



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-04-02

SBN 2025-05-20

Diarienummer SBF-2023-01828

Projektledare: Agneta Runevad

Plankonsult: Helen Ashman

Telefon: 031- 368 15 80

E-post: agneta.runevad@stadsbyggnad.goteborg.se

Avbryta arbetet med detaljplan för centrum, kontor med mera på Krokslätt 149:10 inom stadsdelen Krokslätt, samt uppdrag för detaljplan för centrum, kontor med mera på Krokslätt 149:10 och Krokslätt 148:13 inom stadsdelen Krokslätt

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Avbryta arbetet med detaljplan för centrum, kontor med mer på Krokslätt 149:10 inom stadsdelen Krokslätt.
2. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för centrum, kontor med mera på Krokslätt 149:10 och Krokslätt 148:13 inom stadsdelen Krokslätt med standardförfarande.
3. Planarbetet bedöms påbörjas 2025.

Sammanfattning

Planarbete pågår för fastigheten Krokslätt 149:10, där bland annat ändrad användning från industri till kontor och centrumändamål prövas. Fastighetsägare och exploatör är Platzer. Platzer har nu även fått positivt planbesked på angränsande fastighet Krokslätt 148:13, i stadsbyggnadsnämnden 2025-02-25, där de sökt om ändrad användning från industri till centrum, vård, skola, verksamheter och bostäder.

Grundskola och bostäder bedöms inte lämpligt på platsen på grund av begränsad uteyta och höga bullernivåer, däremot kan användningen gymnasieskola/vuxenskola prövas.

Förvaltningen bedömer det lämpligt att nu pågående detaljplan för fastigheten Krokslätt 149:10 avbryts och startas om som ett nytt planärende med nytt uppdrag tillsammans med fastigheten Krokslätt 148:13. Att pröva ändrad användning för båda fastigheterna i en och samma detaljplan möjliggör samordningsvinster för både exploatören och staden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Nytt planavtal ska tecknas med intressent innan planarbetet fortsätter.

Detaljplanen bedöms i detta tidiga skede inte medföra några större kommunala investeringar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Naturvärden längs Mölndalsån utreds i detaljplaneskedet. Ekologisk kantzon bör tillskapas mellan Krokslätt 149:10 och Mölndalsån. Mellan Krokslätt 148:13 och Mölndalsån är det begränsat med utrymme för ekologisk kantzon.

Översvämningsproblematik till följd av höga nivåer i Mölndalsån utreds under planarbetet.

Fastigheten Krokslätt 149:10 är till stor del bebyggd, övriga ytor är hårdgjorda samt mindre del naturmark längs Mölndalsån. Fastigheten Krokslätt 148:13 är helt och hållet bebyggd. Det är begränsade möjligheter att tillskapa gröna ytor, ev. kan mindre park-/torgyta skapas mellan Krokslätt 149:10 och Skårs led, på en yta som enligt gällande detaljplan är allmän plats gata.

Bedömning ur social dimension

Förslaget kan innebära ett positivt tillskott av centrumändamål, verksamheter, vård och gymnasieskola/vuxenskola i ett kollektivtrafknära läge 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 med central innerstadskaraktär.

Bilagor

01. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut.

Ärendet

Det aktuella beslutet innebär att nu pågående detaljplan för fastigheten Krokslätt 149:10 avbryts och startas om som ett nytt planärende med nytt uppdrag tillsammans med fastigheten Krokslätt 148:13.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger vid Mölndalsvägen i södra Göteborg, cirka 3 kilometer från Göteborgs centrum. Befintliga byggnader används idag för kontor och verksamheter. Nu gällande detaljplaner anger industri.

Syftet med detaljplanen är att pröva användningarna centrumändamål, verksamheter, vård och gymnasieskola/vuxenskola. Detta är en del i utvecklingen av Mölndalsåns dalgång från verksamhetsområde till ett mer funktionsblandat område med central innerstadskaraktär. Det bedöms inte lämpligt att pröva grundskola eller bostäder vidare. För de ändamålen finns stora krav på platsens förutsättningar för bland annat friyta och bullernivåer, vilket inte kan uppnås eller klaras i detta läge.

Översiktsplanens markanvändningskarta anger blandad stadsbebyggelse, vilket överensstämmer med förslaget. I mellanstaden anges att det bland annat ska finnas lokaler i bottenvåningar i goda lägen med potential för stadsliv, kulturhistoriska värden ska värnas och att gator och stråk ska utvecklas för att förbättra möjlighet att gå och cykla. Dessa aspekter blir aktuellt att beakta i planarbetet. Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Mölndalsåns dalgång anger sammanhängande grönstråk längs Mölndalsån. Ekologisk kantzon bör därför tillskapas mellan Krokslätt 149:10 och Mölndalsån. Möjligheten att tillskapa gröna värden på allmän plats mellan Krokslätt 149:10 och Skårs led bör undersökas.

Frågor som naturvärden i Mölndalsån, kulturvärden, parkering och mobilitet samt upprustning av kanalkant och högvattenskydd vid höga nivåer i Mölndalsån ska utredas i planarbetet.

Samordning ska fortsatt ske med pågående planer i närområdet.

Exploatören önskar eventuellt pröva en mindre tillbyggnad av befintlig byggnad på fastigheten Krokslätt 149:10. I och med att fastigheterna ligger längs Mölndalsån återinträder strandskyddet vid planläggning, vilket kan bli ett hinder främst för tillbyggnad.

Förslaget överensstämmer med översiktsplanen och inriktningen att bygga en nära, sammanhållen och robust stad. Nybyggnation ska i första hand ske på redan exploaterad mark och i nära anslutning till kollektivtrafik. Förslaget stämmer med denna inriktning och översiktsplanens markanvändningskarta som anger blandad stadsbebyggelse.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Ändrad användning av fastigheterna följer således översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan, *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av stadsdelarna Kallebäck, Krokslätt och Skår* (akt 1480K-II-3252), anger industri för

fastigheterna. Genomförandetiden har gått ut. För del av planområdet gäller tomtindelning 1480K-III-4087.

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2014-10-21 att ge positivt planbesked för fastigheten Krokslätt 149:10, där ansökan gällde ändrad användning från industri till bostäder, centrum och skola.

Byggnadsnämnden beslutade 2017-06-21 att ge positivt planbesked för fastigheten Krokslätt 149:16, där ansökan gällde ändrad användning från industri till kontor. Fastigheten omfattar både befintlig kontorsbebyggelse och asfalterad parkeringsyta som önskades bebyggas.

Båda dessa fastigheter ingick i ett gemensamt planarbete fram tills att exploatören för Krokslätt 149:16 drog sig ur planarbetet hösten 2024, detta då de önskade exploatera mer än vad som bedömdes lämpligt på platsen.

Fastigheten Krokslätt 148:13 fick positivt planbesked i stadsbyggnadsnämnden 2025-02-25, där ansökan gällde ändrad användning från industri till centrum, vård, skola och verksamheter samt möjlighet att pröva bostadsändamål. Skola och bostäder bedöms inte lämpligt på grund av begränsad uteyta och höga bullernivåer, däremot kan användningen gymnasieskola/vuxenskola provas.

Förvaltningen bedömer det lämpligt att nu pågående detaljplan för fastigheten Krokslätt 149:10 avbryts och startas om som ett nytt planärende med nytt uppdrag tillsammans med fastigheten Krokslätt 148:13. Att pröva ändrad användning för båda fastigheterna i en och samma detaljplan möjliggör samordningsvinster för både exploatören och staden.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden och Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2014-10-21 att ge positivt planbesked för Krokslätt 149:10

BN 2017-06-21 att ge positivt planbesked för Krokslätt 149:16

SBN 2025-02-25 att ge positivt planbesked för Krokslätt 148:13

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer det lämpligt att nu pågående detaljplan för fastigheten Krokslätt 149:10 avbryts och startas om som ett nytt planärende med nytt uppdrag tillsammans med fastigheten Krokslätt 148:13. Att pröva ändrad användning för båda fastigheterna i en och samma detaljplan möjliggör samordningsvinster för både exploatören och staden. Frågor så som bland annat högvattenskydd, upprustning av kanalkant, ekologisk kantzon, kulturmiljövården, parkering och mobilitet, eventuell tillbyggnad av Krokslätt 149:10 och tillskapande av gröna värden längs Skårs led behöver utredas under planarbetet. Samordning ska fortsatt ske med pågående planer i närområdet.

Förslaget överensstämmer med översiktsplanen och inriktningen att bygga en nära, sammanhållen och robust stad. Nybyggnation ska i första hand ske på redan exploaterad

mark och i nära anslutning till kollektivtrafik. Förslaget stämmer med denna inriktning och översiktsplanens markanvändningskarta som anger blandad stadsbebyggelse. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Ändrad användning av fastigheterna är i linje med översiktsplanens intentioner.

Planområdet bedöms inte beröras av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden.

Enligt stadens budget ska nya byggnader hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur.

FÖP Mölndalsåns dalgång anger sammanhängande grönstråk längs med Mölndalsån. Det finns mindre del naturmark mellan Krokslätt 149:10 och Mölndalsån. Under planarbetet behöver möjligheten att säkerställa ekologisk kantzon studeras här.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan