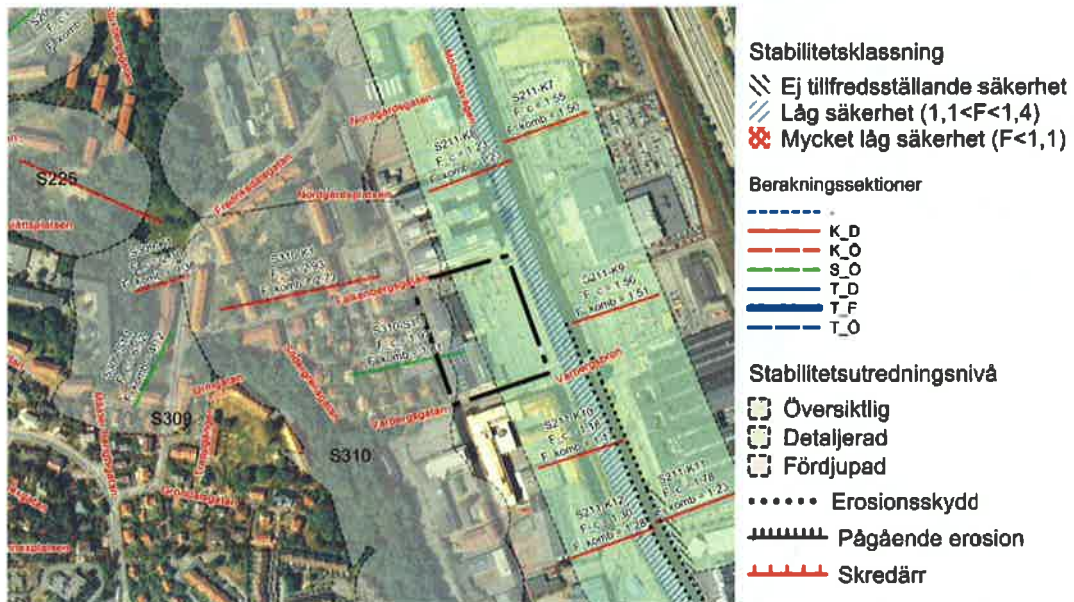
### Geohydrologiska förhållanden

I fyllningsjorden finns s. k. markvatten där den uppmätta vattennivån varierar mellan 0,3-0,8 m under markytan. Markvattennivån är starkt beroende av de rådande nederbördsförhållandena.

Portrycksfördelningen i leran är generellt hydrostatisk (10 kPa/m) ner till ca 8 m djup, därunder är portrycksfördelningen något förhöjd (10,8 kPa/m).

Vattenflödet i Mölndalsån är enligt vattendom från 1955 reglerat med ett jämnt vattenflöde och små vattenståndsvariationer. Högsta högvattenyta ligger på nivån +1,8, en medelvattenyta på nivån +1,5 och en lägsta lågvattenyta på nivån +1,2.

### Stabilitetsförhållanden inom det undersökta planområdet med omnejd



Den aktuella detaljplanen ligger på ett sådant avstånd från Mölndalsån att det inte föreligger några stabilitetsproblem som påverkar detaljplaneområdet varken för ett initialt- eller sekundärt skede. Inom området och under byggnaderna planeras underjordiska garage vilket medför att marken inom byggnadsområdena avlastas vilket är gynnsamt ur både sättnings- och stabilitetssynpunkt.

I samband med bygglov kommer det att krävas en mer detaljerad objektsspecifik geoteknisk utredning för att bestämma lämpligaste grundläggningsförfarande av planerad bebyggelse. En kontroll av stabiliteten samt belysa eventuella geotekniska risker och eventuell omgivningspåverkan vid grundläggnings- och schaktningsarbeten skall ingå i bygglovsansökan.

### Sättningar

Leran inom området är de översta metrarna något överkonsoliderad och där under normalkonsoliderad vilket innebär att sättningar kommer att utbildas även vid små



markbelastningar. Då lerans mäktighet varierar inom området är risken för att skadliga differenssättningar kommer att utbildas vid markbelastningar överhängande.

Planerade tyngre byggnader måste pågrundläggas till fast botten/berg med fribärande bottenplatta. Byggnaderna kommer därmed inte att generera någon tillskottslast på marken.

För att reducera risken för utdränning av leran och minska risken att skadliga marksättningar uppstår gjuts källarvåningarna i vattentät betong. Underjordiska installationer och konstruktioner skall utföras på ett sådant sätt att grundvattensänkningar undviks.

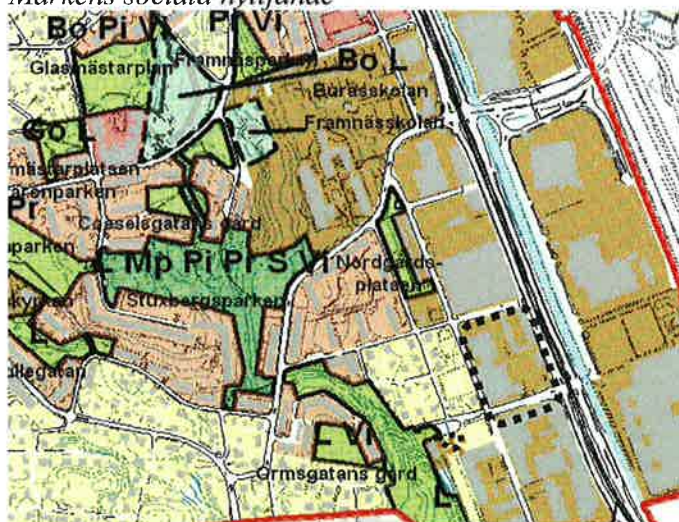
För att minimera risken för sättningar vid t ex entréer kan markuppfyllnader här utföras med lätta massor t ex cellplast alternativt länkplattor.

### *Markmiljö*

Översiktlig miljöteknisk undersökning har genomförts och granskats av Miljöförvaltningen. Resultatet visar att sanering av planområdet är nödvändig eftersom påvisade föroreningshalter ligger över tillämpade riktvärden för känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden. Bland annat har påträffats petroleumföroreningar och förhöjda halter arsenik. Miljöförvaltningen bedömer att berörda fastighetsägare och Göteborg Stad har uppfyllt kravet på att underrätta tillsynsmyndigheten om upptäckt av föroreningar, enligt 10 kapitel 11 § miljöbalken.

En kompletterande undersökning förordas för att effektiv ta hand om föroreningar innan den nya bebyggelsen anläggs.

### *Markens sociala nyttjande*



*Sociotopskartan med planområdet inom svartstreckad linje. Bokstäverna anger, lek (L), mötesplats (Mp), picknick (P), promenad (Pr), sällskap (S), vila (Vi).*

Safjällets naturreservat är tillgängligt inom gång- och cykelavstånd. Sociotopskartan anger Ormsgatans sluttningar i väster som område för lek. Stuxbergsparken i nordväst 500 meter från planområdet har sociotopsvärde som lek, mötesplats, promenad och vila. Nordgårdsplatsen 250 meter bort är allmän plats – natur.

## Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. En gul tegelbyggnad i 2 våningar från 1940-talet är den mest karaktäristiska av de befintliga byggnaderna. Byggnaden har inte utmärkts som viktig ur kulturmiljösynpunkt. Övrig bebyggelse inom planområdet består av lägre verksamhetslokaler för närvarande innehållande postkontor för företag, bilförsäljningshall och bilverkstad. I övrigt utgörs planområdet av markparkering.



*En industribyggnad från 1940-talet utefter Ebbe Lieberathsgatan är den mest karaktäristiska av de befintliga byggnaderna.*

Omgivande bebyggelse består av byggnader i varierande skala och material. Mektagonen är den mest framträdande byggnaden, en nyrenoverad 8-våningsbyggnad med kontor, hotellverksamhet och med livsmedelshall i bottenvåningen. Mot Varbergsgatan söder om planområdet ligger kontorsbyggnader i rött tegel i 5-6 våningar. Väster om Ebbe Lieberathsgatan finns ett bostadsområde utbyggt 1930-50 innehållande större villor, enfamiljshus och trevåningshus. Kvarteret Rusken med flerbostadshus i 3-4 våningar från 1948 ingår i bevarandeprogrammet. Söderut längs Ebbe Lieberathsgatan består bebyggelsen av större kontorskomplex och/eller ombyggda verksamhetslokaler samt några stora volymlagerlokaler. Tegel är karaktäristiskt för flera av husen i den äldre och nyare bebyggelsen.



*Ebbe Lieberathsgatan, till vänster bebyggelse uppförd på senare tid, till höger villaområde från 40-50-talen.*



Vy från väster över Varbergsgatan i förlängningen ligger Varbergsbro.

## Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Planområdet ligger utefter Mölndalsvägen med mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik.

### *Trafik och parkering*

Mölndalsvägen trafikeras av cirka 12 000 fordon per dygn och den skyltade hastigheten är 70 km/tim. Fordonstrafik når planområdet från Mölndalsvägen via Varbergsgatan. Österut är Varbergsgatan via Varbergsbro kopplad till Grafiska vägen. Lokalgatorna trafikeras med ca 3000-4000 fordon/dygn och är skyltade med en rekommenderad hastighet på 30 km/h. Ebbe Lieberathsgatan är försedd med farthinder längs hela sträckan. Falkenbergsgatan är idag stängd för genomfart men trafikeras frekvent av både lätt och tung trafik till livsmedelshallen och till Mektagonenens huvudentré och lastport. Befintliga markparkeringsplatser försörjer närliggande verksamheter bland annat kundparkering för livsmedelshallen.

### *Gång- och cykeltrafik*

Gång- och cykelväg finns längs med Mölndalsvägen västra sida men är inte fullt utbyggd. En dubbelriktad gång- och cykelbana finns på östra sidan. Stadens centrum nås även med cykel på mindre gator med blandad trafik.

### *Kollektivtrafik*

Närmaste kollektivtrafikhållplats finns vid korsningen Mölndalsvägen/Varbergsgatan ungefär 100 m från planområdets mitt och trafikeras av spårvagnslinjerna 2 och 4 som båda går till Mölndals centrum. Vid hållplatsen Lana söder om planområdet, i riktning mot Mölndal, stannar lokala och regionala bussar.

### *Social service*

Närmaste förskola finns på ett avstånd av ca 500 meter. I övrigt finns tolv stycken förskolor inom Krokslätt. Stadsdelen saknar låg- och mellanstudieskola. Buråsskolan (ca 900 meter från planområdet) har lagts ned under hösten 2012. Längs med Ebbe Lieberathsgatan finns tre skolor med årskurs 6-9 varav två är friskolor med sammanlagt 750 elever. Äldreboende finns nordväst om Ebbe Lieberathsgatan. Närmaste bibliotek ligger i Guldheden, vid Götaplatsen och i Mölndals centrum.



*Kommersiell service*

Området är rikt försett med dagligvaruhandel, stora livsmedelshallar finns dels i Mektagonen och dels på Grafiska vägen. Specialaffärer av olika slag finns utefter Mölndalsvägen. Även tillgången på restauranger och caféer inom gångavstånd är god.

*Lek och friluft*

Fria lektytor finns vid Ormgatans sluttningar, i Stuxbergsparken i nordväst och vid Nordgårdsplatsen. Gång- och cykelvägar till omgivande lektytor från planområdet behöver förbättras. Vid bostadsrättsföreningens kvarter Rusken finns lekplatser som allmänheten får använda.

**Teknik**

Teknisk försörjning och anslutningspunkter för dagvatten och avlopp finns vid Mölndalsvägen och vid samtliga av de omgivande lokalgatorna både innanför och utanför planområdet. El-försörjningen behöver förstärkas med ny transformatorstation. Möjlighet till anslutning till fjärrvärme finns.

**Störningar***Hälsa och säkerhet*

Området är bullerstört från trafiken på E6/E20 Kungsbackaleden samt tågtrafik i öster, och närmast planområdet finns Mölndalsvägen med spårvagn. Högsta ljudnivåer vid fasad har uppmätts mot Mölndalsvägen, den ekvivalenta ljudnivån vid bottenvåningen och första våningen beräknas här överstiga 70 dBA med dagens hastighetsskyltning på 70 km/t. För våningarna därovan ligger nivåerna på < 65 - ≤70 dBA.

Luftföroreningar har uppmätts med överskridanden av miljökvalitetsnormerna (2009) på grund av den tunga trafiken längs med infartslederna. Dessa förhållanden berör hela dalgången. Bedömning av dagens och den framtida luftföroreningssituationen har genomförts för den förväntade belastningen av kvävedioxid och partiklar.

Sannolikt är att den nära, lokala trafiken inte kommer att förändras väsentligt på så sätt att det medför en ökad belastning av kväveoxider och partiklar.

Miljöförvaltningen bedömer att det i dagsläget inte finns behov av en fördjupad utredning angående luftföroreningar.



## Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplaneförslaget medger uppförande av ny bebyggelse med flerbostadshus, kontor, handel och blandade verksamheter. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

### Bebyggelse

#### Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer samtliga byggnader inom planområdet att rivas. Önskvärt är att tegelfasadens material på 3 våningshuset i den nordvästra delen av planområdet om möjligt återvinnas.

#### Ny bebyggelse

Planstrukturen utformas som ett storkvarter med två bostadsgårdar skyddade från buller och luftföroreningar av en byggnad mot Mölndalsvägen. Byggnaderna placeras utefter gatorna eller i gräns mot förträdgårdsmark. Parkering sker i gemensamt parkeringsgarage under mark med möjlighet till samnyttjande av parkeringsplatserna. Allmänna gång- och cykelvägar (ej moped), **GC-VÄG**, med koppling till spårvagnshållplatsen genomkorsar storkvarteret för tillgänglighet och rörelse igenom den nya bebyggelsen. Möjlighet att etablera verksamheter i entréplanen riktad mot allmän plats finns inom alla kvarter.

#### *Planbestämmelser*

Tillkommande bebyggelse har i huvudsak användningsbestämmelse **B** som tillåter bostäder och att dessa får kombineras med verksamheter och handel i bottenplan. Bostadsentréer ska vetta mot allmän plats och, utefter Varbergsgatan och Ebbe Lieberathsgatan, anordnas med förträdgårdar. Förträdgårdar får inte utgöra uteplats för enskild bostad. Bostadsgårdar får bebyggas med en komplementbyggnad på högst 50 m<sup>2</sup> per gård. Utöver det får uppgång till parkeringsgarage samt väderskydd för cyklar anordnas. Bottenvåningar ges våningshöjd på 3,2 m för att möjliggöra etablering av verksamheter. Balkonger får glasas in. För att säkra tillgänglighet till bostäderna vid ev. översvämning ska samtliga bostäder kunna nås via entréer på lägsta nivå +3,6.

Byggrätter utefter Mölndalsvägen och Falkenbergsgatan har användning **B<sub>1</sub>** som innebär att bostäder inte får anordnas i bottenvåning, och **C**, centrumverksamheter som medger handel, service, kulturverksamheter, hotell, kontor, dagvård mm. Mot gata där bullernivån överstiger 55 dBA ska bostäder vara genomgående med minst hälften av boningsrummen mot ljuddämpad sida. För att säkra god inomhusmiljö utefter gata där bullernivån överstiger 60 dBA har en bestämmelse om ljudklass **B** införts på plankartan. Bestämmelse om högsta ekvivalenta ljudnivå på ljuddämpad sida har införts för att garantera en god utemiljö och goda vädringsmöjligheter i bostäderna.

Bottenvåningar ges en höjd av 3,8 m och med entréer mot Mölndalsvägen och Falkenbergsgatan. Handel medges med en maximal lokalyta av 550 kvm per butik. Begränsningen är gjord för att skapa ett varierat utbud av mindre och medelstora butiker och verksamhetslokaler samt tätt mellan entréer för en trygg och aktiv gång- och cykelmiljö. Här finns möjligheter att tillvarata befintlig karaktär av blandade verksamheter.

Användningen **J<sub>1</sub>**, industri, tillåter icke störande verksamheter, vilka inte får komma i konflikt med bostäderna eller med miljön på bostadsgårdarna.

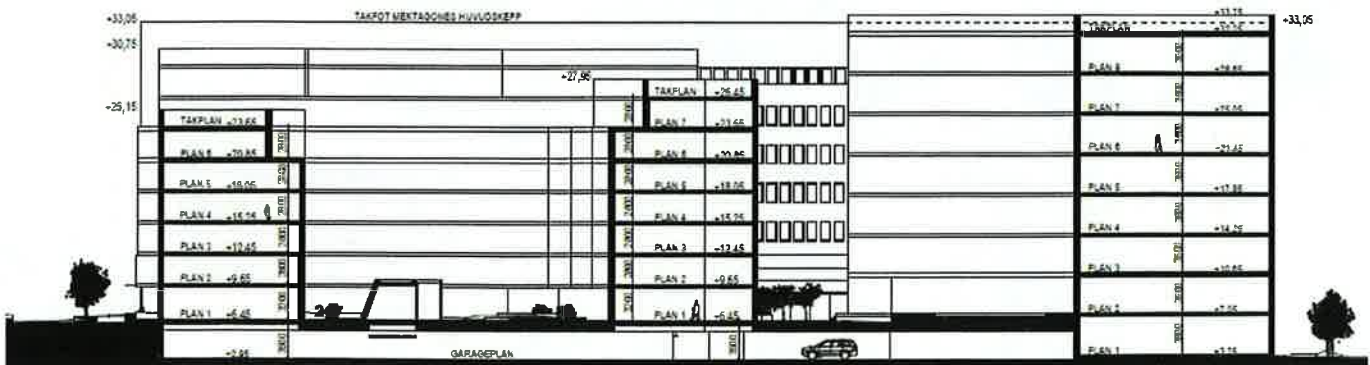
Parkeringsgarage under mark tillåts i ett plan och regleras med bestämmelsen **P**. Infart föreslås ske från Varbergsgatan. Bjälklag över gårdar görs körbart och planteringsbart. Möjlighet till närodling ska finnas.

Bebyggelseskalan trappar ner från 8 till 6 våningar med de högre byggnaderna mot Mölndalsvägen. På plankartan regleras höjderna på bostadskvarteren mot väster med antalet våningar ovan mark då bostadvåningar håller ungefärligt liknande inre rumshöjder och bebyggelsen därmed bedöms kunna anges med tillräcklig noggrannhet. Byggnadshöjden sänks mot bostadsgårdarna för att säkra ljusförhållandena genom att fasadlinjen på översta våningen dras in med 3 meter, **f<sub>1</sub>**. Byggrätten mot Mölndalsvägen regleras med högsta totalhöjd eftersom olika verksamheter har behov av olika stomvåningshöjd varvid reglering med antal våningar inte ger tillräckligt tydlig reglering avseende byggnadens förhållande till omgivande bebyggelse och landskap.

Den utökade bebyggelsen i området kräver förstärkning av kapaciteten i elnätet genom en ny transformatorstation. Denna placeras inom område med bestämmelse **E**. Inom detta område ryms även befintliga tekniska anläggningar utefter Ebbe Lieberathsgatan, vilka kan flyttas dit vid behov.



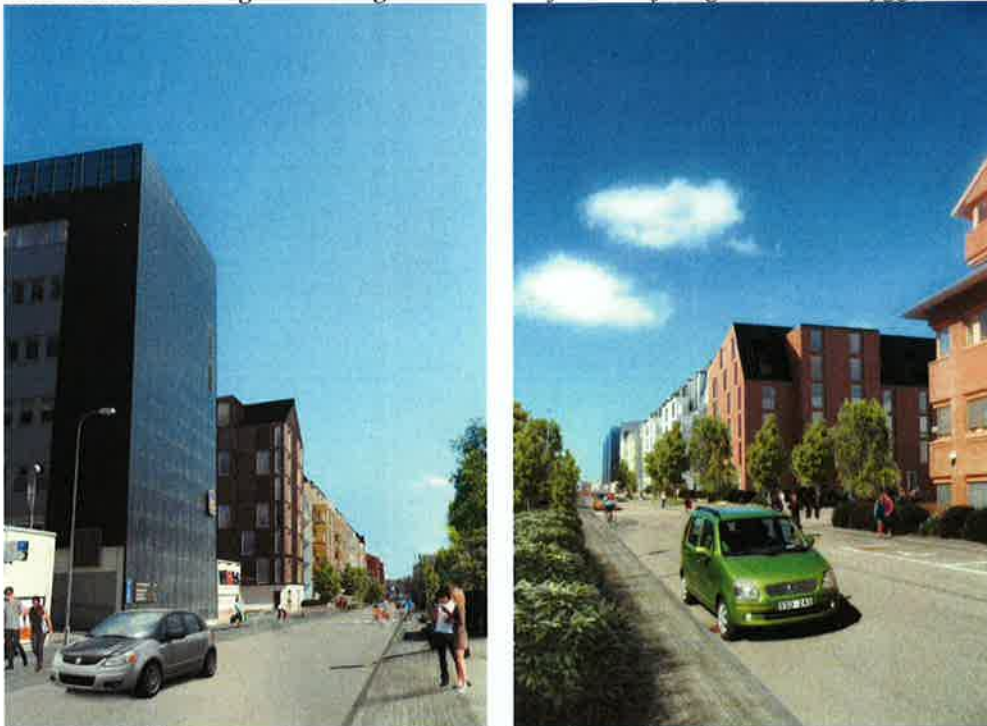
Landskapssektion från söder med villabebyggelsen i väster och den föreslagna bebyggelsen mot Mölndalsvägen i öster.



Tvärsektion mellan Ebbe Lieberathsgatan till vänster och Mölndalsvägen till höger. I gatuplanet mot Mölndalsvägen är det önskvärt att entréplanens butiker utformas med skyltfönster.



Modellbild och montage över "diagonalstråket". I fonden befintlig verksamhetsbyggnad Mektagonen.



Modellbild Ebbe Lieberathsgatan vy från norr respektive från söder (höger)



Föreslagen ny  
bebyggelse.

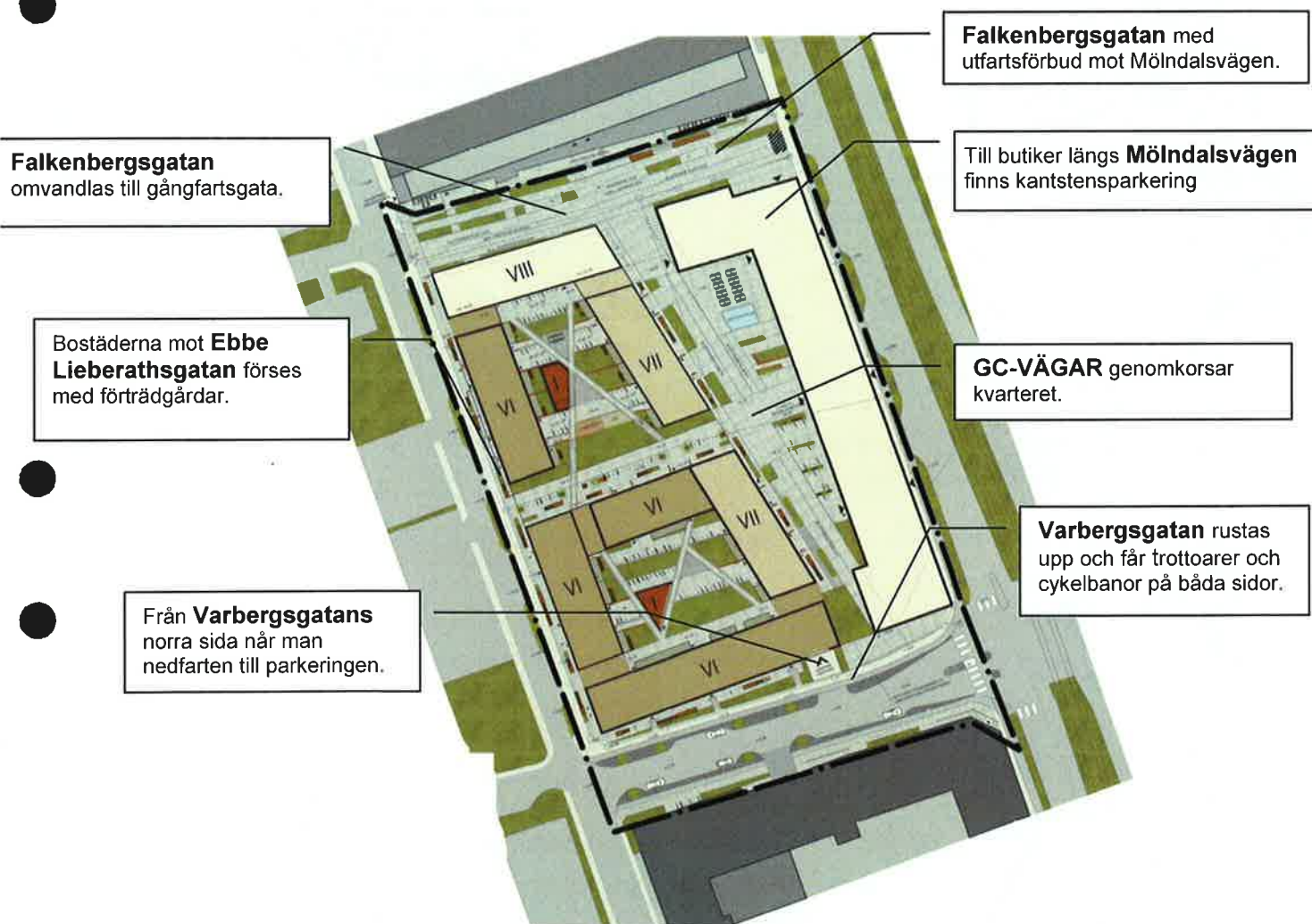


Modellbild och montage vy mot Falkenbergsgatan från väster. Föreslagen ny bebyggelse i bakgrunden.



Modellbild och montage vy mot Kungsbackagatan. Föreslagen ny bebyggelse i bakgrunden.

## Trafik och parkering



Mölndalsvägen, Ebbe Lieberathsgatans och Varbergsgatans gaturum förstärks och rustas upp genom den nya bebyggelsen. Gatorna får trottoarer, cykelbanor, förträdgårdar och trädplantering. Falkenbergsgatan anordnas som gångfartsgata.



Mölnadalsvägen framtida omdaning ingår i arbetet med fördjupad översiktplan för Mölnadalsåns dalgång. Den skyltade hastigheten på Mölnadalsvägen förbi planområdet, som i dag är 70, föreslås sänkas till 50. En sänkning av hastigheten ger möjlighet till förbättrad gatumiljö, minskat buller samt förbättrade möjligheter för bostäder utefter Mölnadalsvägen. (På sikt kommer hastigheterna 70/50 eventuellt att ändras till 60/40).

Samtliga omgivande gator ges ny utformning och med särskilt fokus på stadsliv och barns fysiska miljö. Siktförhållandena har studerats vid korsningarna, särskilt i korsningen vid Mölnadalsvägen/Varbergsgatan som är planrådets in och utfartsgata. Här utformas byggnadens bottenvåning med avskuret hörn. Falkenbergsgatan utformas som gångfartsgata med utfartsförbud mot Mölnadalsvägen. Utfartsförbudet undantar fordon som inte kan vända på gatans vändzon. Befintlig garageport till Mektagonen från Falkenbergsgatan stängs och flyttas till norra sidan av byggnaden.

Tillkommande cykelstråk kopplas till stadens övergripande cykelnät för ökad rörlighet genom stadsdelen och till de större närliggande natur- och friluftsområdena.

### **Parkering och cykelparkering**

#### *Bilparkering*

Aktuellt parkeringstal enligt stadens parkeringspolicy utgår från flerbostadshus/lägenheter, kontor och handel inom Centrala Göteborg med god tillgänglighet till kollektivtrafik. Utgångspunkten är att arbeta med sammanvägd tillgänglighet för alla trafikslag, vilket innebär att tillgängligheten med bil, cykel och kollektivtrafik vägs samman som ett gemensamt underlag för att tillgodose transportbehovet. Vid god tillgänglighet kan parkeringstalet minskas med 10 procent, vid samnyttjande av bilplatser för boende med 20 procent. En sänkning av p-talet med 20 % anses här lämplig baserat på den tid på dygnet då utnyttjandegraden av platserna har sin topp.

Parkering sker i parkeringsgarage i ett plan under kvarteret. Garaget rymmer c:a 340 platser med samutnyttjande i t. ex. i en gemensamhetsanläggning. Samnyttjande är lämpligt då garaget tillgodoser platser för bostäder, kontor och handel. Samnyttjande förutsätter dock att man inte har fasta platser för något av ändamålen utan har ett allmänt parkeringstillstånd. Parkeringsgaraget rymmer även parkeringsplatser som kan komma behöva lösas in för planens genomförande. Tillräckligt antal parkeringsplatser tillgodoses i garaget även i det fall byggnaden utefter Mölnadalsvägen anordnas med bostäder.

Infarten till garaget sker från Varbergsgatan och ska av trafiksäkerhetsskäl anläggas minst 25 meter från korsningen mot Mölnadalsvägen. Platser för korttidsparkering inrättas på gatumark utmed Mölnadalsvägen, Ebbe Liberathsgatan och Varbergsgatan. På Falkenbergsgatan ordnas plats för handikappade.

### *Cykelparkering*

Cykelparkering för boende och anställda ordnas på kvartersmark nära entréerna i enlighet med stadens parkeringstal. För besökande till handel ordnas cykelplatser på gatumark.

### **Tillgänglighet och service**

Den nya bebyggelsen har mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik och livsmedelshandel och god tillgänglighet till övrig service. Etablering av ny handel och service möjliggörs inom planområdets bottenvåningar. Tillgänglighet till bostadsgårdarna säkerställs genom att marknivån överensstämmer med den på Ebbe Lieberathgatan. Entréer ska vändas mot allmän plats. Butiker utefter Mölndalsvägen ska ligga i nivå med trottoaren varvid skydd måste finnas mot inträngande vatten vid eventuell översvämning.

### **Friytor**

Tillgång till omgivande naturmark med plats för lek och vila förbättras för gående och cyklister vid utbyggnad av trottoarer och gång- och cykelvägar.

### **Naturmiljö**

Naturmiljö tas inte i anspråk.

### **Upphävande av strandskydd**

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd. Enligt övergångsbestämmelser till miljöbalken inträder dock det generella skyddet om 100 meter vid upphävande av gällande plan varvid kvartersmark inom rubricerad plan kommer att omfattas av strandskydd för Mölndalsån. Strandskyddet upphävs för det område som avses ingå i detaljplanen med de särskilda skälen:

- Den aktuella marken är belägen på redan ianspråktagen mark.
- Den aktuella platsen är avskuren från Mölndalsån av Mölndalsvägen.

### **Översvämningsskydd**

På grund av översvämningsskydd i Mölndalsån ska nivåer på färdigt golv och öppningar i byggnader ligga på minst 3,6 m över stadens nollpunkt, om inte annat översvämningsskydd kan anordnas till denna höjd, i enlighet med *Vattenplan för Göteborg*, antagen av kommunfullmäktige 2003. För att få en bra tillgänglighet i lokalerna i kvarterets bottenvåning ska översvämningsskydd till minst +3,6 anordnas på annat sätt, t ex genom ytterväggar i vattentålig konstruktion, att fönster placeras ovan +3,6 samt med vattentäta portar. Bostäder ska kunna nås från entré på nivå +3,6 eller högre.

## **Teknisk försörjning**

### **Dagvatten**

Enligt *Dagvatten, så gör vi!* ingår Mölndalsån i skyddsvärda recipienter och avrinningsområden. Åns ekologiska värden bedöms ligga mellan skyddsvärd till mycket skyddsvärd. Dagvatten från trafikytor ska renas. De första 10 mm regn ska fördröjas på kvartersmark.

### **Vatten och avlopp**

Anslutningspunkter för vatten- och avloppsledningar finns vid samtliga omgivande gator. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen. Befintliga servisledningar inom område för ny transformatorstation ska flyttas.

### **Värme**

Uppvärmning kan ske genom fjärrvärme.

### **El och tele**

Med tillskott av ny bebyggelse krävs en ny transformatorstation. Denna förläggs vid Varbergsgatan väster om Ebbe Lieberathsgatan. Här är det även möjligt att placera befintliga tekniska anläggningar, en likriktarstation för spårvägen och en fjärrvärmepump, som i dag ligger utefter Ebbe Lieberathsgatan. En ledningsrätt etableras för befintlig spillvattenledning inom området för transformatorstationen.

Vattennivåer vid översvämning ska beaktas vid elektriska installationer. Befintlig fjärrvärmeledning som är belägen inom område märkt med "E" kan behöva flyttas till följd av att ny transformatorstation behöver uppföras.

### **Övriga ledningar**

Gasledningar finns på Ebbe Lieberathsgatan, Falkenbergsgatan och Varbergsgatan.

### **Avfall**

Sopsugnedkast med möjlighet till källsortering föreslås i komplementbyggnaderna på bostadsgårdarna. Alternativt sker sophämtning från lokalgatorna.

## **Övriga åtgärder**

### **Geotekniska åtgärder**

Marken får belastas med högst 15 kPa. Om åtgärd utförs som resulterar i annan belastningbegränsning får avsteg göras. Byggnaderna måste grundläggas på pålar. För att minska risken för massundanträngning samt störningseffekter i leran, bör antalet pålar i största mån begränsas, samt lerproppar dras. Förslagsvis görs konstruktiv utformning av byggnadens bärverk och grund så att pålarnas effekt blir maximalt utnyttjade. Med hänsyn till stabilitetsförhållandena mot Mölndalsån bör

schaktningsarbetena påbörjas först efter det att pålningen utförts. Pålningen bör ske från befintlig marknivå. Det ska observeras att det finns risk för släntberg, varför kompletterande undersökningar rekommenderas för att fastställa djupet till berg. Detaljerad geoteknisk undersökning kommer att krävas vid bygglov.

Byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning får ej utföras. Dagvatten bör därför i största möjliga utsträckning behållas inom området. Kontrollplan upprättas för detta. För att undvika omgivningspåverkan måste grundvattenförhållandet regleras även under byggtiden, då risk finns för sättningar om grundvatten pumpas bort.

Alla byggnadsdelar under nivån +3,6 ska göras täta mot inträngande vatten. För att minimera risken för sättningar vid t ex entréer kan markuppfyllnader här utföras med lätta massor.

### **Buller**

Bullerberäkningar visar att den föreslagna byggnaden längs med Mölndalsvägen fungerar som bullerskärm för hela planområdet och även gynnar bostäderna väster om planområdet. Undersökningen redovisar att kravet på högsta ekvivalenta ljudnivå för bostäder uppfylls för bostäderna innanför denna bullerskärm.

Högst ljudnivåer vid fasad har uppmätts mot Mölndalsvägen, den ekvivalenta ljudnivån vid bottenvåningen och första våningen beräknas här överstiga 70 dBA med dagens hastighetsskyltning på 70 km/h. För våningarna därovan ligger nivåerna på < 65 - ≤70 dBA. Mindre delar av fasader samt kortsidorna vända mot Varbergsgatan, Falkenbergsgatan och Ebbe Lieberathsgatan exponeras mot förhöjda bullernivåer, upp till 65 dBA. Med sänkt hastighet till 50 km/h på Mölndalsvägen skulle riktvärden < 65dBA klaras vid större delar av fasaderna inom planområdet. En viss uppmätt påverkan av förhöjda ljudnivåer på de översta våningsplanen mot innergården och på kortsidorna av kvarteret, vilka i huvudsak beror på ljud från tåg som diffrakterar (går över) kontorshuset, har åtgärdats genom anpassade hushöjder.

Bullervärdena har jämförts med riktlinjerna enligt Boverket, svensk standard SS 25267, utgåva 3, samt enligt Göteborgs stads tillämpning av riktvärden för trafikbuller. Boverkets riktvärden för bostäder i byggnaden utefter Mölndalsvägen från våning tre och uppåt klaras med avsteg från huvudregeln vilken enligt Boverket kan accepteras för "ny tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer". Göteborgs stads tillämpning av riktvärden för trafikbuller uppfylls inte vad gäller ljudnivå vid fasad mot Mölndalsvägen och Varbergsgatan.

Bestämmelser om lägenhetsutformning med hänsyn till ljudnivåer har införts på plankartan. Bestämmelserna innebär att bostäder innanför bullerutsatt fasad ska vara genomgående med minst hälften av boningsrummen mot ljuddämpad sida, samt att ljudklass B ska uppnås innanför fasaden mot den bullerutsatta gatan. Vid bygglovsgivning och slutbesked kommer säkerställas att ljudklass B för inomhusmiljö



mot dessa gator uppfyllts. Bestämmelser om sammanbyggda byggnader har införts för att gårdsmiljön ska uppfylla kravet på ljuddämpad sida och till samtliga bostäder kan balkong mot ljuddämpad sida anordnas.

### **Luft**

För att uppnå god luftmiljö inomhus fordras att byggnad utrustas med goda renings- och ventilationsanordningar. På byggnaden mot Mölndalsvägen ska luftintag ske från väster.

### **Kompensationsåtgärd**

Planområdet saknar växtlighet idag och kompensationsåtgärder anses inte behövas.

### **Bedömning av boendemiljöns sammanvägda kvaliteter**

Sammantaget bedöms bebyggelsen inom planområdet ha mycket goda boendekvaliteter. Den något stökiga miljön på huvudgatorna och ljudnivån utefter Mölndalsvägen kompenseras av lugn och grönska på bostadsgårdarna, av tillgång till mycket god kollektivtrafik med kort restid till Göteborgs och Mölndals centrum, av mycket god närhet till dagligvaror, specialbutiker och service samt av grönområden och naturreservat inom gång- och cykelavstånd. Möjlighet att anordna balkong mot ljuddämpad sida finns för alla bostäder.

### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

#### **Anläggningar inom allmän plats**

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

#### **Anläggningar inom kvartersmark**

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

#### **Anläggningar utanför planområdet**

Ombyggnad av Ebbe Lieberathsgatan och Mölndalsvägen krävs utefter planområdet för att möjliggöra gc-väg och besöksparkering m.m.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetsplan**

Gällande fastighetsplan (tomtindelning) 1480K-III-3540 för kvarteret 33 Odensjön i Krokslätt samt gällande fastighetsplan (tomtindelning) 1480K-III-4601 för kvarteret 33 Odensjön i Krokslätt upphävs i sin helhet.

### **Mark ingående i allmän plats, inlösen**

Områden av Krokslätt 33:1, 33:4, 33:5, 34:13 och 34:16 som är planlagda som allmän platsmark skall lösas in av kommunen.

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. En mindre del av Krokslätt 708:511 skall regleras till Krokslätt 33:5. En mindre del av Krokslätt 33:5 skall regleras till Krokslätt 33:4. Områden som är planlagda som allmän platsmark skall regleras till Krokslätt 708:511. Erforderlig fastighetsbildning skall vara genomförd innan bygglov beviljas.

### **Tredimensionell fastighetsbildning**

Detaljplanen medger bildande av tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen. Vid bildande av tredimensionella fastigheter behöver rättigheter säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar och bildande av servitut. Parkeringsplatser för bilar föreslås ordnas i garage i ett plan under de nya kvarteren. Tredimensionell fastighetsbildning kan ske för hela eller delar av detta. I östra delen av kvarteret möjliggörs utbyggnad över allmän platsmark inom detaljplanen. En eller flera tredimensionella fastigheter kan bildas för detta ändamål.

### **Gemensamhetsanläggningar**

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

### **Servitut och ledningsrätt**

Vid bildande av tredimensionella fastigheter kan rättigheter för tillträde, tekniska installationer mm behöva säkerställas genom bildande av servitut. 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. Ny transformatorstation tryggas med ledningsrätt. Vid framtida behov kan befintlig fjärrvärmepumpsstation inom fastigheten Krokslätt 23:19 och likriktarstation inom fastigheten Krokslätt 23:17 komma att flyttas till området för tekniska anläggningar.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Exploatören ansöker om erforderlig fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggningar och bildande av servitut inom sin kvartersmark. Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning inom allmän platsmark, bildande av ledningsrätt för vatten och avlopp samt reglering av markområde till Krokslätt 33:4.

Ledningsrättshavare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för ledningsrätt.

## Avtal

### Avtal mellan kommun och exploatör

Avtal är tecknat mellan kommunen och exploatören angående genomförande av planen.

### Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

För de tio parkeringsplatser som tas bort längs med Varbergsgatan inom fastigheten Krokslätt 34:16 och ersätts inom underjordiskt parkeringsgarage inom detaljplanen skall hyresavtal tecknas mellan exploatören och ägaren till fastigheten Krokslätt 34:16.

## Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2013

Granskning: 3 kvartalet 2013

Antagande: 4 kvartalet 2013

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2014

Start inflyttning: 2016

## Genomförandetid

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

### Planens genomförandetid

Genomförandetiden är 5 (fem) år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Utfartsförbudet längs Varbergsgatans södra sida gäller från och med fyra år efter den dag planen vinner laga kraft. Detta för att kunna säkerställa ersättningsplatser för de parkeringsplatser som är belägna vid Varbergsgatan.

## Överväganden och konsekvenser

Förslaget innebär att bebyggelse för bostäder och verksamheter uppförs på tidigare industrimark, i dag använd för handel, utefter huvudgata med kollektivtrafik.

Trafikflödena i området förväntas inte öka till följd av detaljplanens genomförande, trafiken till och från fastigheten förväntas snarare minska till följd av att bostäder ger färre trafikrörelser än handel.

Stadsbyggnadskontoret anser att bullersituationen är acceptabel med tanke på det centrala läget eftersom det är möjligt att åstadkomma en god inomhusmiljö och en ljuddämpad gårdsmiljö. Samtliga lägenheter kan få balkong mot ljuddämpad sida.

Även i övrigt kan en attraktiv bostadsmiljö uppnås med mycket god tillgång till kollektivtrafik, handel och service samt nära till Göteborgs och Mölndals centrum. En sänkning av skyltad hastighet skulle leda till förbättring av ljudmiljön. För bebyggelsen mot Mölndalsvägen kommer avsteg från riktvärden att tillämpas.

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

Då kvarteret är stort och kommunikationsbehovet över fastigheten utvecklat bedöms att gång- och cykelvägarna genom kvarteret bör ha kommunalt huvudmannaskap. Indelningen av bebyggelsen i mindre kvarter uppmuntrar till blandade upplåtelseformer och ger intimare bostadsgårdar, vilket utgör en kontrast mot storskaligheten utefter Mölndalsvägen. Riksintressena för kommunikation, E6/E20 samt västkustbanan, som ligger i planområdets närhet, påverkas inte av planförslaget.

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

### **Nollalternativet**

Nollalternativet innebär att befintlig industrimiljö med stor markparkering mot Mölndalsvägen samt alla ytor hårdgjorda består, varvid stadsmiljön i området förblir outvecklad, gång- och cykelvägar (trottoarer) tillkommer inte och tryggheten för gående och cyklister förbättras ej. Tillskottet till stadens bostadsbehov uteblir. Dagvatten renas och fördröjs inte inom kvartersmark.

### **Sociala konsekvenser**

Planens genomförande bedöms få positiva sociala konsekvenser. En stadsvandring och workshop om Sociala konsekvensanalyser (SKA) och Barnkonsekvensanalyser (BKA) har genomförts i samarbete med SDF Centrums stadsutvecklare. Deltagare från de tekniska förvaltningarna, Räddningstjänsten, intressenter och kringboende samlades på plats och arbetade gemensamt med konsekvensanalysen. Deltagarna fann stora brister när det gäller trafiksituationen i dag för barn och unga. Området bedöms som storskaligt och bullrigt. Dock konstaterades att det finns mycket goda möjligheter att nå regionala knutpunkter för kollektivtrafik och därmed är tillgängligheten till staden och regionen stor. Tonåringar och unga vuxna gynnas särskilt av denna rörelsemöjlighet. Ur de ungas perspektiv är tryggheten i det offentliga rummet kvällstid viktig.

Ur ett barnperspektiv behöver området förstärkas med grönska och lektytor och tryggheten ökas kring stråk och buss- och spårvagnshållplatser. Bostadsgårdarna behöver utvecklas till närplatser för vistelse och rekreation för de mindre barnen. Analysarbetet visade att deltagarna önskade att den nya bebyggelsen skulle:



- Ha aktiva bottenvåningar och öppenhet mot befintliga bostadsområden. Möjliggöra nya verksamheter vid Falkenbergsgatan och längs med Ebbe Lieberathsgatan samt Mölndalsvägen.
- Utveckla gatumiljön, särskilt attraktivitet och trygghet i GC-miljön.
- Förstärka inslagen av grönska för att bilda en inbjudande miljö. Utveckla nya mötesplatser.
- Värna om det sociala livet som idag finns under dagtid och i samband med verksamheternas aktiviteter och öpentider.
- Skapa varierade upplåtelseformer för bostadsbebyggelsen.
- Utveckla hemkänsla och identitet.
- Skapa bra miljö för barn i olika åldrar.

Med den föreslagna bebyggelsen bedöms dessa värden skapas i närmiljön och på längre sikt även inom ett större omgivande område, i och med kommande bebyggelseutveckling utefter Mölndalsåns dalgång.

### **Integration**

Möjligheter till varierande upplåtelseformer bör utnyttjas i integrerande syfte. Blandningen av bostäder och verksamheter bidrar till integrationen. Den goda tillgängligheten med kollektivtrafik gynnar dem som inte har möjlighet köra bil, vilket är en integrerande faktor.

### **Tillgänglighet**

Planområdet görs tillgängligt genom lika nivåer på gator och bostadsgårdar, genom öppna bottenvåningar och genom att allmänna stråk korsar kvarteret. Tillgängligheten till kollektivtrafik är hög.

### **Trygghet/säkerhet**

Byggnader placeras i anslutning till trottoarer och vänder entréer och förträdgårdar mot allmänna platser, vilket ökar upplevelsen av trygghet och säkerhet i gång- och cykelmiljön. Fler människor förväntas röra sig i närmiljön och på spårväghållplatser även kvällstid, vilket ökar trygghetskänslan. Stråk genom den nya bebyggelsen trafikeras endast av gående och cyklister vilket ger en trygg och säker miljö, inte minst för de mindre barnen.

### **Barnperspektivet**

En säkrare trafiksituation för barn och unga är möjligt genom förbättrad utemiljö. Nya gång- och cykelstråk förbättrar vägarna till rekreation och friytor. Mindre barn får skyddade lekytor på bostadsgårdarna.

### **Jämställdhet**

God tillgänglighet till närservice och kollektivtrafik skapar förutsättningar för minskad stress i vardagslivet.

## Folkhälsa

Miljö kvalitetsnormen för luft riskerar att överskridas men detta har bedömts som acceptabelt eftersom bebyggelsens placering gynnar luftmiljön för staden som helhet jämfört med en mindre central placering utan lika god tillgång till kollektivtrafik och service. Planområdet är utsatt för buller från Mölndalsvägen och E6/E20.

Bullernivåerna anses med vidtagna åtgärder och införda planbestämmelser bli acceptabla med tanke på bebyggelsens centrala läge och goda tillgänglighet till kollektivtrafik. På sikt förutsätts luft- och ljudmiljön ytterligare förbättras i och med ändrad markanvändning och att intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång implementeras, bl. a. genom förbättringar av trafikförhållanden och utökad grönska på Mölndalsvägen/Göteborgsvägen.

## Vardagsliv

Inom de föreslagna byggnaderna kommer varierande utbud av servicemöjligheter att finnas i närhet till bostäderna. Falkenbergsgatan med trafik och utformning på de gåendes villkor har förutsättningar att utvecklas till ett rikt stads- och vardagsliv.

## Visuell miljö

Stadsbilden vid det aktuella planområdet kommer att förändras i och med att det relativt öppna tomten förtätas mot Mölndalsvägen och runt de omgivande gatorna. Gatan får en volymmässig kontinuitet med de övriga kvarteren och plantering av träd längs med några av gatorna kommer att ge en livfullare karaktär till hela området. Mölndalsvägens utformning och omdaning får en mer stadsmässig sida med bottenvåningar som öppnar sig mot gatan.

## Miljökonsekvenser

### Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

### Behovsbedömning

Förändrad markanvändning till bostäder, viss ökning av mer genomsläppliga ytor och på sikt minskad bilanvändning inom kvarteret inverkar positivt på miljön. Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan och bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda.

Detaljplaneförslaget medger en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas. Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

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

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs 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. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

### **Miljömålen**

En avstämning mot Göteborgs Stad lokala miljökvalitetsmål har gjorts. Det kan noteras att:

- Stor påverkan fås på god bebyggd miljö.
- Måttlig påverkan fås på målen för frisk luft, giftfri miljö samt på grundvatten av god kvalitet.

Övriga lokala miljömål påverkas ej.

### **Naturmiljö**

Bebyggelsen tar ingen naturmiljö i anspråk.

### **Kulturmiljö**

Värdefull kulturmiljö påverkas ej.

### **Påverkan på luft**

Luftmiljön påverkas måttligt. Bebyggelse på redan ianspråktagen mark i anslutning till kollektivtrafik medför en bättre luftsituation för staden som helhet än om motsvarande utbyggnad sker i ett mindre centralt läge med sämre tillgång till kollektivtrafik. Sannolikt är att den sammanhängande byggnadsvolymen mot Mölndalsvägen något skyddar befintlig bebyggelse från luft förorenad av kväveoxider

och partiklar från biltrafik. Trafiken på lite längre avstånd, E6/E20 och ännu längre bort Riksväg 40, är ett gemensamt regionalt och nationellt ansvar. Miljöförvaltningen har granskat utredningen *Bedömning av luftföroreningssituationen på fastigheten Krokslätt 33:4 och 33:5, 2011-02-18*, och bedömer att det inte behövs ytterligare utredningar för fortsatt planering.

### **Påverkan på vatten**

Marksanering förbättrar förhållandet för grundvattnet. Åtgärder i grundvatten kräver normalt tillstånd eller anmälan enligt 11 kap miljöbalken. Hantering av dagvatten förbättras genom att lokala omhändertagande (LOD) effektiviseras gentemot idag. Vattnet som rinner av till Mölndalsån kommer att få förbättrad rening.

## **Ekonomiska konsekvenser**

### **Planens ekonomi**

#### **Fastighetsnämndens inkomster och utgifter**

Fastighetsnämnden får en inkomst från försäljning av fastigheten Krokslätt 33:4 och utgifter för geoteknisk utredning, markmiljöteknisk utredning, marksanering, rivning av byggnad, del av flyttkostnad för va-ledningar samt fjärrvärmeledning och lantmåteriförrättning.

#### **Nämnden för Göteborg Vattens inkomster och utgifter**

Nämnden för Göteborg Vatten får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av förbindelsepunkter samt kostnad för bildande av ledningsrätt för vatten och avlopp.

#### **Ekonomiska konsekvenser för Göteborg Energi**

Göteborg Energi får inkomster i form av anslutningsavgifter och kostnader för uppförande av ny transformatorstation och för bildande av ledningsrätt.

#### **Ekonomiska konsekvenser för exploatören**

Exploatören får kostnader för lantmåteriförrättning, rivning av byggnad inom Krokslätt 33:1, del av flyttkostnad av va-ledningar samt fjärrvärmeledning, utbyggnad av lokalgator samt gång- och cykelvägar, geoteknisk och markmiljöteknisk utredning m.m.

#### **Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare**

##### **Fastighet Krokslätt 34:13**

Fastighetsägaren får en inkomst från markförsäljning.

##### **Fastighet Krokslätt 34:16**

Fastighetsägaren får en hyreskostnad för tio stycken parkeringsplatser i underjordiskt garage och en inkomst från markförsäljning.

## Avvikelser från översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret



Maria Lissvall  
Tf. planchef



Inger Bergström  
Planarkitekt



Silvia Orrego Briceño  
Planarkitekt

För Fastighetskontoret



Charlotta Cedergren  
Distriktschef



Henrik Andersson  
Exploateringsingenjör