

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-07-05

SBN 2024-08-27

Diarienummer SBF-2023-00500

(LIS diarienummer 0574/13)

Handläggare

Sandra Trzil

Telefon: 031-368 15 51

E-post: sandra.trzil@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskning av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Almedals fabriker inom stadsdelen Skår

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Låta granska detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Almedals fabriker inom stadsdelen Skår.

Sammanfattning

Planområdet är beläget i Mölndalsåns dalgång cirka 1,3 kilometer söder om Korsvägen, mellan Mölndalsvägen och Kungsbackaleden (E6/E20). Det omfattar cirka 8,5 hektar och utgörs av tre privatägda fastigheter med den äldre industrimiljön Almedals fabriker samt en industritomt som idag används för markparkering, där den ursprungliga industribebyggelsen vid ån revs i början på 2000-talet. Planområdet inkluderar Mölndalsån i väster och avgränsas av Skårs Led i norr och Almedalsvägen i öster.

Planens syfte är att möjliggöra en blandad stadsbebyggelse genom att bevara befintlig bebyggelse och komplettera med bostäder, kontor, utbildning, centrumverksamhet, hantverk och andra ej störande verksamheter samt parkering som ett led i omvandlingen av Mölndalsåns dalgång till en mer stadsmässig tät blandstad. Planen syftar även till att ge planstöd för pågående användning med i huvudsak kontor och hantverk som genom åren etablerats inom området.

Bevarande av den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen säkerställs och varsamma till- och påbyggnader tillåts. Den nya bebyggelsen ska i utformningen ta hänsyn till sitt sammanhang och ha en omsorgsfull gestaltning i enlighet med den klassiska arkitekturens kvaliteter. Nya kvartersgator, stråk, stadsrum och bostadsgård stärker områdets kvaliteter i samklang med den befintliga industrimiljöns karaktärsskapande gränder och stadsrum.

Vidare syftar planen till att tillgängliggöra Mölndalsån och skydda området från översvämning vid höga flöden. Förutsättningar skapas för ett allmänt grönstråk med ekologiska och rekreativa funktioner utmed Mölndalsåns östra sida, som på sikt kan ingå i ett allmänt, sammanhängande blågrönt stråk från Mölndal i söder till Liseberg i norr.

Områdets låga marknivåer och lågt liggande befintliga bebyggelse innebär att förslaget kräver avsteg från riktlinjer i tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP) gällande planeringsnivå för högvatten i Mölndalsån,

marginal till färdigt golv samt tillgänglighet till planområdet och till nya byggnaders entréer. Detta för att kunna följa planens intentioner om att tillägg ska utformas med hänsyn till den värdefulla kulturmiljön och för att möjliggöra tillbyggnader utan stora höjdskillnader.

De viktigaste synpunkterna som inkommit under samrådet i början på 2016 och den långa planprocessen har föranlett en genomgripande uppdatering av utredningar och underlag. Bebyggelsens innehåll, struktur och skala har bearbetats och förtydligats med utgångspunkt i den befintliga industrimiljöns struktur och karaktär, med hänsyn till riskerna och störningarna från trafiklederna i öster och i syfte att utveckla det blågröna stråket längs med Mölndalsån. Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan sändas på granskning med föreslagna ändringar.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Exploateringsförvaltningen bedömer att projektets ekonomi kommer att vara övervägande positiv och kommer att redovisa en godkänd projektkalkyl i sitt granskningsyttrande. Projektet medför behov av utbyggnad av allmän plats gata, natur och gångbro samt av åtgärder på trafikanläggningar och parkanläggningar utanför detaljplanens område. Dessa åtgärder finansieras både av exploateringsbidrag och för delar av allmän plats natur och park som utformas för ett större områdes behov än enbart aktuell detaljplans exploatering via skattekollektivet. Åtgärderna stärker allmänhetens möjligheter att röra sig i och genom området.

Bedömning ur ekologisk dimension

Detaljplanen bedöms i olika omfattning påverka miljömålen angivna i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030.

Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå miljömålet *Göteborg har en hög biologisk mångfald*. Planområdet är till stora delar hårdgjort men innehåller inslag av grönska som kan ha betydelse för den biologiska mångfalden. En ekologiskt funktionell kantzon längs Mölndalsån anläggs vilket gynnar växt- och djurlivet i vattendraget och dess närhet samt ökar möjligheterna för spridning av strandnära arter utmed Mölndalsån. Växt- och djurlivet gynnas också av planerade grönytor på gator och bostadsgård inom planen samt Triangelparken utanför planområdet. Ett befintligt träd, en pil vid Mölndalsån, har bedömts vara särskilt skyddsvärt men kommer sannolikt att behöva tas bort som en konsekvens av anläggandet av ny ekologisk kantzon. Påverkan av att det skyddsvärda trädet tas bort bedöms kunna accepteras i förhållande till de nyttor som den ekologiska kantzonen ger.

Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå miljömålet *Göteborgs klimatavtryck är nära noll*. Detaljplanen möjliggör stadsutveckling och mer effektiv markanvändning i ett centralt läge med god kollektivtrafik och goda cykelförbindelser, vilket innebär nya bostäder och arbetsplatser och verksamheter med goda förutsättningar för hållbart resande både lokalt och regionalt. Detta medför positiva konsekvenser avseende utsläpp av växthusgaser orsakade av resor och transporter för boende och verksamma. Möjligheterna att till fots röra sig inom och till området förbättras genom utveckling av gångstråket

längs Mölndalsån, ny bro västerut och föreslagna åtgärder i Skårs Led norr om planområdet.

Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå miljömålet *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet skärmar av buller från trafiklederna i öster och minskar riskerna i samband med farligt godsolyckor. Genom sin variation i höjd och volym bidrar bebyggelsen också till fler luftrörelser och därmed till förbättrad luftkvalitet. Risker gällande översvämning till följd av skyfall och högvatten i Mölndalsån hanteras genom ett nytt högvattenskydd och reglering av höjdsättning inom planområdet. Dessutom innebär utbyggnad av planen att förorenade massor kommer att tas om hand vilket bidrar till en giftfri miljö. Detaljplanen klarar inte kraven på närhet till bostadsnära park, men möjliggör en ny ekologisk kantzon längs Mölndalsån hela vägen genom planområdet som på sikt kan ingå i ett längre blågrönt stråk längs ån och har positiva konsekvenser både för djur- och växtlivet och för människors möjligheter till rörelse och rekreation. Den nya parken väster om Mölndalsån ger ytterligare grönyta i anslutning till planområdet som nås via ny bro över ån. En skyddad gård i det nya bostadskvarteret ger tillsammans med gator och andra platser i området fler ytor för vistelse och möjlighet till planteringar.

Utöver Mölndalsån finns inga naturmiljöer inom planområdet som påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Påverkan på ån som naturmiljö bedöms vara liten. En exploatering av området förväntas snarare innebära att dagvatten i större utsträckning än idag fördröjs och renas, liksom att förorenad mark saneras och att risken för spridning av föroreningar till grundvatten och Mölndalsån minskar.

Planförslaget bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Riktvärden för trafikbuller går att uppfylla genom anpassade lägenhetsstorlekar och då det finns tyst gård.

Bedömning ur social dimension

Detaljplanen innebär att ett område som tidigare enbart innehållit verksamheter kompletteras med bostäder, samtidigt som den möjliggör utveckling av befintlig verksamhet och etablering av nya kontor och andra verksamheter. Tillsammans med pågående och nyligen avslutade projekt i närområdet bidrar planen till ökad stadsmässighet och en sammanhållen stad med fler boende samt bättre underlag för verksamheter både i närmiljön och stadsdelen i stort. 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.

Planen bidrar till en mer funktionsblandad stad med nya bostäder och fler arbetsplatser i kollektivtrafikhärläge, vilket är positivt både ur jämställdhetssynpunkt och för integrationen. Nya lokaler och platser bidrar till ett livligare stadsliv. Platser för lek, vila och möten finns på områdets gator och torg, på den gröna bostadsgården, i åns kantzon och i den nya parken väster om ån. Kopplingen till staden västerut förbättras genom en ny gångbro över Mölndalsån och gångbanor byggs ut längs Skårs Led direkt norr om planområdet. Bostäderna innebär att området befolkas dygnet runt och kan, tillsammans med öppna väldefinierade ytor, bidra till att det upplevs tryggare.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Planförslaget bidrar till säkrare och tydligare gångvägar i

och i anslutning till området och bidrar därmed till förbättrad säkerhet. Möjlighet till lek och utevistelse tillkommer på bostadsgården, i den ekologiska kantzonen och i den nya parken och på andra ytor i området.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta och illustrationsritning
4. Samrådsredogörelse
5. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

6. Kulturmiljöutredning – antikvariska riktlinjer
7. Antikvarisk konsekvensbeskrivning
8. Dagvatten- och skyfallsutredning
9. PM Högvattenskydd
10. Fördjupad riskbedömning och förslag till åtgärder av förorenad mark
11. Trafikbullerutredning
12. Luftutredning
13. Riskutredning
14. Trafikutredning
15. Mobilitets- och parkeringsutredning
16. Ersättningsutredning parkering
17. Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys
18. Miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan

Ärendet

Ärendet berör granskningsbeslut för detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Almedals fabriker. Beslut om granskning innebär också beslut om avsteg från TTÖP. Granskning av detaljplanen avser genomföras 11 september – 22 oktober 2024.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget i Mölndalsåns dalgång cirka 1,3 kilometer söder om Korsvägen, mellan Mölndalsvägen och Kungsbackaleden (E6/E20). Det omfattar knappt 35 hektar och utgörs av tre privatägda fastigheter med den äldre industrimiljön Almedals fabriker och en industritomt som idag används för markparkering, där den ursprungliga industribebyggelsen vid ån revs i början på 2000-talet. I norr avgränsas planområdet av Skårs Led, i öster av Almedalsvägen och inkluderar Mölndalsån i väster.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en blandad stadsbebyggelse genom att bevara befintlig bebyggelse och komplettera med bostäder, centrumverksamhet, kontor, utbildning, hantverk och andra ej störande verksamheter samt parkering som ett led i omvandlingen av Mölndalsåns dalgång till en mer stadsmässig tät blandstad. Planen syftar även till att ge planstöd för pågående användning med i huvudsak kontor och hantverk som genom åren etablerats inom området.

Genom detaljplanen säkerställs den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsens bevarande. Till- och påbyggnader ska utformas med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värden och karaktärsdrag. Den nya bebyggelsen ska i utformningen ta hänsyn till sitt sammanhang samt ha en omsorgsfull gestaltning i enlighet med den klassiska arkitekturens kvaliteter. Nya kvartersgator, stråk, stadsrum och bostadsgård stärker områdets kvaliteter i samklang med den befintliga industrimiljöns karaktärsskapande gränder och stadsrum.

Vidare syftar planen till att tillgängliggöra Mölndalsån samt skydda området från översvämning vid höga flöden. Förutsättningar skapas för ett allmänt grönstråk med ekologiska och rekreativa funktioner utmed östra sidan av Mölndalsån som på sikt kan ingå i ett allmänt, sammanhängande blågrönt stråk från Mölndal i söder till Liseberg i norr. Längs med ån möjliggörs högvattenskydd, ekologisk kantzon, gångväg och gångbro för att koppla samman åns sidor och tillgängliggöra området vid Almedals fabriker för boende och besökande.

I enlighet med intentionerna i stadens översiktsplan och budget syftar planen till att uppnå de stadsbyggnadskvaliteter som en kvartersstad och levande bottenplan ger, samtidigt som områdets utpräglade industrikaraktär, struktur och läge tas till vara i utvecklingen. Mot Almedalsvägen behöver sammanhängande bebyggelse med bland annat kontor och parkering uppföras som skyddar vistelseytorna och planerade bostäder mot störningar från trafiklederna öster om planområdet.

Planförslaget innebär att befintlig äldre industribebyggelse bevaras och kompletteras med ny bebyggelse. I östra delen av området planeras nya byggnader innehållande centrumfunktioner, kontor, verksamheter, utbildningslokaler och parkering. Byggnaderna ska uppföras som en tät skärm om i huvudsak 7–12 våningar för att skydda bakomliggande bebyggelse mot risk och störningar från järnväg och motorväg. Mot Gamla Almedalsvägen ansluter lägre byggnadsdelar om 2–5 våningar till den befintliga

bebyggelsens skala. Nedtrappningen mot väster syftar också till att säkerställa goda dagsljusförhållanden för ett nytt bostadskvarter inne i området. Två av byggnadsvolymer tillåts bli upp till cirka 22–23 våningar och får därmed en höjd som relaterar till andra höga byggnader längs trafiklederna och tar stöd i samt avgränsar infrastrukturens storskaliga stadsrum. I planområdets sydvästra del möjliggörs ett nytt kvarter för bostäder med i huvudsak 7 våningar och en högdal med upp till 12 våningar.

Totalt möjliggör detaljplanen cirka 18 300 m² BTA bostäder (cirka 270 lägenheter), cirka 53 000 m² tillkommande BTA centrum, kontor, handel, verksamheter varav cirka 3 500 m² parkering. Befintliga byggnader i området utgörs sammanlagt av cirka 17 500 m² BTA. Exploateringen styrs också av begränsade byggrätter som anges som största tillåtna bruttoarea (BTA) ovan mark och högsta tillåtna nockhöjder.

Almedals fabriker har en bevarad sammanhållen industrikaraktär, men också en historia av pragmatiska tillägg och anpassningar till nya situationer. Den tillkommande bebyggelsen gestaltas med utgångspunkt i områdets befintliga grammatik, samtidigt som den ska vara en tydligt avläsbar årsring i stadsmiljön. När det gäller bearbetning och detaljering av fasader är fabriksområdets brokiga arkitektur med hög detaljeringsgrad och omsorgsfullt utförande den tillkommande bebyggelsens närmsta referensram. Med gedigna och väletablerade material som puts, sten och tegel som bas ges möjlighet till omsorgsfull detaljering av fasadöppningar, socklar och takavslut. I materialval och form finns förutsättningar att hämta inspiration från befintliga byggnaders dekorativa inslag med bland annat mönstermurat tegel i fönster- och dörromfattningar och takgesimser, utan att direkt kopiera dem.

Bevarande av befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. För både nybyggnader och till- och påbyggnader införs utformningsbestämmelser som reglerar utformning med hänsyn till områdets befintliga karaktär.

Parkering för boende och verksamma i kvarteret möjliggörs till stor del i garage under tillkommande bebyggelse samt i parkeringsanläggning närmast spårområdet där stadigvarande vistelse inte är lämplig.

Området längs Mölndalsån utvecklas till en ekologisk kantzon med gångväg, bryggor och en ny gångbro över ån. Kantzonen avslutas in mot området med ett högvattenskydd som ska skydda både befintlig och ny bebyggelse mot översvämning vid höga vattenflöden. Högvattenskyddet föreslås till största delen utföras som en betongmur vars överkant ska ha en höjd om minst +2,8 över nollplanet. För avledning av skyfallsflöden ska skyddet ha öppningar som kan stängas vid höga vattenflöden i ån. I planens södra delar ska skyddet integreras i nytt bostadskvarter.

I planens genomförande ingår även anläggandet av en ny park utanför planområdet på västra sidan av Mölndalsån, där den nya gångbron landar.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna. Respektive exploatör ansvarar för utbyggnad av sin kvartersmark.

Avsteg från TTÖP

Områdets låga marknivåer och lågt placerade befintliga bebyggelse innebär att förslaget kräver avsteg från vissa riktlinjer i tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP):

- Avsteg från planeringsnivå för högvatten i Mölndalsån
- Avsteg från planeringsnivå – marginal till färdigt golv
- Avsteg från riktlinje om tillgänglighet till nya byggnaders entréer
- Avsteg från riktlinje om tillgänglighet inom och till/från planområdet.

Föreslagna avsteg motiveras främst utifrån kulturmiljövärden och god stadsmiljö. De risker som avstegen medför bedöms kunna hanteras genom tekniska objektskydd, utrymning via andra delar av byggnaden och att byggnader översvämningsssäkras upp till planeringsnivån.

Avsteg från planeringsnivå för högvatten i Mölndalsån

Planeringsnivån har justerats till en lägre nivå enligt genomförda styr- och regleringsåtgärder i Mölndalsån, en vattennivå om +2,6 meter över nollplanet. Vid högt flöde är säkerhetsmarginalen enligt TTÖP 0,2 meter mellan färdigt golv och vattennivå vid nyanläggning och det planerade högvattenskyddet föreslås ha samma marginal för att även skydda befintliga byggnader. Högvattenskyddets höjd har därmed sänkts till +2,8 istället för +3,7. Avsteget är en anpassning till de faktiska förutsättningar som gäller för Mölndalsån sedan styr- och reglersystemet till stora delar byggts ut. Skyddets lägre nivå motiveras också av att det ger minskad påverkan på kulturmiljön och större möjlighet att skapa en god stadsmiljö.

Avsteg från planeringsnivå – marginal till färdigt golv

Riktlinjer för färdig golvhöjd klaras inte för in-/utfart till nytt parkeringsgarage, som planeras i nivå med mark, eller för tillbyggnader till befintliga byggnader med låga golvhöjder.

Underjordiskt garage är ett sätt att lösa parkeringsbehovet utan att använda stora ytor för markparkering. För att trafiksituationen ska fungera behöver då in-/utfarten till garaget placeras i nivå med marken, även då den ligger lägre än planeringsnivån.

De befintliga byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla och förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Det är därför av stor vikt att tillbyggnader utformas med hänsyn till kulturmiljön, vilket också regleras med planbestämmelse. Att följa TTÖP:s riktlinjer gällande färdig golvnivå för tillbyggnaderna skulle betyda stora höjdskillnader och långa invändiga eller utvändiga ramper. Förutom praktiska problem skulle detta innebära stor påverkan på den befintliga miljön.

Avsteg: Tillgänglighet till nya byggnaders entréer

Största vattendjup på mark enligt TTÖP (högst 0,2 meter) klaras inte i anslutning till nya tillbyggnader, där de befintliga markhöjderna är låga. Tillgänglighet till entréer för övriga nya byggnader kan tillgodoses enligt riktlinjerna.

Befintliga marknivåer kan inte väsentligt ändras utan mycket stora ingrepp i den värdefulla kulturmiljön. Ett avsteg för tillbyggnadernas entréer bedöms därför motiverat utifrån både stads- och kulturmiljöhänsyn.

Avsteg: Tillgänglighet till och från planområdet

Största vattendjup på mark enligt TTÖP klaras inte i ett område vid Sankt Sigfridsbron söder om planområdet, där infart till planområdet ska kunna ske. Området ligger utanför planområdet och förhållandena är inte en konsekvens av planens genomförande. Den beräknade vattennivån är 0,3 - 0,5 meter och det bedöms att Räddningstjänsten vid behov kan köra via refug, trottoar eller över parkeringsplats inom kommunens ägo. Framkomligheten vid skyfall bedöms därmed säkerställd.

Förslaget överensstämmer med översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

För större delen av området gäller stadsplan F2772 (aktbeteckning 1480K-II-2772), som fastställdes 1954 och som medger industriändamål. Del av Mölndalsån omfattas av stadsplan F3252 (aktbeteckning 1480K-II-3252) som anger vattenområde. Planernas genomförandetid har gått ut.

För del av planområdet, fastigheten Skår 57:5, gäller tomtindelning, aktbeteckning 1480K-III-4910, som upphävs genom antagande av den nya detaljplanen.

Detaljplanen innebär att strandskyddet upphävs för kvartersmark och del av allmän plats.

Detaljplanen innebär att lovplikten ändras genom att utökad lovplikt gäller för förändring och underhåll av exteriörer som omfattas av särskilda skyddsbestämmelser och/eller varsamhetsbestämmelser.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Bakgrund och förändringar efter samråd

Byggnadsnämnden beslutade 2015-12-15 att genomföra samråd om detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Almedals fabriker. Samrådstiden var 2016-01-20 – 2016-03-01. Förslaget till detaljplan fanns under samrådstiden tillgängligt på kommunens webbplats samt var utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20. Ett samrådsmöte i form av öppet hus anordnades 2016-02-09.

Synpunkter från samrådet och förvaltningens kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse upprättad 2024-07-05.

Planförslaget har bearbetats utifrån synpunkter som framkom vid samrådet och ett förslag till granskningshandling har tagits fram.

De största förändringarna i planförslaget efter samråd är:

- De flesta av utredningarna har justerats, kompletterats och fördjupats samt nya tagits fram avseende bland annat högvattenskydd, dagvatten och skyfall, bostadsnära park, parkering, förorenad mark, geoteknik, SKA/BKA.
- Allmän plats, blågrönt stråk, längs med ån och platsbildning på kvartersmark i anslutning till föreslagen gångbro har utökats.
- Högvattenskydd utmed Mölndalsån föreslås ha en lägre nivå på +2,8 m o.h. vilket innebär avsteg från TTÖP.
- Bebyggelse längs med Almedalsvägen har studerats i struktur och skala med hänsyn till stadsbild och befintlig bebyggelse samt buller, risker, luftgenomströmning, dagsljus. De höga byggnaderna tillåts bli upp mot 23 våningar vilket är 6-7 våningar högre jämfört med samrådsförslaget.

- Bostadskvarteret har flyttats längre ifrån Mölndalsån och justerats i utformning och skala, en högre del om 12 våningar tillåts i nordöstra delen.
- Skydd- och varsamhetsbestämmelser har preciserats för befintlig bebyggelse utifrån antikvariska riktlinjer och antikvarisk konsekvensbeskrivning har tagits fram.
- Utformning och gestaltning har preciserats för att harmoniera med den kulturhistoriskt värdefulla befintliga bebyggelsen samt för att bättre överensstämja med inriktningar i stadens översiktsplan och budget om hög arkitektonisk kvalitet och den klassiska arkitekturens principer.
- Användningen skola, ej förskola och grundskola, har tillkommit.
- Antal parkeringsplatser föreslås minska jämfört med idag och i enlighet med stadens riktlinjer och områdets behov.
- Miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram.
- Mölndalsåns flora och fauna har studerats i samband med pågående ansökan om tillstånd för vattenverksamhet.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med normalt/utökat planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- | | |
|---------------|--|
| BN 2012-10-30 | att godkänna produktionsplan för år 2013 där detaljplanen ingår som Almedals fabriker, Skår. |
| BN 2013-10-29 | att anteckna att ett nytt uppdrag anmälades. |
| BN 2015-12-15 | att genomföra samråd om detaljplanen. |

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen har inför samråd av detaljplanen gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan enligt PBL (2010:900) 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett genomförande av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och inför samråd gjordes därmed inte en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande 2016-03-04 meddelat att betydande miljöpåverkan orsakat av planens genomförande inte går att utesluta samt att samråd ska hållas med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning. Förvaltningen har genomfört ett skriftligt avgränsningssamråd med Länsstyrelsen, som yttrade sig kring avgränsningen 2021-11-26. Inför granskning av detaljplanen har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen tagits fram.

Den sammantagna bedömningen i miljökonsekvensbeskrivningen är att planförslaget bidrar positivt till miljön. Planerade åtgärder förbättrar för alla miljöaspekter som studerats i konsekvensbeskrivningen genom borttagande av föroreningar, ökad luftgenomströmning och minskad bullerpåverkan samt utökade grönytor främst i kantonerna mot Mölndalsån. Risker kopplade till farligt gods, översvämningar samt stabilitet och geoteknik bedöms som acceptabla med vidtagna åtgärder.

I arbetet med detaljplanen har avvägningar gjorts mellan olika motstridiga krav och intressen. Den huvudsakliga avvägningen handlar om hur en förtätning i enlighet med översiktsplanen kan ske utifrån en god helhetsverkan och en rimlig omgivningspåverkan. Sammantaget bedöms de värden som tillförs staden i och med ett genomförande av detaljplanen väga upp förändringarna och att risker och miljöutmaningar går att hantera på ett bra sätt. Bebyggelse, stråk och platser utformas med utgångspunkt i och hänsyn till den befintliga industrimiljöns karaktär och närheten till Mölndalsån, som tas till vara och lyfts fram på ett sätt som stöder stadens övergripande ambitioner om ett utvecklat blågrönt stråk längs Mölndalsån.

Planen innebär ett tillskott av bostäder och verksamhetslokaler i ett kollektivtrafikhärläge som pekats ut för planering av tät blandad stadsbebyggelse. Detta är en del i utvecklingen av Mölndalsåns dalgång från verksamhetsområde till ett mer funktionsblandat område av central innerstadskaraktär. Nya kopplingar, mötesplatser och vistelsezoner möjliggörs inom planområdet och stråk tydliggörs och förbättras. Fler människor i rörelse i kombination med aktiva bottenvåningar bidrar till trygghet och levande stadsrum.

Planområdets närhet till stora kommunikationsleder innebär att området är utsatt för påverkan i form av buller, luftföroreningar och risk för olycka med farligt godstransporter. Den nya bebyggelsen längs planens östra gräns har utformats för att genom sin höjd och placering skydda området innanför från bullerstörningar och olycka med farligt gods på trafiklederna i öster. Utformningen bidrar också till att förbättra luftkvaliteten i området, eftersom de varierande byggnadshöjderna och flera höga byggnader leder ner vind från högre höjd med högre vindhastigheter.

Området är utsatt för översvämningssrisk vid höga vattennivåer i Mölndalsån. Planförslaget säkerställer att bebyggelsen kan uppföras genom att ställa krav på att högvattenskydd ska finnas mot ån och att nya byggnader utformas för att klara riktlinjerna i TTÖP gällande marginal mellan färdigt golv och högsta beräknad vattennivå vid skyfall samt skydd mot översvämning.

Områdets låga marknivåer och lågt liggande befintliga bebyggelse innebär att förslaget kräver avsteg från riktlinjer i tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningssrisker (TTÖP) gällande planeringsnivå för högvatten i Mölndalsån, marginal till färdigt golv samt tillgänglighet till planområdet och till nya byggnaders entréer. Detta för att kunna följa planens intentioner om att tillägg ska utformas med hänsyn till den värdefulla kulturmiljön och för att möjliggöra tillbyggnader utan stora höjdskillnader. De risker som avstegen medför bedöms kunna hanteras genom tekniska objektskydd, utrymning via andra delar av byggnaden och att byggnader översvämningssäkras upp till planeringsnivån.

Planen möjliggör ett nytt bostadskvarter där det idag bara finns verksamheter. Detta följer stadens intentioner om att utveckla Mölndalsåns dalgång till blandstad, men innebär att de nya bostäderna idag ligger relativt långt från andra bostadsområden. Bra och säkra kopplingar till övriga staden säkerställs, inte minst för att barn ska kunna ta sig till förskola och grundskola. Bostädernas läge innebär också att det är extra viktigt att skapa skyddade och gröna platser för lek och rekreation. Detta möjliggörs inne på bostadsgården, i åns kantzon och i ny park väster om Mölndalsån. Små torg och gränder i

anslutning till både den befintliga och tillkommande bebyggelsen ger plats för möten och uppehåll i den kulturhistoriska miljön.

Planförslaget bygger vidare på områdets tradition av kontinuerlig förändring och pragmatisk anpassning till ändrade behov och förhållanden. Bevarande av den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen. För att befintliga verksamheter ska kunna finnas kvar och utvecklas tillåter planen också vissa förändringar och tillbyggnader.

Planen möjliggör omfattande nybyggnad i en skala och av en typ som inte tidigare funnits i området. De nya byggnaderna ska utformas med hänsyn till den befintliga bebyggelsen. De ska också trappas ned mot väster för att möta den befintliga bebyggelsens lägre skala och möjliggöra goda dagsljusförhållanden. De två högsta byggnadsdelarna tillåts få en höjd som relaterar till andra höga byggnader längs trafiklederna och tar stöd i samt avgränsar infrastrukturens storskaliga stadsrum.

I en samlad bedömning av planförslagets konsekvenser för kulturmiljön konstateras att ett genomförande enligt föreslagen detaljplan övergripande bedöms medföra ett starkt skydd för såväl kulturmiljön som de enskilda byggnaderna. Identifierade kulturvärden anses över lag väl tillvaratagna och förslaget bedöms också vara utformat med hänsyn till den intilliggande kulturmiljön före detta Lyckholms bryggeri. Huvudsakliga negativa konsekvenser kommer av den tillkommande bebyggelsens stora skala och volym liksom ingrepp i några värdebärande stråk och platser. Dessa konsekvenser bedöms acceptabla sett till områdets utveckling.

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att planförslaget är förenligt med historisk stadsplaneanalys för området, då stråk, kopplingar och struktur upprätthålls, i exempelvis Skårs Led och Gamla Almedalsvägen och genom bostadskvarteret i södra delen av planområdet. I öster utformar föreslagen bebyggelse ett skydd mot dagens risker och störningar, men omöjliggör inte utveckling enligt historisk stadsplaneanalys på lång sikt. I den gamla fabriksmiljön bedöms bevarande och utveckling av de öppna platserna i anslutning till Mölndalsåns blågröna stråk mer lämpligt sett till planens syfte och översiktsplanen.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Planförslaget bidrar till säkrare och tydligare gångvägar i och i anslutning till området och bidrar därmed till förbättrad säkerhet. Möjlighet till lek och utevistelse tillkommer på bostadsgården, i den ekologiska kantzonen och i den nya parken och på andra ytor i området.

Planen bedöms generera ett behov av upp till 54 skolplatser och upp till 38 förskoleplatser. Ett underskott av skol- och förskoleplatser finns för närvarande i centrum, så för planens behov behöver det tillskapas nya platser. På grund av planområdets utformning och verksamhetsinnehåll, det bullerutsatta läget och behov av friytor bedöms platsen inte lämplig för förskola eller grundskola. En viss kapacitet i förskolan finns i Krokslätt-Johanneberg och även planer på byggnation. När det gäller skolan är detaljplanen beroende av att nya skolplatser tillkommer i detaljplaner i närområdet som är i tidiga planeringsskeden, bland annat för området väster om Ebbe Lieberathsgatan.

Sedan samrådet i början på 2016 har planförslaget bearbetats och framförda synpunkter har till stor del kunnat bemötas. Vidare har planområdet och Mölndalsåns dalgång i stort ingått i fördjupad översiktsplan (FÖP) för Mölndalsåns dalgång (antagen 2017) som tagits fram gemensamt av Göteborg och Mölndal. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen. Förslaget stämmer också med Göteborgs Stads översiktsplan som antogs 2022.

De viktigaste synpunkterna och den långa planprocessen har föranlett en genomgripande uppdatering av utredningar och underlag. Bebyggelsens innehåll, struktur och skala har bearbetats och förtydligats med utgångspunkt i den befintliga industrimiljöns struktur, med hänsyn till riskerna och störningarna från trafiklederna i öster och i syfte att utveckla det blågröna stråket längs med Mölndalsån. Synpunkter rörande påverkan på riksintressen för kommunikation, miljökvalitetsnormer, människors hälsa och säkerhet har kunnat bemötas med hänvisning till uppdaterade utredningar vad gäller trafik, geoteknik och risk, med flera, justerade bestämmelser i plankartan samt fördjupade studier kring höjd, utformning och kapacitet för det planerade högvattenskyddet längs Mölndalsån. Övriga framförda synpunkter har till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan sändas på granskning med föreslagna ändringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan