

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

PLANBESKRIVNING

Samrådshandling maj 2024



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

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	23
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	30
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	40
BESTÄMMELSER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	41
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	43
SAMMANFATTNING AV INNEHÅLLET I PLANERINGSUNDERLAGEN	46
KONSEKVENSER	56
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	56
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	57
PÅVERKAN PÅ MILJÖMÅLEN	58
UPPHÅVANDE AV STRANDSKYDD	58
SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV	58
MELLANKOMMUNALA FRÅGOR	60
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	60
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	60
FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER/REGLERING AV FASTIGHETSSTORLEK	60
TEKNISKA FRÅGOR	63
EKONOMISKA FRÅGOR	67
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING I GENOMFÖRANDET	70
UPPLYSNINGAR	70
PLANERINGSUNDERLAG	70

Inledning

Ärendeinformation

Planbeskrivning upprättad: 2024-05-03

Aktbeteckning: 2-xxxx

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: Anna Björnered

Tel: 031-368 11 69

anna.bjornered@exploatering.goteborg.se

Handläggare EXF: Hanna Andersson

Tel: 031-368 10 41

hanna.andersson@exploatering.goteborg.se

Sammanfattning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder med inslag av service och urbana verksamheter i bottenvåningarna samt därmed bidra till en fortsatt omvandling 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, en mötesplats i staden med bibehållen kollektivtrafikfunktion samt stärkta vistelsevärden och tydligare kopplingar till omgivningen. Vidare är syfte med detaljplanen att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet i så väl helhet som detaljer för den nya bebyggelsen samt tillgodose att funktioner och värden i befintlig bebyggelse, ljusförhållanden och stadsbild kan bestå.

Planområdets läge

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



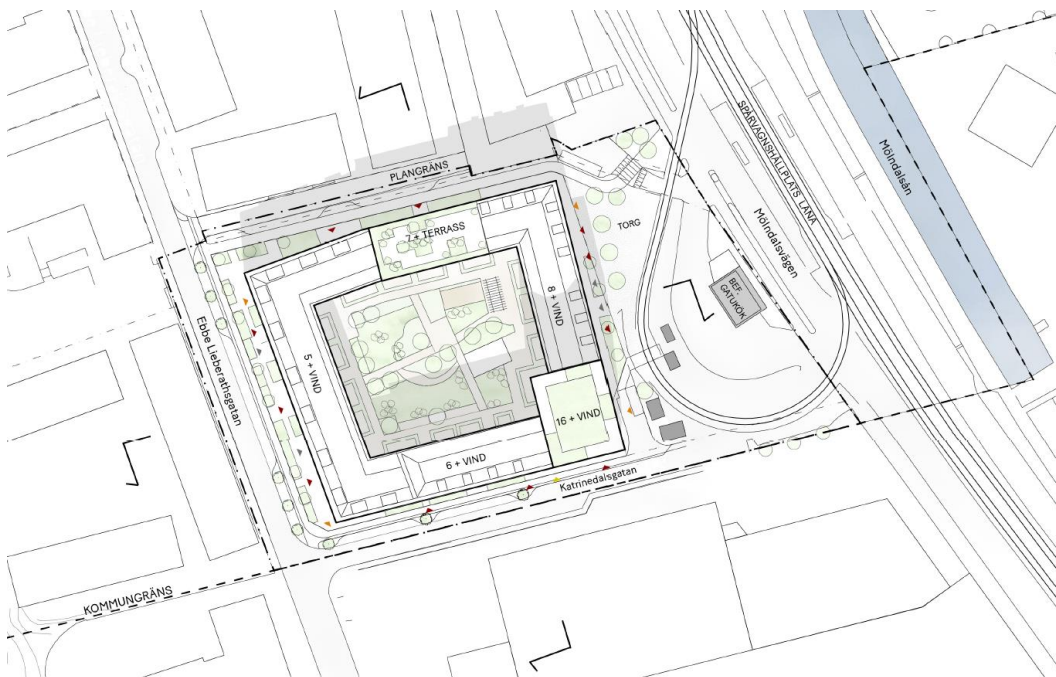
Figur 2: Vybild som visar planområdet från öster. Planområdet är markerat med röd streckad linje. Kommungränsen är markerad med blå streckad linje.

Planförslagets huvuddrag

Befintliga kontorsbyggnader inom Krokslätt 34:18 och Krokslätt 34:10 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 under mark. Bebyggelsen är en del av utvecklingen längs Mölndalsåns dalgång där industri- och verksamhetsområdet succesivt omvandlats 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 vändlingen och på Mölndalsvägen. Vändlingen 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 angöringsplatser och möjlighet till gatuträd mot den nya bebyggelsen. Den södra delen av gatan ligger i Mölndal.

Bebyggelsen omfattar drygt 27 000 kvadratmeter BTA varav merparten är bostäder och minst 300 kvadratmeter BTA är lokaler för centrumverksamhet. Planen omfattar cirka 300 bostäder.



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



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 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 central innerstadskarakter. 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.

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.

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

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta
- Illustrationsritning
- Illustrationsbilaga, Arkitekterna Krook & Tjäder AB, organisationsnummer: 556596-4813, 2024-03-26, 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 urbana verksamheter i bottenvåningarna samt därmed bidra till en fortsatt omvandling av området från industri och verksamhet till ett område av en central karaktär. Syftet är också att skapa tydliga och tillgängliga gator och stråk inom planområdet. Vändslingan vid Lana får en ändamålsenlig reglering som torg, en mötesplats i staden med bibehållen kollektivtrafikfunktion samt stärkta vistelsevärden och tydligare kopplingar till omgivning. Vidare är syftet med detaljplanen att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet i så väl helhet som detaljer för den nya bebyggelsen samt tillgodose att funktioner och värden i befintlig bebyggelse, ljusförhållanden och stadsbild kan bestå.

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

Beskrivning av detaljplanen

Planområdets läge, avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet är beläget inom Krokslätt i Mölndalsåns dalgång strax 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, 11 000 kvadratmeter. Fastigheten Krokslätt 34:10 ägs av SHFAB Krokslätt 34:10 AB och Krokslätt 34:18 ägs av Bonava Krokslätt 34:18 AB. Göteborgs Stad äger gatumark för Ebbe Lieberathsgatan och Katrinedalsgatan samt området kring spårvägens vändslinga. Fastighetsägarna till de privata fastigheterna avser utveckla marken med bostäder.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har med arrende upplåtit yta för transformatorstation till Göteborg Energi Nät AB invid vändslingan för spårvägen. Norr om vändslingan arrenderas en yta ut till SHFAB Mölndalsvägen 95 AB för parkering. Vidare har en enskild näringsidkare en kiosk inom området vid vändslingan, enligt utställt polistillstånd.



Figur 6: Karta som visar fastigheter och plangräns markerad med röd linje.



Figur 7: Vybild som visar planområdet från öster. Planområdet är markerat med röd streckad linje. Kommungränsen är markerad med blå streckad linje.

Foton nedan visar planområdet och dess omnejd i nuläget med en blandning av bostäder, verksamhetslokaler, gator samt spårvägens vändslinga vid Lana.



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

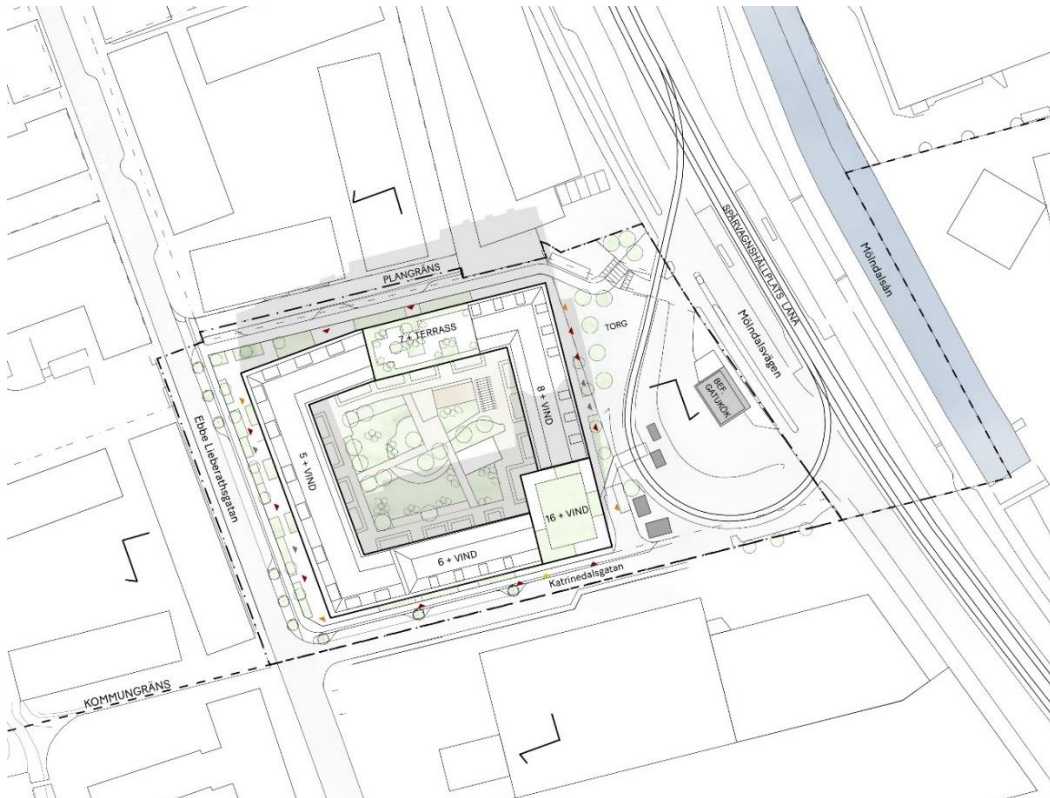
Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet om att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

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 uppförande av cirka 300 bostäder om drygt 27 000 BTA samt minst 300 BTA lokaler för centrumverksamhet. Under mark tillåts garage. Detaljplanen innebär också att industrimark vid spårvägens vändslinga planläggs som allmän plats, torg, med spår 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 söder ut och förläggs utanför den portik på Krokslätt 34:11 som stråket passerar igenom idag.



Figur 13: Illustrationsplan som visar hur bebyggelsen kan placeras, samt gård, gator och torg. Med vind menas vindsvåning, vilken integreras i taket. Punktstreckad linje markerar planområdet. Steckad linje markerar kommungräns. Bild: Krook & Tjäder.



Figur 14: Axonometri som visar det föreslagna kvarteret från sydöst. Beigerosa volymer är föreslagna i pågående närliggande detaljplaner. Grå transparent volym är outnyttjad byggrätt. Vita volymer är befintlig bebyggelse. Figur 15: Axonometri som visar det föreslagna kvarteret från nordöst. Bilder: Krook & Tjäder.

Bebyggelse och gestaltning

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. 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 tål en högre exploatering. I och med den nya bebyggelse som tillkommit i närområdet under de senaste åren har skalan längs Mölndalsåns dalgång höjts till upp emot 10 våningar på sina ställen, och en

skalförskjutning har skett. Inom planområdet ska byggnadsvolymer mot Mölndalsvägen brytas ned genom medveten gestaltning. Detta är viktigt då fasaderna här utgör väggar till torget vid vändslungan 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. Förgårdsmark möjliggör för mindre platsbildningar vid lokaler i hörnlägen samt för grönska, dagvattenhantering och entréfunktioner.



Figur 16: 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 klassiskt stadsmässiga kvaliteter. Planområdets läge i Göteborg, precis på gränsen mot Mölndal men mitt i ett område under omvandling, blir tongivande för bebyggelsens karaktär som stadskvarter. Här finns möjlighet till ett högre punkthus som blir en tydlig entrégestalt vid torget och spårvägens vändslinga.

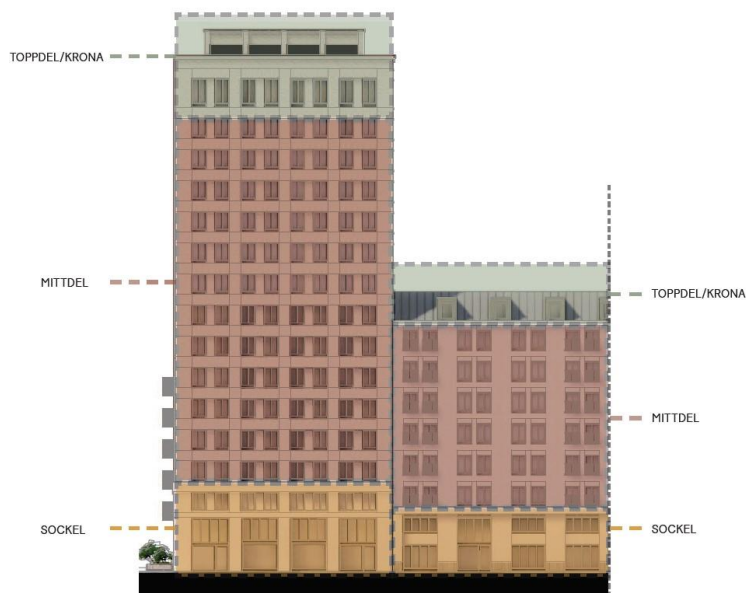
Fasader

Bebyggelsens fasader ska delas in i tre olika delar med en tydligt artikulerad sockelvåning, en mittdel och ett välgestaltat takavslut. 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.

Markerade sockelvåningar gestaltas med hjälp av till exempel dekorativa murverk och listverk, och avvikande material och utformning. Detta ger kvarteret en klassisk karaktär och bidrar till att bryta ned kvarterets skala och volym. Det 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 mot Ebbe Lieberathsgatan och mot torget som är kvarterets mest offentliga sidor. Detta bidrar till kvarterets stadsmässiga uttryck och möjliggör för framtida omvandling till fler lokaler.

Entréer placeras mot gator och torg och ska vara genomgående 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.

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.



Figur 17: Illustration som visar hur fasaderna ska delas in i sockel, mittdel och toppdel. Bild: Krook & Tjäder.

Balkonger och burspråk

Balkonger och burspråk tillåts på gatufasader. De ska utformas som en del i fasadgestaltningen och grupperas vertikalt. De får utgöra högst en fjärdedel av fasadlängden.

Tak

Byggnadernas tak ska ge en tydlig och sammanhållen siluett till kvarteret som helhet. Kvarterets översta våning integreras genomgående inom takens volym, förutom för 17-våningshuset som får ett tydligt avslut genom en indragen översta våning. Större tekniska

SAMRÅDSHANDLING

installationer ska döljas inom takets volym för att kvarterets sammanhållna taksiluett inte ska störas.

En större takterrass medges mot den norra kvartersgatan, men mot de allmänna gatorna och torget ska byggnaderna utformas med brutet tak där mindre takkupor kan ge variation och möjlighet till bostäder i översta våningen. Undantag för brutet tak ges för den 17 våningar höga byggnaden.



Figur 18: Fasad mot kvartersgatan som visar hur bebyggelsen kan te sig mot norr. Bild: Krook & Tjäder.



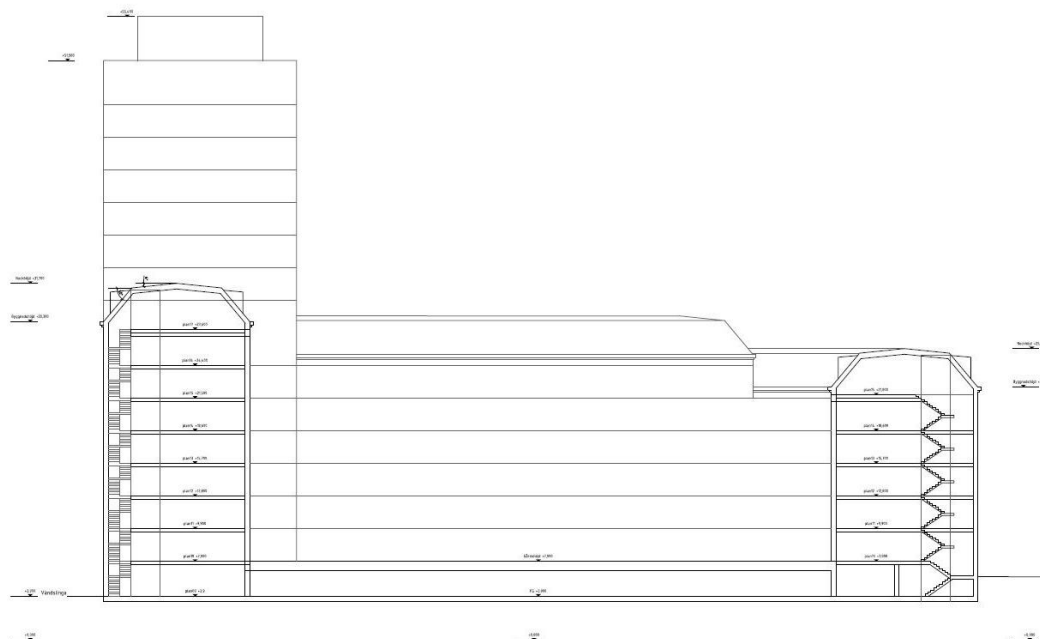
Figur 19: Fasad mot Katrinedalsgatan som visar hur bebyggelsen kan te sig mot söder. Bild: Krook & Tjäder.



*Figur20: Fasad mot Ebbe Lieberathsgatan som visar hur bebyggelsen kan te sig mot väster.
Bild: Krook & Tjäder.*



*Figur 22: Fasad mot vändslingan som visar hur bebyggelsen kan te sig mot torget i öster.
Bild: Krook & Tjäder.*



Figur 23: 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. Bild: Krook & Tjäder.



Figur 24: Illustration som visar hur bebyggelsen kan te sig mot Ebbe Lieberathsgatan sett norrifrån. 17-våningshuset syns i fonden till vänster. Bild: Krook & Tjäder.



Figur 25: Rendering som visar hur bebyggelsen kan te sig mot Ebbe Lieberathsgatan norrut. Bild: Krook & Tjäder.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer de befintliga kontorsbyggnaderna att rivas.

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. Den parkering som idag sker på ytan upphör, men angöring till kvarteret tillåts. 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. 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.

På torget möjliggörs för plantering av större träd som kan 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 rumsbildande vilket ökar vistelsekvaliteten som gör att människor vill stanna till på torget. Träd kan placeras på rad längs torgfasaden för att tydliggöra torgets form.

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 är underbyggd med garage ställs krav på att bjälklaget ska vara planterbart och träd möjliggöras. Även på gården har träd stor betydelse för vistelsekvaliteten. Entréer är genomgående mellan gata och gård vilket ger de boende god tillgänglighet till gårdens rekreationsytor samt lektyor 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 rymms. 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.

Ett trafikförslag har tagits fram för de gator som ingår i planområdet samt för vändslingan (Sweco 2024). Ebbe Lieberathsgatan byggs om med samma sektion och mått som nyligen anlagts norr om planområdet med angöringsfickor och gatuträd. Katrinedalsgatan och den norra kvartersgatan får angöringsfickor. Alla angöringsfickor är något smalare än kravet i Teknisk handbok. Detta avsteg anses fungera från då trafiken bedöms bli mycket låg. Tillgänglig angöring inom 25 meter från entréer klaras. Katrinedalsgatan delas mellan Göteborgs och Mölndals kommuner.

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 området kring vändslingan mot gångbanan längs Mölndalsvägen och med kopplingar till buss- och spårvagnshållplatsen. Gångbanan skiljs tydligt från den privata kvartersgatan med angöringsplatser i norr. Längs detta stråk rör sig bland annat många barn mellan skolorna på Ebbe Lieberathsgatan och kollektivtrafikhallplatserna, varför ökad trafiksäkerhet är viktigt.

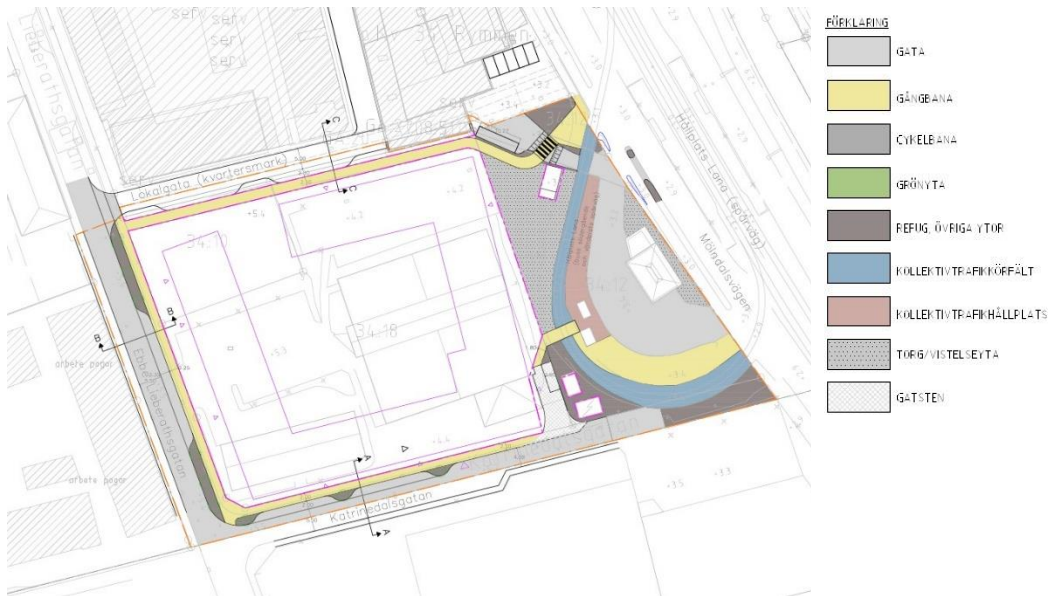
Kvarteret får entréer mot de omgivande gatorna samt mot spårvägens vändslinga där den omkringsliggande marken utvecklas till ett allmänt torg. Befintliga parkeringsplatser tas bort, men en tillgänglig angöringsplats för bil för kvarterets behov kan anordnas i norra respektive södra delen av torget på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

Leveranser till verksamheter inom Krokslätt 34:11 sker enligt trafikförslaget genom att lastbilar kör enkelriktat från Ebbe Lieberathsgatan, genom portiken, och ut på Mölndalsvägen. Större lastbilar kan undantagsvis backa in från Ebbe Lieberathsgatan. Förslaget innebär att färre lastbilar backar jämfört med idag, samt att stråket och torgytan får tydligt avgränsade ytor för gående. Detta innebär en förändring då leveranser idag främst sker från Mölndalsvägen. Syftet med förändringen är att förbättra trafiksäkerheten

SAMRÅDSHANDLING

för oskyddade trafikanter och öka tydligheten för de olika trafikslagen. Förändringen beror också på försämrad möjlighet till infart från Mölndalsvägen i och med utbyggnad av cykelstråk på Mölndalsvägens västra sida.

För eventuella leveranser med större bilar till lokaler i kvarterets sydöstra hörn kan en vändyta anordnas i södra delen av torget. Gångbanan längs Katrinedalsgatan viker upp längs fasaden för att inte passera bakom eventuella backande bilar.



Figur 26: Skiss över trafikförslag för allmän plats. Bild: Sweco



Figur 271: 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 ska ske.

Parkering / cykelparkering

En mobilitets- och parkeringsutredning (Koucky & Partners 2024) visar att den nya bebyggelsen inom planområdet ger upphov till ett behov av 106 bilplatser plus 6 bilpoolsplatser. Exploatörerna avser genomföra baspaket samt stjärnpaket nivå 1 av mobilitetslösningar enligt Göteborgs Stads modell vilket medger ett visst avdrag på

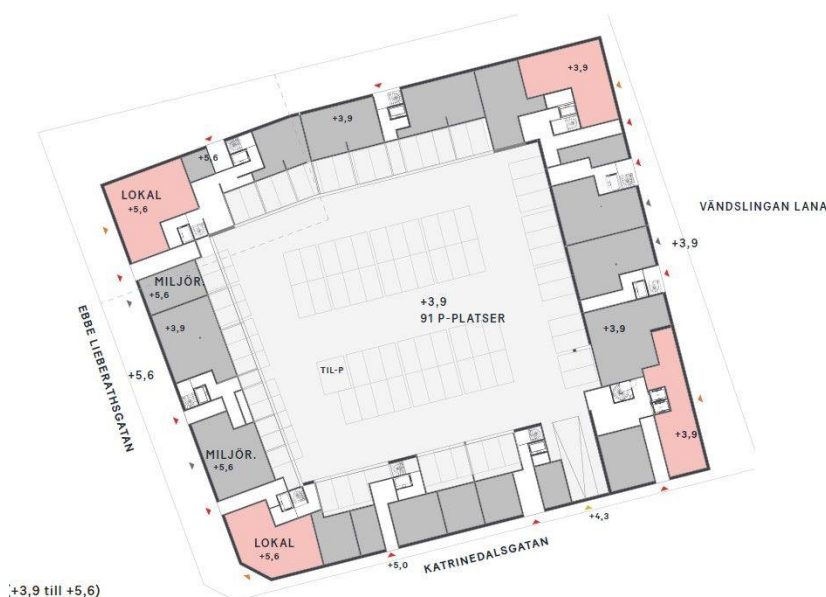
antalet bilplatser per lägenhet. Genomförande av mobilitetslösningar kräver att särskilda platser för bilpool ska pekas ut och är utöver de ordinarie bilparkeringsplatserna som krävs.

Behovet av bilparkering anordnas delvis i garage under mark där cirka 90 parkeringsplatser kan anordnas. Behovet kan också delvis lösas genom parkeringsköp i två befintliga garage inom Krokslätt 34:19 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 25 bilplatser tillgängliga som överkapacitet. Till planens antagande ska avtal upprättas 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 754 cykelplatser. 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 500 platser. Till planens antagande ska avtal upprättas mellan exploatörerna och fastighetsägare till befintlig cykelparkering för att säkerställa att tillgänglighet till denna parkering finns. Samverkan mellan Stig Hedlunds Fastigheter och Bonava 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 möjlighet att ordna bil- och cykelparkering som exploateringen ger upphov till. Det är önskvärt att bilpoolsplatser och cykelparkering ordnas nära bostäderna.



Figur 28: En möjlig utformning av garageplan som visar hur bilparkeringsplatser kan anordnas i garage under mark. Möjligt läge för garagenedfart är markerat med grön pil. Bild: Krook & Tjäder.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till spårvagnshållplats Lana på Mölndalsvägen som trafikeras med två linjer. I vändslingan 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 vändslingan 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 60 skolplatser och upp till 42 förskoleplatser. Skola och förskola bedöms inte rymmas inom planområdet. För att bostadsexploatering ska kunna tillåtas inom detaljplanen är den beroende av att förskola, skola samt kommunal park med lekmöjligheter tillkommer i pågående detaljplaner i närområdet, främst detaljplanen för området väster om Ebbe Lieberathsgatan.

Inom detaljplanen tillåts centrumändamål och krav ställs på att minst 300 kvadratmeter lokaler uppförs i gatuplan. Dessutom ska gatuplanen som vetter mot Ebbe Lieberathsgatan samt mot torget ha en lägsta våningshöjd på 3,6 meter för att möjliggöra framtida omvandling till lokaler i en större del av gatuplanet. Detaljplanen preciserar inte typ av service som ska finnas inom kvarteret.

Friytor, naturmiljö och grönska

Naturmiljö

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. Det finns även flera buskplanteringar som bryter av den annars mycket hårdgjorda miljön inom planområdet. Nya träd och buskar planeras på torg- och gatumark.

Lek och rekreation

Då det råder brist på tillgängliga lek och rekreationsytor i närheten av planområdet blir bostadsgården extra viktig som utevistelse- och rekreationsyta. 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 krav på grönytefaktor GYF 0,25 för kvartersmark, vilket bland annat innebär trädplanteringar och grön förgårdsmark. Då 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.

En ny bostadsnära park med lekinslag förlagd sydväst om korsningen

Varbergsgatan/Ebbe Lieberathsgatan planeras i en närliggande detaljplan. Parken bidrar med att tillgodose behovet av lek och rekreation i området.

Sociala aspekter och åtgärder

Idag är planområdet präglad av verksamhetslokaler där entréer är riktade inåt kvarteret 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 omvandling 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 planläggs vid vändslingan, samt bostadsgård. Planen är beroende av att förskola, skola samt kommunal park med lekinslag tillkommer i pågående 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 central 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.

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.

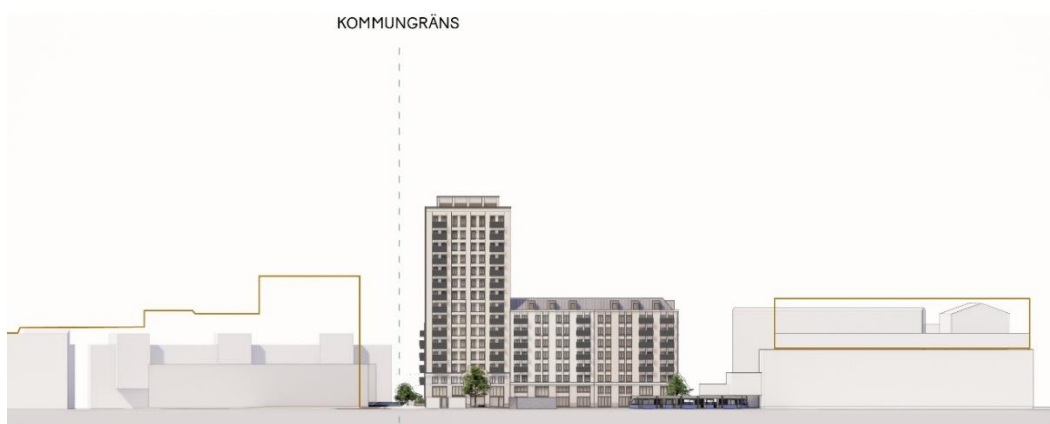
Volym, skala och gestaltning

Planområdet är beläget i ett område längs Mölndalsåns dalgång som under de senaste åren succesivt har omvandlats 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 omvandlats så att skalan höjts jämfört med den äldre verksamhetsbebyggelsen samt jämfört med rekommendationen på 5-8 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 vändslangan 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, så dess bedömning och reglering tar stöd i Göteborgs Stads riktlinje för Stadens siluett. Läget för den högre byggnaden, intill den utpekade platsbildningen vid vändslangan, 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 Mölndalsvägens 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 områdes utvecklas i enlighet med stadens intentioner för området.

Den höga exploateringen och skalan ställer krav på hög kvalitet i gestaltningen. Planen ställer krav på gestaltning där 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.



Figur29: Längdsektion mot torget som visar ny bebyggelse. Till höger och vänster i bild visas befintlig bebyggelse som vita volymer markerade med våningar. Gul linje visar outnyttjad byggrätt norr om detaljplanen (till höger i bild) och planerad bebyggelse söder om detaljplanen i Mölndal (till vänster i bild). Bebyggelsen i Mölndal är i detaljplaneskede. Bild Krook & Tjäder.



Figur 30: Fotomontage som visar hur 17-våningsbyggnaden kan te sig från Mölndalsvägen. I fonden syns ett liknande höghus vid Krokslätts Fabriker.

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 dagsljustillgång 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 dagsljustillgången ofta låg i de nedre våningarna. Kvartersbebyggelsen har andra fördelar då kvartersstrukturen till exempel ger innergårdar som innebär skydd mot buller och luftföroreningar.

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

Ny bebyggelse enligt planförslaget innebär att ett antal lägenheter inom dessa angränsande kvarter får sämre dagsljusvärden än vad som tidigare varit fallet. Bostadsrum som vetter mot planförslaget som idag har mycket bra värden får med planförslaget värden som i de nedre våningarna är runt eller strax under BBR-kravet dagsljusfaktorn huvudsakligen är 0,8 och högre. Till största delen, redan från våning två och uppåt, bedöms påverkan som acceptabel för de båda angränsande kvarteren. 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 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

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 sida i söder, och halva väst får ingen direkt solljus vid höst/vårdagjämning i samtliga våningar. Vid berörda fasader kan lägenheternas planlösning behöva anpassas för att uppfylla BBR-krav på solljus, exempelvis genom genomgående lägenheter i delar av kvarteret med fasader som underskrider 1 timme solljus.

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 ska vara planterbar med grönska och träd. Bebyggelsen har placerats så att en sammanhängande bostadsgård kan anläggas.

Vändslingsan 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 vändslingsa ska bevaras. Ett trafikförslag (Sweco 2024) visar hur gångbanor och övergångsställen över vändslingsan kan förtydligas för att öka trafiksäkerheten. Att planlägga för ett torg här har också stöd i den fördjupade översiktsplanen som pekar ut vändslingsan som ett läge för platsbildning.

Gator, stråk och rörelse

Gångbanan längs kvartersgatan i norra delen av planområdet placeras söder om portiken inom Krokslätt 34:11 för att särskilja gående från motortrafik. Leveranstrafikens rörelser till Krokslätt 34:11 och 34:19 norr om planområdet förtydligas både på området norr om vändslingsan och längs kvartersgatan. Leveranstrafik och avfallsfordon kan köra enkelriktat genom portiken istället för att backa ned från Ebbe Lieberathsgatan enligt det

trafikförslag som tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet (Sweco 2024). I undantagsfall kan större leveransbilar fortsatt backa ned längs kvartersgatan. Sammantaget förbättras trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter längs det norra gångstråket. Gångvägen används av skolbarn varför det är särskilt viktigt att förbättra trafiksäkerheten.

I torgets sydvästra del möjliggörs en vändplats för större fordon med backvändning. Gångbanan viker runt hörnet norrut så att gångstråket inte går bakom backande fordon.

Buller

Planområdet påverkas av trafikbuller främst från Mölndalsvägen i öster samt i mindre grad från de omgivande lokalgatorna. Även buller från E6 och från västkustbanan påverkar området. Viss påverkan från industribuller från näraliggande verksamheter finns också. En bullerutredning för trafikbuller (Norconsult 2024-03-08) och en för industribuller (Norconsult 2023-10-31) 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 mindre lägenheter under 35 m² planeras. För dessa gäller kravet 65 dBA.

Utredningen visar att bebyggelseförslaget med ovan beskrivna anpassningar i huvudsak klarar riktlinjerna. Mindre avvikelser kan förekomma i vissa delar av planområdet. Dessa kan delvis hanteras genom tekniska åtgärder på fasaderna såsom balkonger som placeras för att skärma buller eller smörjning av rälsen inom spårvägens vändslinga för att minska risken för kurvskrik. 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. Avvikelsen är så liten att den bedöms kunna hanteras antingen genom anpassning av planlösningarna eller genom tekniska åtgärder på den aktuella ljudkällan (ett ventilationsdon på intilliggande fastighet söder om Katrinedalsgatan). I det senare fallet behöver kontakt tas med ägaren till den angränsande fastigheten för överenskommelse om åtgärder.

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 sättningssskäl 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 i samrådsskedet att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. En slutgiltig bedömning görs inför granskning. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Detaljplaneförslaget medger en ny byggrätt på mark som redan är i anspråktagen. 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 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:

Området där strandskyddet upphävs är väl avskuret från strandlinjen av en större väg och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv. Miljöbalken 7 kap. 18 c § 2.

Reglering av fastighetsindelning/och/rättigheter

Om en fastighetsindelningsbestämmelse inte genomförs under genomförandetiden blir en konsekvens att lantmäterimyndigheten inte längre är bunden av kommunens bedömningar, vilket kan leda till att det som bestämmelserna reglerar inte blir genomfört.

En beskrivning av vad fastighetsindelningsbestämmelserna innebär för planens genomförande finns i avsnittet Genomförande.

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.
TORG	Torg	Ytan planläggs som torg för att säkerställa allmänna vistelsezoner, kollektivtrafikzoner samt allmänhetens tillgång till en mötesplats i staden. Det finns två mindre befintliga tekniska anläggningar inom området. De är till för ett allmännyttigt behov då de försörjer spårvägen med el m.m. Denna funktion ryms inom användningen torg.	Motivet gäller samtliga förekomster.

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 omvandla närområdet	Motivet gäller samtliga förekomster.

		från verksamhetsområde till blandstad.	
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 trygg och attraktiv stadsmiljö.	Motivet gäller samtliga förekomster.
E	Tekniska anläggningar	Ytan behövs för att säkerställa befintligt läge för en transformatorstation.	Motivet gäller samtliga förekomster.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
a ₁	Strandskyddet är upphävt.	Bestämmelsen gäller allmän plats. Området där strandskyddet upphävs är väl avskuret från strandlinjen av en större väg och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv.	Motivet gäller samtliga förekomster.
a ₂	Strandskyddet är upphävt.	Bestämmelsen gäller kvartersmark. Området där strandskyddet upphävs är väl avskuret från strandlinjen av en större väg och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv.	Motivet gäller samtliga förekomster.
gång ₁	Gångväg ska anordnas.	Ytan behövs för att säkerställa tillgänglighet till planområdet samt koppling för gående mellan Ebbe Lieberathsgatan och Mölndalsvägen. Gångvägen nyttjas av	Motivet gäller samtliga förekomster.

		skolbarn i området. Gångvägens placering syftar till att uppnå en mer trafiksäker väg för oskyddade trafikanter.	
kiosk ₁	Kiosk eller gatukök om högst 100 kvadratmeter byggnadsarea och 4 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, Katrinedalsgatan samt 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 vändslingan för spårväg på torget.
korsmark	Marken får endast förses med komplementbyggnad ovan mark och garage under mark	Garage under mark 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 lokaler för att möjliggöra ett mer levande och aktivt gatuplan under fler timmar på dygnet i ett	Motivet gäller samtliga förekomster.

		område som omvandlas från verksamhetsområde till blandstad. Detta bedöms ha betydelse för trygg och attraktiv stadsmiljö.	
h_1	Högsta nockhöjd är 56 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 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 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 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.

		Mot Ebbe Lieberathsgatan är bebyggelsen som lägst.	
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.	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	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa befintlig gemensamhetsanläggning i kvartersgatan i norra delen av planområdet som i sin tur säkerställer möjlighet för omkringliggande fastigheter att använda kvartersgatan.	Motivet gäller samtliga förekomster.
generell bestämmelse	Byggnader ska utformas så att riktvärde för vibrationer i bostadsrum om 0,4 mm/s vägd RMS inte överskrids.	Bestämmelsen säkerställer bebyggelse utförs så att vibrationer från 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/m ² yta.	Bestämmelsen reglerar att volym för fördröjning och rening av dagvatten säkerställs inom kvartersmark i enlighet med stadens krav.	
o ₁	Största takvinkel är 50 grader.	De brutna taken ska ha en takvinkel på 50 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	Motivet gäller samtliga förekomster.

		gata där kvarterets helhet uppfattas. Takterrass är en bostadskvalitet som medges mot gården. Grönytor på tak tillåts också mot gården för hantering av dagvatten och bidrag till ekosystemtjänster.	
f ₂	Byggnad ska utformas med brutet tak eller takterrass. Takterrass ska vara indragen från fasadliv.	Takformen ska ge en tydlig och sammanhållen siluett till kvarteret. Takterrass är en bostadskvalitet och mot den norra lokalgatan medges en större terrass.	Motivet gäller samtliga förekomster.
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	Byggnadsdel ovan +52 meter över angivet nollplan ska vara indragen 3 meter från takfoten och utgöra ett välgestaltat övre avslut på byggnaden.	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.	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	Motivet gäller samtliga förekomster.

		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.	
f ₆	Fasad ska utformas med särskild omsorg, med en tydlig markerad sockel i två eller tre våningar och ha ett välgestaltat övre avslut. Gäller ej fasad mot innergård.	Bestämmelsen syftar till att ge kvarteret en välgestaltad karaktär mot torget och 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.	Motivet gäller samtliga förekomster.
f ₇	Fasad ska utformas med en tydlig markerad sockel och ha ett välgestaltat övre avslut. 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	Balkong och burspråk på fasad mot söder får kraga ut maximalt 0,5 meter över allmän plats ovan sockelvåning och uppåt.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra goda boendekvaliteter med större balkonger i söderläge. Balkonger ska samordnas med trädplanteringar och dagsljusförhållanden.	Motivet gäller samtliga förekomster.

f ₉	Balkong och burspråk på fasad mot öster och söder får kraga ut maximalt 1,3 meter över prickmark ovan sockelvåning och uppåt.	Balkonger begränsas i storlek för att ge ett lugnt uttryck till fasaderna mot torget. Balkonger ska samordnas med trädplanteringar och dagsljusförhållanden.	Motivet gäller samtliga förekomster.
generell bestämmelse	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.	Motivet gäller för all bostadsbebyggelse.
generell bestämmelse	Balkong och burspråk ska grupperas vertikalt. Balkonger och burspråk får utgöra högst en fjärdedel av fasadens längd. Lägsta frihöjd är 3,6 meter. Gäller ej mot gård.	Balkongerna ska vara utformade som en del av fasadgestaltningen och 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. Lägsta frihöjd säkerställs för att konflikt inte ska uppstå mellan balkonger och funktioner på prickmark.	Motivet gäller generellt för all bebyggelse.
b ₁	Bostadsentréer till gemensamma trapphus ska placeras mot gatan och vara genomgående.	Bestämmelsen syftar till att öka rörelsen på omkringliggande gator samt att de boende ska ha god tillgång till både gata och bostadsgård. Det råder brist på tillgång till parker i omgivningen varför en smidig tillgång till bostadsgården är extra viktig. Bestämmelsen gäller endast bostadsentréer i	Motivet gäller samtliga förekomster.

		gemensamma trapphus för att möjliggöra marklägenheter.	
b ₂	Gårdsbjälklag ska utformas som planterbart till minst 50%. Gårdsbjälklaget ska dimensioneras för träd, dagvatten- och skyfallshantering.	Det råder brist på tillgängliga parker och grönområden i närområdet varför en bostadsgård med goda vistelsekvaliteter och grönska är viktigt för att kunna exploatera marken med bostäder. Bestämmelsen syftar till att säkerställa detta. Vidare ska gårdsbjälklaget dimensioneras för att tåla laster av träd. Gårdsbjälklaget också dimensioneras för dagvatten- och skyfallshantering.	Motivet gäller samtliga förekomster.
b ₃	Lägsta våningshöjd i entréplan som vetter mot allmän plats mot öster och väster är 3,6 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 omvandling till fler lokaler i bottenvåningen i takt med att närområdet omvandlas 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.	Motivet gäller samtliga förekomster.
generell bestämmelse	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 m ² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65		Gäller hela planområdet

	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 och 70 dBA maximal ljudnivå. 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 och 70 dBA maximal ljudnivå.		
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	Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft	Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner 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 omgivningar ligger inom vad som i 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: *Utbyggnadsområde 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.*

En planeringsstrategi och uppföljning av översiktsplanen har godkänts av Stadsbyggnadsnämnden 2024-03-26. Fördjupning av översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång bedöms vara delvis aktuell men det finns även delar som är inaktuella eller inte längre relevanta eftersom stora delar av planförslaget har genomförts. Exempel på sådant som är inaktuellt är redovisningen av riksintressen, hänvisning till riktlinjer för farligt gods samt planeringsnivåer för Mölndalsån. Det finns också behov av att uppdatera markanvändningskartan i översiktsplanen för att den ska stämma bättre överens med ambitionen i fördjupningen samt den utveckling som skett inom geografin sedan fördjupningen antogs. Planområdet som helhet bör i en inarbetning i översiktsplanen beskrivas som kompletteringsområde, då en viss grad av förtätning fortfarande bedöms möjlig, särskilt objekt som pekats ut på lång sikt i fördjupningen och som ännu inte genomförts.

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 kvartersstad 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 3e kapitlet MB. 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 området är så beläget att det genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. (Särskilt skäl nr 2 enligt MB 7 kap 18 c §)

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 huvudsak 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 teknikbyggnaderna inom Krokslätt 34:12 finns två träd, en större sälk och en mindre lönn. Ytterligare tre träd, tre pelarekar, finns i anslutningen till planområdets gräns mot Mölndals Stad.



Figur 31: Vybild av planområdet med omgivningar från sydost



Figur 32: till vänster: Hårdgjord yta kring vändslangan, 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 samt 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 och har på senare tid upplåtits för uppställning av material och byggbodar i samband med byggnation inom den angränsande fastigheten Krokslätt 35:15 som är belägen väster om planområdet på andra sidan Ebbe Lieberathsgatan.

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 33: 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 identifiera värden att bevara och utveckla samt eventuella brister som behöver åtgärdas.

I stadsdelen råder generellt brist på skolor och förskolor. I denna fråga är planen beroende av att skol- och förskoleplatser tillskapas inom andra detaljplanearbeten som pågår i närområdet, främst det pågående planarbetet för området 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 området väster om Ebbe Lieberathsgatan där en mindre park tillskapas sydväst om korsningen Varbergsgatan/Ebbe Lieberathsgatan. Med tanke på bristen på grönyta för 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 vändslungan är eftersatt och ger ett nedgången intryck samtidigt som det är otydligt hur man ska röra sig över den.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

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.

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.

Biltrafik

Planområdet nås med bil via Ebbe Lieberathsgatan i väster, Katrinedalsgatan i söder, och en privat kvartersgata i norra delen av området. 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 parkeringsplatser inom planområdet är cirka 90 st.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen inom planområdet i anslutning till vändslungan 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 men frågan om kommunal service behöver fortsatt bevakas i det fortsatta planarbetet. I närområdet finns god tillgång till service i form av dagligvaruhandel. Även vårdcentral och gym finns inom rimligt avstånd.

Teknisk försörjning

VA och dagvatten

Ledningar för VA och dagvatten finns framdragna i Katrinedalsgatan och Ebbe Lieberathsgatan. Ny bebyggelse bedöms kunna anslutas till befintligt ledningsnät då kapaciteten på det allmänna ledningsnätet kring planområdet bedöms vara tillräcklig.

Fjärrvärme

Göteborg 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 inom Krokslätt 34:12. El- och teleledningar finns framdragna i Ebbe Lieberathsgatan och i Katrinedalsgatan

Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen

Sammanfattning av Tekniskt PM Geoteknik

NollTre Konsult AB har utfört en geoteknisk undersökning och utredning på uppdrag av Bonava för 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 föreskriver en maximal belastning av marken på 20 kPa inom hela planområdet vilket motsvarar trafiklast från tung trafik eller 1 m fyllning. Av sättningsrisk 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 tjärämnen, men även olja, tungmetallhalter och PCB har påvisats i delar av fyllnadsmassorna. Naturlig 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. Relements rapport har 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.

Utredningen biläggs planhandlingarna.

Sammanfattning av sol- och dagsljusstudier

Dagsljus

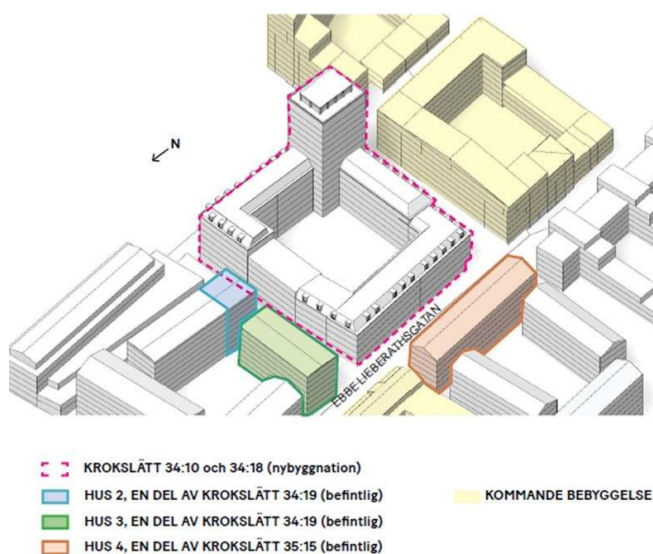
Dagsljus har studerats under planarbetets gång i syfte att säkerställa godtagbara dagsljusförhållanden för de föreslagna bostäderna och för att analysera dagsljuspåverkan på angränsande befintliga bostadshus norr och väster om planområdet. Arkitekterna Krook & Tjäder har på uppdrag av fastighetsägarna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

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 för den planerade bebyggelsen på begränsad tillgång till dagsljus generellt på de lägsta våningarna 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) 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.



Figur 34: 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 avvikelsen 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) och att dessa vägts in i den slutliga analysen. Förändringar på befintlig bebyggelse behöver säkerställas genom en överenskommelse med ägaren till Krokslätt 34:19. Den kompletterande fönstersättning som antagits redovisas i utredningen.

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.

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 sida i söder, och halva väst får ingen direkt solljus vid höst/vårdagjämning i samtliga våningar. Lägenheternas planlösning kan behöva anpassas för att uppfylla BBR-krav på solljus, exempelvis genom genomgående lägenheter i delar av kvarteret med fasader som underskrider 1 timme solljus.

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

Sammanfattning av luftutredning

Cowi har genomfört en luftutredning (Cowi, februari 2024) 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. Utredningen studerar ett nollalternativ samt ett utbyggnadsalternativ baserat på planförslaget.

Beräknade halter av kvävedioxider (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 vägar, 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 förtäta 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.

Då halterna av NO₂ historiskt sett har minskat i Göteborg och Mölndal, kan bakgrundshalterna komma 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.

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, 2024-03-14).

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 avleds därefter till Ryaverket där Rivö fjord är recipient. 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. De volym som krävs för rening är större än fördröjningsvolymen och blir därmed dimensionerande för utformningen av dagvattenhanteringen inom planområdet. Reningen föreslås i utredningen ske i regnbäddar placerade på gård och inom förgårdsmark med ett sammanlagt markanspråk på 3440 m². Inom allmän plats bedöms dagvattenflödet inte öka genom planens genomförande och därmed föreslås ingen fördröjning inom allmän platsmark. Vad gäller rening identifieras ett behov motsvarande en regnbädd om 50 m². Placering och utformning och genomförande av en sådan anläggning behöver studeras närmare i samband med utformningen av torgytan. Med föreslagna åtgärder bedöms krav på fördröjning och rening av dagvatten kunna uppfyllas.

Skyfall

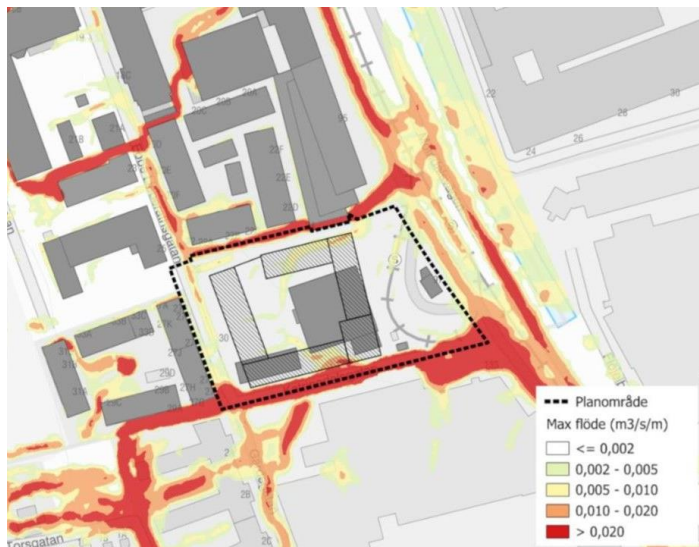
Vid ett klimatanpassat 100-årsregn bidrar ett cirka 13 hektar stort område, bestående av fyra mindre avrinningsområden med ytliga flöden till planområdet. Flödena följer befintliga rinnvägar för skyfallsvatten inom Katrinedalsgatan samt i kvartersgatan i planområdets norra del. Dessa rinnvägar ska säkras och föreslagen bebyggelse höjdsätts på ett sådant sätt den inte skadas av höga flöden vid skyfall. Generellt bedöms den föreslagna bebyggelsen inte utgöra hinder för befintliga flödesvägar. 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 kompensationsvolymen inte är aktuella.

Bebyggelseförslaget förutsätter ett kringbyggt kvarter med en underbyggd gård där en viss mängd skyfallsvatten kommer att samlas. Gården behöver antingen utformas så att en volym motsvarande 360 m³ kan magasineras på gården före avledning till dagvattennätet eller med en portik eller likande öppning som möjliggör ett flöde av skyfallsvatten till befintliga rinnvägar norr eller söder om kvarteret.

I rapporten konstateras att ny exploatering norr om planområdet kan ha påverkat skyfallsflödena i detta område varför Kretslopp och Vatten anser att en skyfallsmodellering behöver genomföras för att säkerställa framkomligheten på Ebbe Lieberathsgatan. Med de åtgärder som föreslås i rapporten bedöms det vara möjligt att genomföra planen enligt Göteborgs riktlinjer för skyfallshantering.



Figur 35: Flöden vid 100-årsregn, nuläge, ur dagvatten- och skyfallsutredningen



Figur 36: Flöden vid 100-årsregn efter utbyggnad (bilden illustrerar ett äldre bebyggelseförslag)

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 2024). 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 kollektivtrafikinformation till boende, yta och utrustning för cykelservice, samt samlade bilparkeringsanläggningar.

Ett mobilitetsavtal ska att tecknas med Göteborgs Stad där fastighetsägaren åtar sig att genomföra de åtgärder som beskrivs i utredningen. Utredningens slutsats är att parkeringsbehovet är 112 parkeringsplatser för bil, inklusive föreslagna bilpoolsplatser och 754 för cykel.

Parkering för bil föreslås dels i parkeringsgarage inom kvarteret där cirka 90 platser kan ordnas under gårdsytan. Behovet kan också delvis lösas genom parkeringsköp i befintliga parkeringsanläggningar i närområdet. Till planens antagande ska avtal upprättas 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 500 platser. Till planens antagande ska avtal upprättas mellan exploatörerna och fastighetsägare till befintlig cykelparkering för att säkerställa att tillgänglighet till denna parkering finns. Samverkan mellan Stig Hedlunds Fastigheter och Bonava 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 bygglov. 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

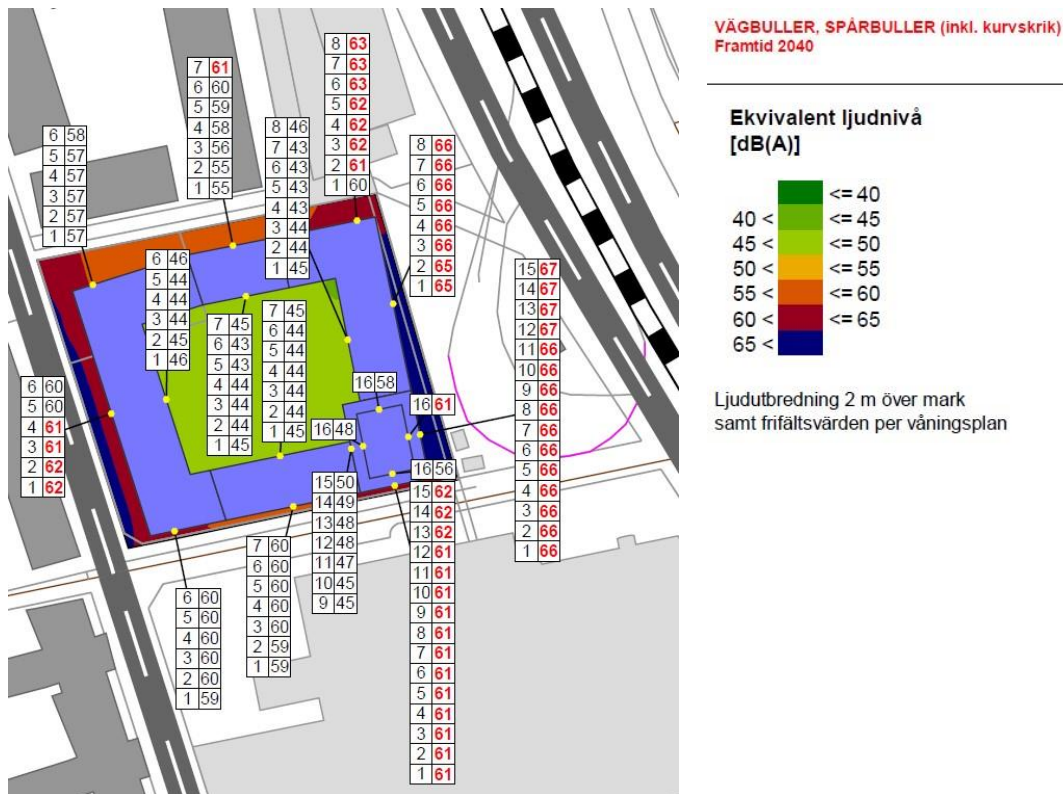
Planområdet påverkas av trafikbuller främst från Mölndalsvägen i öster samt i mindre grad från de omgivande lokalgatorna. Även buller från E6 och från västkustbanan påverkar området. Viss påverkan från industribuller från näralliggande verksamheter finns också. Bullersituationen har studerats under planarbetet och en bullerutredning har upprättats för att studera påverkan av buller på planerad bebyggelse. (Norconsult 2024-03-08). Bullerberäkningar har utförts för ekvivalent och maximal ljudnivå baserat på prognostiserad väg- och spårtrafik då planerad exploatering är genomförd (år 2035/2040).

I bullerutredningen studeras även effekten av buller som uppstår i samband med att spårvagnar passerar snäva kurvor i samband med att de använder vändslingan, s.k. kurvskrik. 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 överskrider 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 överskrider 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 överskrider riktvärdet för smålägenheter med 1 dBA.

I utredningen påpekas att underlaget för de beräkningar som gjorts är osäkert, både vad gäller framtida trafikvolym och det faktum att man i utredningen utgått från skyltad snarare än uppmätt hastighet på kringliggande vägar. Givet de osäkerheter som råder kring förutsättningarna för beräkningarna bedöms avvikelse med 1 dBA som en liten avvikelse. Med kurvskrik inräknat ökar den beräknade avvikelsen vid punkthusets östra fasad från 1 till 1-2 dBA. Även denna avvikelse bedöms som liten med tanke på de osäkerheter som föreligger gällande förutsättningarna för beräkningarna.

Möjliga åtgärder för att minska risken för kurvskrik nämns i utredningen. Det handlar dels om smörjning av de snäva kurvorna, dels om att reglera hastigheten genom slingan.



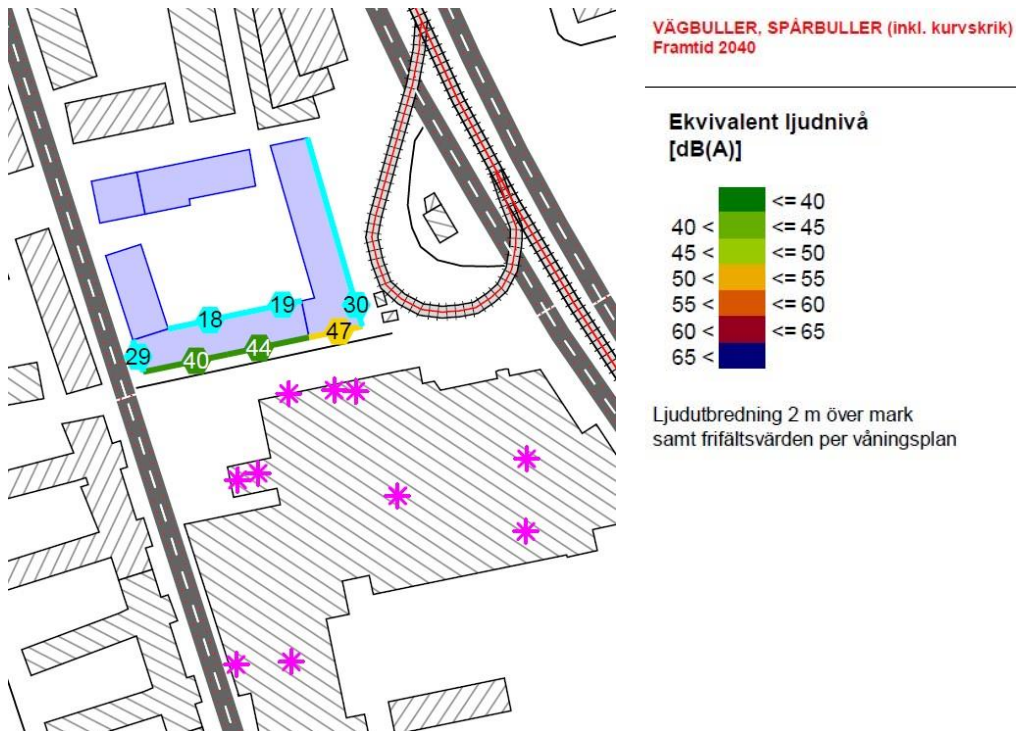
Figur 37: Ekvivalenta bullervärden för vägbuller och spårbuller inklusive s.k. kurvskrik., prognos vid föreslagen bebyggelse år 2040.

Industribuller

Beräkningarna visar att riktvärdet överskrids med 2dB 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 dBA, dvs. 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 utstrålande ljudnivåerna och därmed säkerställa att den blivande byggnaden uppfyller riktvärdet för Zon A. Detta kräver i så fall en överenskommelse med ägaren till Leoparden 2.



Figur 38: Ekvivalenta industribullervärden prognos vid föreslagen bebyggelse, beräknade mellan kl 06.00-18.00. Utredningen är genomförd på en tidigare skiss för den föreslagna bebyggelsen.

Konsekvenser

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

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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

Kommunen har preliminärt 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 kollektivtrafikhärläge. Frågor gällande luftkvalitet, buller och sol- och dagsljus har hanterats i separata utredningar och bedöms kunna hanteras genom planens utformning.

Den befintliga vändslangan 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 preliminärt bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag.

Undersökningssamråd med länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

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 skyddsvärt men kommer sannolikt att behöva 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. I närområdet finns det ett förslag på en ny allmän park sydväst om korsningen Varbergsgatan/Ebbe Lieberathsgatan inom ramen för detaljplanearbetet för området 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:

Området där strandskyddet upphävs är väl avskuret från strandlinjen av en större väg och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv. Miljöbalken 7 kap. 18 c § 2.

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.

SAMRÅDSHANDLING

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).

Sammanhållen stad

Tillsammans med områdets stadsomvandling 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 vändslangan 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 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 vård-central 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 om 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 för 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 kan behöva stämmas av med Mölndals stad. Även 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

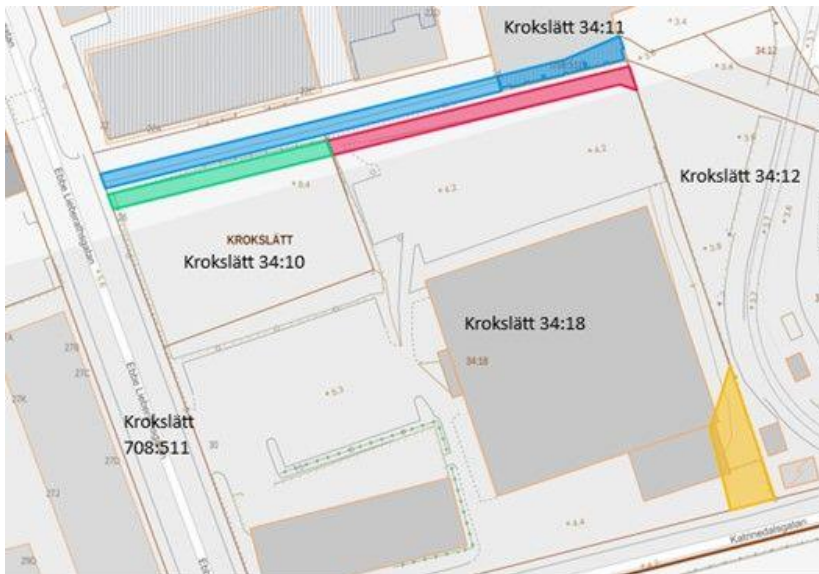
Fastighetsindelningsbestämmelser/reglering av fastighetsstorlek

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.

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 164 kvm + Ca 53 kvm tidigare 3d-utrymme		För anläggandet av gata inom kvartersmark (tidigare allmän plats), markerat med blått på kartan nedan
Krokslätt 34:12	ca 121 kvm		Erhåller yta för anläggandet av vändmöjlighet, markerat med gult på kartan nedan
Krokslätt 34:18		ca 127 kvm ca 121 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 164 kvm + ca 53 kvm tidigare 3d-utrymme	Erhåller yta för ny gångväg (allmän plats) samt avstår yta för gata inom kvartersmark (tidigare allmän plats), markerat med grönt, rött och blått på kartan nedan



Figur 39: Karta som visar förändrad fastighetsindelning.

Gemensamhetsanläggningar

Omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning norr om detaljplaneområdet, Krokslätt GA:20 ändamål väg, behövs för att ansluta fastigheterna för bostäder inom planområdet. 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.

Servitut

Detaljplanen ger möjlighet för balkonger att till viss del skjuta ut över allmän plats längs del av Katrinedalsgatan. Exploatören ska teckna servitutsavtal med kommunen om exploatören har för avsikt att utnyttja den möjligheten.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. 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 framtagna Dagvatten- och skyfallsutredning bedöms flödet av dagvatten från området förbli opåverkat eller minska marginellt. Samråd med markavvattningsföretaget pågår.

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 genomförandeaftalet.

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 och Katrinedalsgatan föreslås genom att smalna av körbanan och ge plats åt angöring och trädplantering samt gångbana närmast den nya bebyggelsen. 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. Vistelseytan 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. Planen bedöms inte innebära några speciella åtgärder på befintligt ledningsnät eller anläggningar för att möjliggöra planens genomförande.

Fastigheterna inom planområdet har idag befintliga servisanslutningar för samtliga ändamål (V, AS, AD). 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 dimensionerade. Föreslagna anläggningar för fördröjning och rening beräknas omfatta 61 m² inom förgårdsmark och 69 m² inom gårdsyta.

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 23 + 35 m³ inom Gata respektive Torg. Rening av dagvatten inom Gata föreslås ske inom föreslagna refuger. 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 det fortsatta planarbetet tillsammans med torgytans utformning i stort.

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

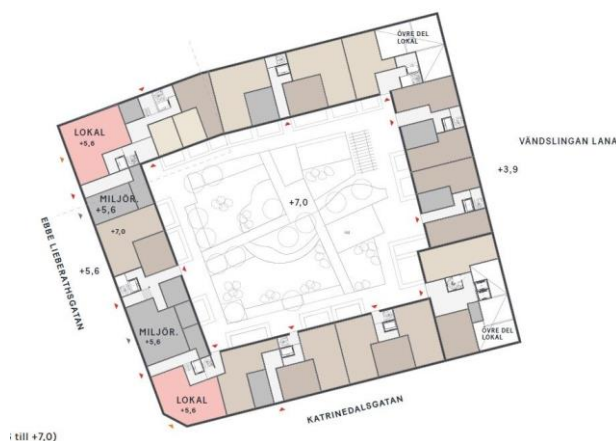
GEANB har inom planen lågspänningsledningar som kommer att försvinna då området rivs innan exploateringen. Utöver detta har GENAB flera lågspänningskablar, högspänningskablar, styrkablar samt en transformatorstation i närheten av spårvägens vändslinga. Marken där transformatorstationen står planläggs som E-område för teknisk anläggning för att säkerställa ytan. Kapacitet bör finnas i befintlig transformatorstation. Det utreds vidare inför granskning.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Möjlighet till angöring för avfallshämtning planeras som angöringsfickor i gatusektionerna för Katrinedalsgatan och Ebbe Lieberathsgatan, samt i sektionen för kvartersgatan i norra delen av planområdet. En planritning över gatuplanet nedan visar möjliga lägen för miljörum. Dessa kan nå inom 25 meter från angöringsfickorna i gatan. Grovavfallshantering ska kunna hämtas i kvarteret. Detta avfall hämtas med större fordon som inte kommer igenom portiken vid den norra kvartersgatan. Rum för grovavfall behöver därför lokaliseras till Ebbe Lieberathsgatan eller Katrinedalsgatan.

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



Figur 40: 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 34:10.

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

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.

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 bugglovsskedet

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 sälg (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. Sälgens 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 nio nya träd kunna tillkomma inom torgytans västra del. Betydligt fler träd på allmän plats än vad som finns idag vilket gör att den sammanväga påverkan på estetik och landskap bör vara positiv.

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 exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

För Ebbe Lieberathsgatan och Katrinedalsgatan är kommunens målsättning en grönytefaktor på 15%. Längs Ebbe Lieberathsgatan bedöms 6 mindre träd rymmas och längs Katrinedalsgatan bedöms 3 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. Nio träd bedöms ändå rymmas med hänsyn till detta och till befintliga underjordiska ledningar. Tillsammans med perennplanteringar kan nio mindre träd bidra till en grönytefaktor på cirka 10%. Det bedöms i detta skede inte möjligt att uppnå målet om 15%. Torgets utformning kommer att utredas vidare till granskningsskedet.

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

Exploateringsnämnden får inkomster i form av exploateringsbidrag.

Exploateringsbidraget avser bekosta utbyggnaden av allmän plats GATA och TORG

inom detaljplaneområdet samt 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

Exploateringsförvaltningen drifts- och förvaltningsekonomi bedöms inte påverkas av detaljplanen.

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, markförvärv, marksanering, förrätningskostnader, utbyggnad av kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov, anslutningsavgifter. Dessutom får exploatören erlägga exploateringsbidrag för åtgärder inom allmän plats som är direkt kopplade till planens genomförande. Detta regleras i exploateringsavtalet som ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.

Exploateringsavtal

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 SHFAB Krokslätt 34:10 AB samt Bonava Krokslätt 34:18 AB angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. 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 kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Överenskommelse om fastighetsreglering kommer att upprättas mellan kommunen och SHFAB Krokslätt 34:10 AB samt Bonava Krokslätt 34:18 AB för att reglera de marköverföringar som behövs till följd av detaljplanen. För mer info se under rubriken Fastighetsrättsliga frågor.

Mobilitetsavtal ska tecknas 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 exploatör och övriga fastighetsägare

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

Avtal skall tecknas mellan exploatörerna och fastighetsägaren till Krokslätt 34:19 och 34:11 för att säkerställa tillgång till nödvändiga parkeringsplatser i befintligt garage.

Avtal skall tecknas mellan exploatörerna och delägarna i Krokslätt GA:20 gällande omprövning av gemensamhetsanläggningen där kostnader för inträde i gemensamhetsanläggningen 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 vändslungan 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: Q2 2024

Granskning: Q4 2024

Antagande: Q2 2025

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

Förväntad byggstart: som tidigast, slutet av 2025.

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.

Upplysningar

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

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, 2024-03-20, 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, 2024-03-14, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Dagsljus och solljusstudie, Arkitekterna Krook & Tjäder AB, organisationsnummer 556596-4813, 2024-03-13, 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).

SAMRÅDSHANDLING

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

Luftutredning för detaljplan, COWI, organisationsnummer 556204-9501, 2024-02-21,
beställd av Bonava (exploatör).

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

Mobilitets- och parkeringsutredning, Koucky & Partners AB, organisationsnummer
556582-1484, 2024-03-04, beställd av Bonava (exploatör).

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

Anna Björnered
Projektledare

Hanna Andersson
Projektledare