

Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Almedals fabriker

Normalt planförfarande

PLANBESKRIVNING



Möjlig utformning av bebyggelsen enligt planförslaget i en vybild söderifrån (Liljewall)

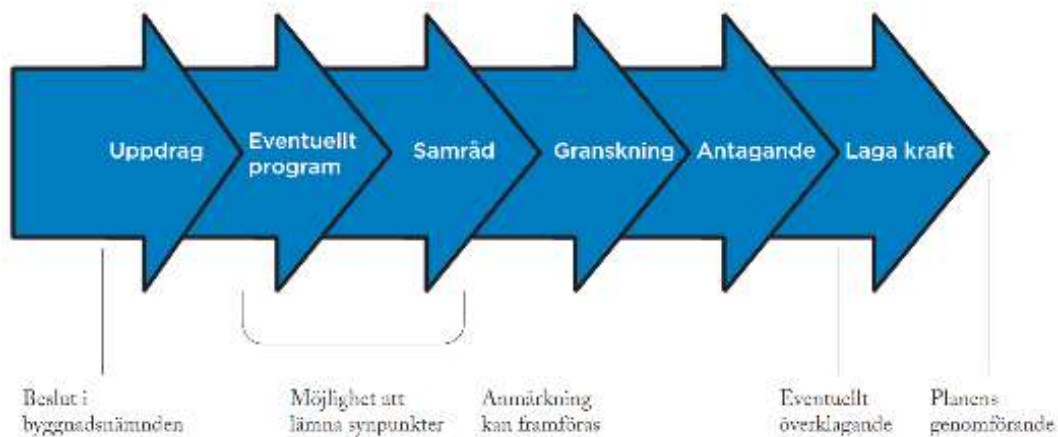
Beslutshandling inför granskning augusti 2024

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.

Under planprocessen för denna detaljplan testas en utökad exploatörsmedverkan, där exploatören i högre grad är inblandad i framtagande av utredningar och annat underlag för detaljplanen.



Planinformation

Planarbetet startade 2012–10–30.

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande enligt PBL (2010:900).

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress och öppettider: www.goteborg.se

Granskningstid

Granskningstiden är 2024-09-11 – 2024-10-22.

Information om planförslaget lämnas av:

Sandra Trzil, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 15 51

Anna-Kajsa Gustafsson, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 17 17

Ann-Sofie Sjögren, Exploateringsförvaltningen, tfn 070-68 78 252

Emilia Bergman, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 12 62

Beslutshandling inför granskning

Datum: 2024-07-05

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00500

Handläggare SBF

Sandra Trzil

Tel: 031-368 15 51

sandra.trzil@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer Exploateringsförvaltningen:

EXF-2023-02017

Handläggare EXF

Ann-Sofie Sjögren

Tel: 070-68 78 252

ann-sofie.sjogren@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Almedals fabriker inom stadsdelen Skår i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande enligt PBL (2010:900)

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0574/13 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta och illustrationsritning

Utredningar

- Kulturmiljöunderlag, Melica 716444–4734, 2014-11-25, beställd av Stadsbyggnadskontoret
- Kulturmiljöutredning – antikvariska riktlinjer, WSP 556057–4880, 2022-04-22, beställd av Stadsbyggnadskontoret
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning, Lindholm restaurering 556504–1141, 2024-04-25, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Ramböll, 556133–0506, 2024-04-30, beställd av exploatör
- PM Högvattenskydd, Ramböll, 556133–0506, 2024-04-30, beställd av exploatör

- PM Bostadsnära park, Mareld, 556699–8612, 2024-04-22, beställd av exploatör
- PM Geoteknik, Geotechnia, 556759–3354, 2022-02-24, beställd av exploatör
- PM Hydrogeologi, Ramböll, 556133–0506, 2021-05-12, beställd av exploatör
- Hydrogeologisk utredning - Analys av primärt påverkansområde inför undersökningssamråd, Rejlers 556051–0272, 2023-07-04, beställd av exploatör
- Sammanställning av tidigare miljötekniska undersökningar samt bedömning av utredningsbehov, MEC 559150–6489, 2022-06-27, beställd av exploatör
- Miljöteknisk markundersökning, MEC 559150–6489, 2023-01-30, rev. 2024-02-26, beställd av exploatör
- Fördjupad riskbedömning och förslag till åtgärder av förorenad mark, Relement, 556747–0181, 2024-05-08, beställd av exploatör
- Trafikbullerutredning, Akustikforum 556362–2140, 2022-04-08, beställd av exploatör
- Industribullerutredning, Akustikforum 556362–2140, Koncept 2024-07-04, beställd av exploatör
- Vibrationsutredning, Afry, 556120–6474, 2022-02-21, beställd av exploatör
- Luftutredning – spridningsberäkningar, Sweco, 556542–9841, 2015-12-07, beställd av exploatör
- Luftutredning, Cowi, 556204–9501, 2021-06-28, beställd av exploatör
- Riskutredning, Prosa 2024-03-20, beställd av exploatör
- Trafikutredning, Sweco, 556542–9841, 2022-03-07, beställd av exploatör
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Sweco, 556542–9841, 2024-04-20, beställd av exploatör
- Ersättningsutredning parkering, Sweco, 556542–9841, 2024-04-20, beställd av exploatör
- Social konsekvensanalys SKA och barnkonsekvensanalys BKA, Liljewall 556145–0379, 2022-03-09, beställd av exploatör
- Miljökonsekvensbeskrivning MKB för detaljplan, Ramböll, 556133–0506, 2024-05-03, beställd av exploatör
- Naturvärdesbedömning, Park och naturförvaltningen 2020-06-17, beställd av Stadsbyggnadskontoret
- Trädinventering, EnviroPlanning, 556589–1205, 2023-10-27, beställd av Exploateringsförvaltningen
- Fågelinventering - Linjetaxering av fåglar, EnviroPlanning, 556589–1205, 2023-12-18 beställd av Exploateringsförvaltningen
- Bedömning av påverkan på fladdermöss, EnviroPlanning, 556589–1205, 2023-12-21, beställd av Exploateringsförvaltningen
- Inventering av knölnate och invasiva växter, EnviroPlanning, 556589–1205, 2024-02-26, beställd av Exploateringsförvaltningen
- Beräkning Vertical Sky Component, Liljewall 556145–0379, 2021-08-12, beställd av exploatör

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BLANDAD STADSBEBYGGELSE VID ALMEDALS FABRIKER	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Granskningstid</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	8
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	10
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	11
<i>Syfte</i>	11
<i>Tidigare beslut</i>	11
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	12
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	13
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	16
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	18
<i>Sociala förutsättningar</i>	21
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	22
<i>Service</i>	23
<i>Teknisk försörjning</i>	23
<i>Risk och störningar</i>	24
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	26
<i>Bebyggelse</i>	28
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	52
<i>Service</i>	54
<i>Friytor och naturmiljö</i>	54
<i>Vattenområde</i>	59
<i>Upphävande av strandskydd</i>	59
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	61
<i>Teknisk försörjning</i>	63
<i>Övriga åtgärder</i>	78
<i>Tomtindelning</i>	88
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	88
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	88
<i>Avtal</i>	91
<i>Dispenser och tillstånd</i>	92
<i>Tidplan</i>	93
<i>Genomförandetid</i>	93
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	93
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	96
<i>Nollalternativet</i>	110
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	110
<i>Miljökonsekvenser</i>	113
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	118
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	119

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

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.

Planområdet ligger 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 industribbyggelsen vid ån revs i början på 2000-talet. Planområdet inkluderar Mölndalsån i väster och avgränsas av Skårs Led i norr och av Almedalsvägen i öster.

Översiktsplanen för Göteborg anger blandad stadsbebyggelse för området samt blågrönt stråk för Mölndalsån. Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Mölndalsåns dalgång föreslår omvandling av området väster om E6/E20 och järnväg till blandad bebyggelse av central karaktär. Området berörs av tematiskt tillägg till översiktsplanen (TTÖP) för översvämningsrisker.

Öster om planområdet byggs Västlänkens södra tunnelmynning intill befintlig järnväg och motorväg, alla av riksintresse för kommunikation.

Planförslaget innebär att inträdande strandskydd upphävs inom all kvartersmark och allmän plats GÅNG.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats för att beskriva planens påverkan på aktuella miljöaspekter.

Planens innebörd och genomförande

Planförslaget innebär att befintlig äldre industribbyggelse bevaras och kompletteras med ny bebyggelse. Detaljplanen möjliggör cirka 18 300 m² bruttoarea (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 omfattar sammanlagt cirka 17 500 m² BTA.

I östra delen av området planeras nya byggnader innehållande centrumfunktioner, kontor, verksamheter, utbildningslokaler (inte förskola eller grundskola) och parkering.

Byggnaderna uppförs som en tät skärm om i huvudsak 7–12 våningar mot järnvägen och motorvägen. Mot Gamla Almedalsvägen möter lägre byggnadsdelar om 2–5 våningar den befintliga bebyggelsens skala. 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 om i huvudsak 7 våningar. Vid torgbildningen vid Gamla Almedalsvägen i öster tillåts en högdel med 12 våningar.

Den första raden bebyggelse mot järnvägen och E6/E20 ska skydda bakomliggande bebyggelse mot buller, luftföroreningar och olycka med farligt godstransporter. Där byggnad inte uppförs kompletteras sträckan med skärmar. Bebyggelsen trappas ned mot väster för att anpassas till den mindre skalan inne i området och för att ge det nya bostadskvarteret goda dagsljusförhållanden.

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 järnvägsområdet 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 meter 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 föreslagna 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 kvartersmark.



Före. Planområdet sett söderifrån, med plangräns i rött. Drönarfoto, februari 2022, (Liljewall)



Efter. Planområdet med illustrerad bebyggelse enligt förslaget. (Platzer, Svenska Hus, Wallenstam, Liljewall)

Överväganden och konsekvenser

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 medför att förslaget i vissa delar kräver avsteg från stadens riktlinjer för hantering av översvämningssrisk 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 verksamhetsbestämmelser 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.

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram för detaljplanen, där det sammantaget bedöms 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 kantzonerna mot Mölndalsån. Risker kopplade till farligt gods, översvämningar samt stabilitet och geoteknik bedöms som acceptabla med vidtagna åtgärder.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplanen för Göteborg samt med den fördjupade översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

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 att den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen bevaras. 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 ihop åns båda 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.

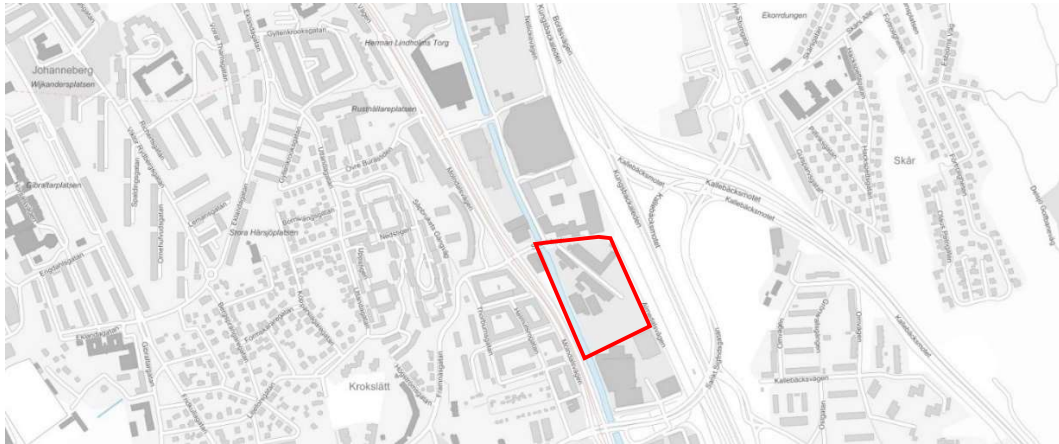
Tidigare beslut

Byggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret planuppdrag 2012 genom att godkänna produktionsplan för år 2013 där detaljplanen ingick och beslutade i december 2015 att planen skulle ställas ut på samråd. Samråd genomfördes i januari-mars 2016.

Efter samråd pausades planarbetet, då del av planområdet med omgivning togs i anspråk för byggnation av Västlänken. Arbetet återupptogs under 2019, då i en process med utökad exploatörsmedverkan enligt beslut i byggnadsnämnden i maj 2019. Denna detaljplan utsågs då som ett av fem projekt i ett pilotprojekt med utökad exploatörsmedverkan i detaljplaner. Syftet med pilotprojektet var att pröva hur kommunen kan möta exploatörernas önskan om att i högre grad delta i planprocessen samt se om detaljplanprocessens tidsåtgång kan minskas. Ansvaret för upprättandet av detaljplanen och bedömningen av dess innehåll ligger dock helt kvar hos kommunen.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Mölndalsåns dalgång cirka tre kilometer söder om Göteborgs centrum (Brunnsparken) och cirka 1,3 kilometer söder om Korsvägen. Området ligger mellan Mölndalsvägen och Kungsbackaleden (E6/E20) norr om Kallebäcksmotet. Planområdet omfattar Mölndalsån i väster och avgränsas i öster av Almedalsvägen och i norr av Skårs Led. Direkt söder om planområdet finns en bilverkstad och norr om planområdet ligger före detta Lyckholms bryggeri.



Översiktskarta. Planområdet markerat i rött.



Grundkarta med plangräns.

Planområdet omfattar cirka 8,5 hektar och utgörs till största delen av tre privatägda fastigheter; Skår 57:5, Skår 57:14 och Skår 57:15. Kommunen äger del av Mölndalsån samt Almedalsvägen, Skårs Led och område väster om Mölndalsån i anslutning till planområdet. Kommunen har upplåtit området väster om ån med arrende för markparkering, nyttjanderätten innehas av KB Platzer Krokslätt 148:13. Arrendet ska sägas upp i samband med att detaljplanen genomförs.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Exploatörerna för området är Platzer, Svenska Hus och Wallenstam.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger för det aktuella planområdet blandad stadsbebyggelse. Mölndalsån anges som ett blågrönt stråk. 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 som 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*. I övriga mellanstaden finns relativt stor potential för förtätning och komplettering. Bostäder, service och arbetsplatser ska också fortsättningsvis blandas, verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas och nybyggnation i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Blågröna stråk ska värnas och utvecklas för att stärka ekologiska värden, vistelsevärden och gång- och cykelförbindelser.

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

Området ingår i fördjupad översiktsplan (FÖP) för Mölndalsåns dalgång som antogs av Mölndals kommunfullmäktige i februari 2017 och av Göteborgs kommunfullmäktige i april 2017.

Huvudinriktningen för utvecklingen av området är en tät stadsbebyggelse av central karaktär, där bostäder och verksamheter blandas, samtidigt som närheten till natur-, kultur- och rekreationsmiljöer förbättras. Längs E6/E20 och järnvägen kan högre byggnader vara en tillgång och skydda mot buller, luftföroreningar och risk för olycka med farligt gods, förutsatt att de studeras i förhållande till den äldre industrimiljöns byggnader. En förutsättning är också att biltrafiken i området inte ökar markant genom exploateringen. Detta innebär att antalet parkeringsplatser inte får öka nämnvärt.

En planeringsstrategi och uppföljning av översiktsplanen har godkänts av Stadsbyggnadsnämnden 2024-03-26. Fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Mölndalsåns dalgång bedöms vara delvis aktuell men ha 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. För planområdet innebär det en övergång från klassificeringen *övrig mellanstad* till *utvidgad innerstad*, i enlighet med FÖP:ens inriktning på tät stadsbebyggelse av central karaktär.

För att skapa ökad tydlighet föreslås i planeringsstrategin att de delar av fördjupningen som fortsatt bedöms vara aktuella arbetas in i den kommunövergripande översiktsplanen. Vid en inarbetning i översiktsplanen bör planområdet som helhet beskrivas som kompletteringsområde eftersom en viss grad av förtätning fortfarande bedöms möjlig, särskilt objekt som pekats ut på lång sikt i fördjupningen och som ännu inte genomförts.

Tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker

Planområdets läge direkt vid Mölndalsån och dess befintliga bebyggelse med låga mark- och golvnivåer innebär att översvämningsrisker särskilt behöver hanteras. Ett tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP) antogs av kommunfullmäktige 2019. Syftet med det tematiska tillägget är att redovisa mål och strategier för klimatanpassning med avseende på översvämningsrisker i ny stadsplanering, både nyexploateringar och förtätning. Vid ny stadsplanering ska hänsyn tas till följande risker: högvatten i havet, nederbörd/skyfall, höga flöden i vattendrag samt höga grundvattennivåer. Det övergripande målet är att Göteborg ska göras robust mot dagens och framtidens översvämningar genom att säkra grundläggande samhällsfunktioner och stora samhällsvärden.

För att uppfylla målet anger TTÖP bland annat planeringsnivåer som ska säkra bebyggelse vid skyfall (klimatanpassat 100-årsregn) och höga flöden i vattendrag. För byggnad/byggnadsfunktion ska färdigt golv ligga minst 0,2 meter över vattennivån vid en översvämning. För samhällsviktiga anläggningar gäller 0,5 meter över vattennivån. Dessutom ska framkomligheten för Räddningstjänstens fordon upprätthållas, inom och till/från planområdet. För att möjliggöra evakuering vid översvämning ska det vara möjligt att nå alla som befinner sig i en byggnad. Man behöver dock inte nödvändigtvis nå alla entréer, förutsatt att det finns möjlighet till intern evakuering. Också här gäller ett största vattendjup på 0,2 meter.

TTÖP anger att huvudprincipen för stadens byggande är att undvika risker med översvämningsproblematik genom att bygga på säker nivå, men att avsteg från det tematiska tilläggets rekommendationer kan ske i undantagsfall. Avstegen ska då kunna motiveras utifrån påverkan på kulturhistoriska värden, påverkan på miljövärden, samhällsekonomiska avvägningar eller god stadsmiljö. En förutsättning för avsteg är att människors hälsa och säkerhet inte äventyras. Avsteg ska godkännas av stadsbyggnadsnämnden.

Den nya planeringsstrategin för Göteborgs Stad anger att det är nödvändigt med en översyn av det tematiska tillägget till översiktsplanen för översvämningsrisker. I samband med denna översyn bör dess strategier och rekommendationer arbetas in i översiktsplanen. I TTÖP anges att anvisningar för anpassningsåtgärder ska utvärderas

löpande i samband med att kunskapen ökar och att stadsbyggnadsnämnden beslutar om uppdaterade planeringsnivåer. I enlighet med detta föreslås därför planeringsnivåerna flyttas från översiktsplanen till ett reglerande styrande dokument för planeringsnivåer. Som ett första steg föreslås stadsbyggnadsförvaltningen ta fram underlag till riktlinjer för uppdaterade planeringsnivåer för Mölndalsån och för kusten.

Göteborgs Stads budget för 2024

Enligt Göteborgs Stads budget för 2024 ska modernistisk stadsplanering undvikas i största 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.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Gällande detaljplan antogs före år 1975 då nuvarande regler om strandskydd infördes och planområdet omfattas idag inte av strandskydd. När en ny detaljplan tas fram inträder dock strandskyddet automatiskt, i detta fall inom 100 meter från Mölndalsån. Det inträdande strandskyddet avses upphävas inom all kvartersmark och inom allmän plats GÅNG inom planområdet.

Vattendom

Mölndalsån är reglerad enligt en ursprunglig vattendom från 1955.

Detaljplan, tomtindelning

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.

Fastigheten Skår 57:5 omfattas av en tomtindelning, aktbeteckning 1480K-III-4910, som upphävs genom antagande av den nya detaljplanen.

Riksintressen

Planområdet angränsar i öster till Kungsbackaleden (E6/E20) samt järnvägarna Västkustbanan och Kust till kustbanan som är av riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8§. Exploatering nära järnväg och väg av riksintresse får inte påverka möjligheterna till drift, underhåll och framtida utveckling av infrastrukturanläggningarna.

Vägarna E6 och E20 är av internationell betydelse och har en gemensam delsträcka förbi planområdet. Vägarna ingår i det nationella stamvägnätet som riksdagen fastställt och är av särskild nationell betydelse

Trafikverket har två pågående järnvägsprojekt intill aktuellt planområde: Västlänken (förbindelse för pendel- och regiontåg) samt Götalandsbanan Göteborg-Borås (dubbelspårig järnväg). Västlänkens södra tunnelmynning ligger i höjd med planområdet. Under byggtiden utnyttjas Almedalsvägen för tillfälliga spår och återställs senare till lokalgata. Det nya spårområdet blir något bredare än tidigare och detaljplanen utgår från den planerade dragningen av närmaste spår, både vad gäller justering av fastighetsgränser och skyddsavstånd. Utredningsområdet för Götalandsbanan börjar strax söder om planområdet i höjd med Sankt Sigfridsgatan och bedöms inte påverka planområdet på annat sätt än genom tillkommande trafik.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet är flackt och markhöjderna varierar mellan cirka +2,1 meter över nollplanet närmast Mölndalsån och som högst +3,7 mot Almedalsvägen. Obebyggda delar är asfalterade och grusade. Mölndalsån, en mindre gräsyta och träden i åns kantzon utgör planområdets natur- och vattenmiljö. Längs Skårs Led öster om korsningen med Gamla Almedalsvägen finns ett antal träd.

Mölndalsåns stränder och vatten tillhör omgivande fastigheter med gräns mitt i ån. Stränderna är delvis svårtillgängliga för allmänheten, särskilt på åns östra sida. Ån, som rinner norrut, har under 1900-talet flera gånger orsakat kraftiga översvämningar.



Mölndalsån sedd söderut från Kallebäcksbron. Almedals fabriker till vänster i bild. (Liljewall)

Mölndalsån har ett rikt fågel- och fiskliv med flera sällsynta och fridlysta arter. Vid en fågelinventering (Enviro Planning, 2023-12-18) observerades totalt 13 arter inom utredningsområdet, varav två rödlistade: björktrast och fiskmås (nära hotade). Inga arter som återfinns på Fågeldirektivets första bilaga noterades. Vid utsök i Artportalen har arter som pilblad, fiskmås, rödvingetrast, kråkrassing, tornseglare, nordfladdermus, duvhök, mindre hackspett, strandskata och kalvnos registrerats i anslutning till området.

Vid en trädinventering (Enviro Planning, 2023-10-27) inom planområdet har en pil vid Mölndalsån bedömts vara ett särskilt skyddsvärt träd. I övrigt är trädskiktet längs delar av

ån relativt ungt och det finns gott om sly och buskage främst längs västra delen av ån som beskuggar ån till viss del. I vissa delar av ån förekommer även rikligt med vass.

Det har också genomförts en inventering av den fridlysta vattenväxten knölnate och invasiva arter i planområdet (Enviro Planning, 2024-02-26). Inventeringen påvisade inga fynd av knölnate i detta område. Däremot sågs den nära hotade vattenväxten pilblad i delar av ån.

I en inventering (Enviro Planning, 2023-12-21) bedömdes att Mölndalsån förbi Almedals fabriker inte är gynnsam för fladdermöss och att åtgärder längs sträckan inte bedöms påverka fladdermusfaunan.

Mölndalsåns naturvärden nedströms planområdet har belysts i samband med planarbetet för Västlänken (Biotopkartering Mölndalsån för Västlänken i Göteborg, Calluna, 2013-08-13). I denna konstateras att ån bär tydliga spår efter mänsklig påverkan och att broar, erosionsskydd, kajkonstruktioner med mera innebär att stränderna i stor utsträckning inte är naturliga – en beskrivning som stämmer väl överens med åns sträckning genom planområdet. Där erosionsskydd saknas sluttar strandkanten kraftigt ner mot vattenytan vilket gör att strandzonen endast utgörs av ett fåtal meter. En del stora träd återfinns i anslutning till strandkanten. Närmiljön kring ån består huvudsakligen av grusade eller hårdgjorda ytor. Det är enbart i den norra delen av planområdet som det finns en mindre anlagd gräsyta.

Detaljplanens föreslagna åtgärder i Mölndalsån berör ytvattenförekomsten Mölndalsån-Källaredsbäckens inflöde till Liseberg (WA73319439, SE640071-127357).

Vattenförekomsten har klassats till måttlig ekologisk status och har kvalitetskrav på att uppnå god ekologisk status till 2027.

Geoteknik

Planområdet ligger i en dalgång med stora lermäktigheter och branta berg på ömse sidor. Området ligger inom lågriskområde för radon.

Marknivån inom området varierar mellan cirka +2,1 och +3,7. Enligt jordartskartan utgörs området av lera. Djup till fast botten eller berg är cirka 16–42 meter under markytan. Djupet är som störst närmast Mölndalsån och avtar åt sydost. Jorden består överst av cirka 0,5–2 meter fyllning bestående av grus, sand, tegel och lera. Därunder följer siltig lera ned till mellan cirka 16 och 32 meters djup. Leran vilar på friktionsjord, cirka 0,5–9 meter, ovan berg. Generellt sett består planområdet av en normalkonsoliderad lera som klassas som mellansensitiv till högsensitiv utmed djupet. Det har även uppmätts sensitivitet motsvarande kvicklera i vissa punkter.

Utmed Mölndalsån, längs den norra sträckan där kajkonstruktionerna ligger, bedöms lokalstabiliteten vara utredd och tillfredsställande för befintliga förhållanden. I planområdets södra del, inom en zon av 10 meter närmast Mölndalsån, är stabiliteten dock inte tillfredsställande under befintliga förhållanden.

Planområdet bedöms enligt utförd geoteknisk utredning (Geotechnica, 2015-10-22, rev. 2022-02-24) ha tillfredsställande totalstabilitet för befintliga förhållanden med hänsyn till områdets topografi (små variationer i marknivåer), jordlagerföljd (homogen lera utmed djupet och inga noterade höga porvattentryck) och befintliga ytbelastningar (parkeringsytor).

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Almedals fabriker är en välbevarad rest av en tidigare omfattande och betydelsefull industrimiljö längs Mölndalsån. Sedan 1800-talets förra hälft har området utvecklats i takt med industrins uppgång, etablering och avveckling i dalgången. Mölndalsåns dalgång följer ett utvecklingsmönster som är typiskt för de industri- och arbetardistrikt som etablerades utanför städernas gränser på 1800-talet, där manufakturer och senare industrier anlades och utvecklades i anslutning till viktiga kommunikationsleder: här handlade det om den gamla landsvägen mot Borås, Mölndalsån och Väst kustbanan med station Almedal. Under den avvecklingsperiod för industrin som inleddes vid mitten av 1900-talet påverkades området starkt av utbyggnad av storskalig infrastruktur med ny motorväg och vägbreddningar.

Den första industrin inom planområdet var ett färgeri som anlades 1830 och blev textilfabrik 1846. Området har sedan förändrats i många olika etapper genom ombyggnader, rivningar och tillägg. Bland annat har den tidigare mycket täta bebyggelsen längs ån glesats ut, en kontorsbyggnad uppförts och de bevarade byggnaderna och gaturummen anpassats till nya verksamheter. Industrimiljön har trots detta fortfarande en tydlig sammanhållen karaktär, samtidigt som den visar verksamheternas utveckling och hur krav på både rationalitet och representation gett avtryck i arkitekturen.

Inom området finns inga kända fornlämningar.



Flygperspektiv över fabriksområdet omkring 1930. Bild från Kulturmiljöunderlag, (Melica)

Bevarandeprogram

I stadens bevarandeprogram från 1999, *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg, del 2*, nämns Almedals fabriker som ett industrihistoriskt värdefullt inslag i miljön längs

Mölndalsån och ett intressant komplement till före detta Lyckholms Bryggeri, vars väl bibehållna industrimiljö direkt norr om planområdet är upptagen i bevarandeprogrammet.

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen utgörs av äldre industribyggnader och ett antal nyare tillägg på båda sidor om Gamla Almedalsvägen. Byggnaderna har mellan en och fyra våningar, till största delen fasader i tegel eller puts i ljus färgskala med hög detaljeringsgrad och vertikala fönster. En bevarad och upprustad industriskorsten fungerar som symbol för platsen. Bebyggelsen har varit betydligt tätare än idag, bland annat har sträckan längs ån varit helt kantad av bebyggelse (se flygbild från omkring 1930 ovan).

Området har på ett pragmatiskt sätt kontinuerligt förändrats och anpassats efter verksamheternas behov. Nybyggnader, rivningar, till- och ombyggnader har format ett både varierat och sammanhållet område. Byggnader med olika uttryck visar industrins utveckling och den senare omvandlingen till ett annat slags mer öppet verksamhetsområde med kopplingar till vattnet och ytor för umgänge och rekreation. 2000-talets tillägg är tydligt urskiljbara med ett modernt uttryck som kontrasterar mot det äldre. En dov färgskala med stora inslag av grått och svart har använts liksom material som aluzink på tak och plåtdetaljer.

Utöver byggnaderna är strukturen med smala gränder och en serie mindre platsbilningar av stor vikt för områdets utpräglade karaktär, liksom Gamla Almedalsvägens historiska sträckning diagonalt genom området.

Den befintliga bebyggelsen ligger lågt i förhållande till Mölndalsån och riskerar att översvämmas vid skyfall och högt vatten i ån.



Ungefärliga år då befintlig bebyggelse uppfördes och dess ursprungliga användning.
Drönarfoto, februari 2022 (Liljewall)

Inom ramen för planarbetet har ett kulturmiljöunderlag (Melica, 2014-11-25) tagits fram för att belysa den befintliga bebyggelsemiljöns förutsättningar och känslighet för

GRANSKNINGSHANDLING

förändringar. Området har ett läge i staden som gör kopplingarna till omgivningarna viktiga både funktionellt och upplevelsemässigt. Följande aspekter lyfts därför särskilt fram i kulturmiljöunderlaget:

- Tillgänglighet till Mölndalsån.
- De etablerade gaturiktningarna: Skårs Led och Gamla Almedalsvägen.
- Många intima stadsrum av gränd-, gatu- och torgkaraktär med omgivande karaktärsfasader.

Inför planens granskning har antikvariska riktlinjer för bevarande och utveckling av den industrihistoriska miljön tagits fram (WSP, 2022-04-22). Områdets övergripande värden är sammanfattningsvis:

- Områdets rumsliga särart med gränder och små rumsbildningar utmed Mölndalsån.
- De befintliga byggnaderna visar hur industriarkitekturen utvecklades från 1870-talet till senare delen av 1900-talet, liksom den textila produktionsprocessens utveckling och olika moment. De visar också på ett rationellt förhållningssätt till både planering och arkitektur där förändringar och anpassningar har skett när verksamheten krävt det.
- De olika byggnaderna har sina egna arkitektoniska uttryck utifrån funktion och tillkomstperiod, men hålls till stor del samman av omsorgsfullt utformade tegelfasader, stora fönster och ett varierat taklandskap.
- Bevarade tekniska installationer och spår både interiört och exteriört vittnar om den industriella produktionsprocessen och arbetsmiljön.



Gamla Almedalsvägen söderut med den gamla syfabriken till vänster i bild och kontoret samt väveriet till höger (Melica)



Gamla syfabriken sedd från korsningen Almedalsvägen-Skårs Led. Till vänster i bild skymtar en kontorsbyggnad uppförd på 60-talet. (SBF)



Gamla Almedalsvägens bebyggelse har varierad höjd men hålls samman av det gula teglet. (Bild tv Melica, bild th Stadsbyggnadsförvaltningen)





Från platserna i fabriksområdets mitt finns trånga, spännande gaturum. (Bild tv Stadsbyggnadsförvaltningen, bild th Melica)



Miljöerna vid Mölnsdalsån var tidigare tätbebyggda med fabriksbyggnader. Skorstenen markerar området på långt håll. (Liljewall)



Platsbildning inne i området, byggnader med typiskt gula tegelfasader. (Stadsbyggnadsförvaltningen)



Tillägg som uppförts på senare tid har ett modernt uttryck och en dovt färgskala med stort inslag av grått och svart. (Stadsbyggnadsförvaltningen)



Sociala förutsättningar

I stadsdelen som helhet finns en blandning av bostäder (hyresrätter, bostadsrätter, studentbostäder, villor), skolor, butikslokaler för mindre verksamheter, restauranger och caféer, livsmedelsbutiker, större kontorskomplex och produktionsverksamhet. Bebyggelsen är till största delen tydligt uppdelad mellan verksamheter och bostäder.

Planområdet är ett levande verksamhetsområde med många företag i olika branscher som lockar både anställda och kunder med olika perspektiv och intressen. Närboende

använder årummet och de goda sollägena mellan husen och restaurangverksamheten i området lockar lunchgäster från närliggande kontorskvarter. Almedals fabriker är dock inte ett område dit allmänheten tar sig för att uppleva miljön eller besöka verksamheterna.

Det stadsnära läget i stråket mellan Göteborg och Mölndal utmed Mölndalsvägen, med tillgång till kollektivtrafik, cykelstråk och bilparkeringsplatser är en tillgång för området. Det omges dock delvis av en gles och storskalig trafikmiljö främst på östra sidan Mölndalsvägen, där gångavstånden upplevs långa. Kallebäcksbbron leder in till området från nordväst, i övrigt är länkarna över Mölndalsån få och ligger långt ifrån varandra.

Det går snabbt att ta sig till Korsvägen och vidare till centrala Göteborg. Spårvagn går hela vägen till Mölndals innerstad och cykelstråket längs ån är flackt och rakt. Längs Mölndalsvägen finns dock få busshållplatser och det går i regel inte att resa kollektivt vare sig åt väster eller öster utan byte vid Korsvägen. Planområdet är tillgängligt med flera olika trafikslag, men det innebär också en intensiv trafikmiljö för de yngre barnen. Mölndalsvägen har reglerade korsningar vilket underlättar övergångar, men trafikeras av både spårvagn, buss, bil och cykeltrafik.

Stadsdelen har många viktiga målpunkter för barn och unga genom skolor med särskild pedagogisk inriktning som innebär att elever reser hit från hela staden. Många elever åker kollektivt till skolorna och navigerar i spårvagnsnätet på egen hand. Lekparken i Stuxbergsparken en knapp kilometer söder om planområdet lockar barn och familjer från närområdet och innerstaden. Ytterligare målpunkter i närområdet är Liseberg och andra besöksmål, bostadsområden och fritidsaktiviteter.

Sociala aspekter och barnperspektivet har belysts genom en social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys (Liljewall, 2023-03-09).

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Planområdet nås norrifrån med bil från Mölndalsvägen via Skårs Led och Kallebäcksbbron alternativt söderifrån via Sankt Sigfridsgatan och Almedalsvägen. Dubbelriktade gång- och cykelvägar finns på båda sidor om Mölndalsvägen. Inom planområdet finns stora markparkeringsplatser på ytor som tidigare varit bebyggda.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är spårvagnshållplats Almedal på Mölndalsvägen, cirka 300 meter norr om planområdets centrala del. Hållplatsen trafikeras av spårvagn 2 och 4. I anslutning till spårvagnshållplatsen finns också busshållplats. Planområdet bedöms ha goda förutsättningar för ett hållbart resande.

Området är platt utan större nivåskillnader och tillgängligheten för rörelsehindrade anses god.



Schematisk bild över rörelsestråk inom och i anslutning till planområdet. (Semrén & Månsson)

Service

Kring planområdet väster om Mölndalsvägen finns flera förskolor och skolor.

De närmaste kommunala förskolorna finns vid Rudedammsvägen, Mölndalsvägen, Glasmästaregatan och Framnäsgatan, cirka 250–800 meter från planområdet. I närheten finns också fyra friskolor för årskurs 3–9. Lågstadieskola saknas i närområdet. Närmsta kommunala skola är Johannebergsskolan (F-6), ungefär 2 kilometer från planområdet.

Väster om Mölndalsvägen finns boende och träffpunkter för äldre. Närmaste vårdcentral finns vid Mölndalsvägen, cirka 500 meter från planområdet. Service med livsmedelsbutik, restauranger mm finns närmast cirka 300 meter norr om planområdet längs Mölndalsvägen, liksom cirka 500 meter söderut. Avståndet till Götaplatsen med stadsbibliotek och andra kulturinstitutioner är cirka 2,5 kilometer.

Teknisk försörjning

Området är försörjt med el, fjärrvärme och tele. Ledningar för fjärrkyla finns i Skårs Led och Almedalsvägen. Gasledningar finns i Skårs Led.

Vattenledningar finns i Skårs Led och Almedalsvägen. Kapacitet finns för försörjning för hushållsändamål för kontor och bostäder samt för brandposter. Kapacitet finns dock inte för trycksatta stigarledningar och sprinklers för brandbekämpning, för det krävs åtgärder på befintligt allmänt ledningsnät.

Ledningar för spillvattenförsörjning finns i Skårs Led samt i planområdets sydvästra hörn. Ledningarna är idag för kombinerat vatten men endast separerat spillvatten får vid detaljplanens genomförande anslutas till dem.

I Almedalsvägen finns en allmän dagvattenledning varifrån dagvattnet leds via allmän ledning i Skårs Led till Mölndalsån. Fastigheten Skår 57:5 har en dagvattenservis till Skårs Led. Dagvattnet från resten av planområdet samlas upp i ett internt ledningssystem som leds till en kammare och pumpas ut i Mölndalsån. Dagvatten från Skår 57:15 som består av grusad yta infiltrerar i marken och avrinner mot Mölndalsån utan ledningssystem.

Beskrivning av befintligt VA-system finns i dagvatten- och skyfallsutredning (Ramböll, 2024-04-30).

Risk och störningar

Planområdets läge i nära anslutning till stora trafikleder innebär att det är utsatt för påverkan av flera olika yttre faktorer. Nedan beskrivs vilka förutsättningar som råder på platsen idag. I avsnittet *Detaljplanens innebörd och genomförande* behandlas konsekvenserna av planförslaget och hur nedanstående faktorer har hanterats.

Buller

Planområdet påverkas av trafikbuller, främst från järnvägen (Väst kustbanan och Kust till kustbanan) samt biltrafik på Kungsbackaleden (E6/E20), men även i mindre utsträckning från Mölndalsvägens bil- och spårvagnstrafik. Området påverkas också av industribuller, främst från befintliga verksamheter på fastigheten direkt söder om planområdet.

En trafikbullerutredning (Akustikforum, 2022-04-08) och en industribullerutredning (Akustikforum, koncept 2024-07-04) har upprättats.

Vibrationer

Planområdet påverkas av vibrationer från väg- och järnvägstrafik. En vibrationsutredning har tagits fram (Afry 2022-02-21) för att undersöka planförslagets genomförbarhet och om bebyggelsen behöver anpassas med avseende på vibrationer.

Luftkvalitet

Trafiken från järn- och motorväg innebär att luftmiljön i planområdet är utsatt för föroreningar. Luftutredningar (Sweco 2015-08-14 och Cowi 2021-06-28) har tagits fram.

Översvämningsrisk

Eftersom planområdet ligger lågt med marknivåer mellan cirka +2,1 och +3,7 finns risk för översvämnning från Mölndalsån. Översvämningsrisken har studerats i dagvatten- och skyfallsutredning samt PM Högvattenskydd (Ramböll, 2024-04-30).

Mölndalsåns över 40 kilometer långa vattensystem rinner från Nedsjöarna i Hindås via Landvettersjön till Rådasjön och Stensjön i Mölndal och kanalerna i centrala Göteborg, för att till slut mynna ut i Göta Älv. Efter att kraftiga regn år 2006 och 2007 ledde till besvärliga översvämnningar på flera platser längs Mölndalsån påbörjades ett samarbete mellan de tre kommunerna Göteborg, Mölndal och Härryda för att införa ett styr- och reglersystem i ån för att kunna kontrollera flödet. Med styr- och reglersystemet anpassas vattennivåer och flöden längs med ån för att motverka flödestoppar och översvämnningar. Denna anpassning sker kontinuerligt efter uppmätta värden och prognoser från SMHI. Utbyggnaden av detta system har kommit en bra bit på väg, men är inte helt färdigställt.

Vid planering av ny bebyggelse behöver tre olika orsaker till översvämnning beaktas:

Höga havsvattennivåer

- Orsakas av lågtryck och hur de rör sig (hastighet och riktning).
- Varar som längst cirka 1–2 dygn men kan även inträffa under några timmar.
- Inträffar sannolikt på vinterhalvåret.

Höga flöden i vattendrag

- Uppstår efter långa perioder med stora mängder regnvatten eller vid snösmältning.
- Varar i dygn upp till veckor.
- Inträffar sannolikt höst, vinter och vår.

Skyfall

- Kraftig nederbörd som dagvattensystem inte kan hantera.
- Inträffar sannolikt på sommaren.

Planområdet påverkas främst av risk för översvämning till följd av skyfall och höga flöden i Mölndalsån. Genom sin placering bedöms området inte vara särskilt utsatt för höga havsvattennivåer.

Mölndalsån är utpekad som skyfallsled i stadens strukturplan för skyfall (Kretslopp och vatten, 2021-01-26). Strukturplanen syftar till att minska översvämningsriskerna i ett större sammanhang, det vill säga minska risken för betydande samhällskonsekvenser och ekonomisk skada. Skyfallslederna är en del i strukturen för att hindra vatten att nå områden där negativa konsekvenser uppstår och att flytta vatten från dessa områden genom kontrollerad avledning till utvalda reserverade områden.

Transporter med farligt gods

Både järnväg (Västkustbanan och Kust till kustbanan) och motorväg (Kungsbackaleden - E6/E20) utgör primära farligt godsleder utan begränsningar av godstyp eller mängd. Mölndalsvägen utgör ingen farligt godsled men nyttjas för transporter huvudsakligen av brandfarlig vätska till av- och pålastningsplats (bensinstationer), dvs farligt gods med normalt mildare konsekvenser och därmed andra skyddsavstånd än för primära farligt godsleder.

Markföroreningar

Planområdet har använts för industriändamål, främst textilindustri, från 1800-talet fram till mitten av 1900-talet. Under de senaste tio åren har det genomförts flera miljötekniska undersökningar av mark, grundvatten, sediment och inomhusluft inom området. Inför planens granskning har ett PM (MEC, 2022-06-27) tagits fram som sammanfattar tidigare utredningar för att ge en bild av föroreningssituation och åtgärdsbehov. En miljöteknisk markundersökning har också genomförts (MEC, 2023-01-30, rev. 2024-02-26). Utredningarna har kompletterats med en fördjupad riskbedömning med förslag på åtgärder (Relement, 2024-05-08).

I de miljötekniska undersökningar som har utförts har föroreningar påträffats, i första hand olja, högaromatiska oljor och metaller. Mätningar av inomhusluft visar genomgående på låga halter, långt under tillämpbara riktvärden för livslång exponering.

Spridning av föroreningar från planområdet till Mölndalsån bedöms vara obetydlig. De förorenade sedimenten i ån bedöms i stället komma från diffusa källor uppströms via erosion av strandkanter samt från utsläpp av dagvatten.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Huvuddrag

Planförslaget innebär att befintlig äldre industribebyggelse bevaras och kompletteras med ny bebyggelse. I östra delen av området planeras nya byggnader för 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 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 bruttoarea (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 av begränsade byggrätter som anges som största tillåtna bruttoarea (BTA) ovan mark och högsta tillåtna nockhöjder.

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

Parkering för boende och verksamma i området 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 anläggande 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.



Situationsplan. Vita byggnader är befintliga, beige byggnader är tillkommande. (Mareld april 2024). Plangränsen anges med streckad linje.



Fotomontage med utbyggnad enligt planförslaget (Liljewall)

Bebyggelse

Utformning och gestaltning - övergripande

Almedals fabriker har en bevarad sammanhållen industrikaraktär, men också en historia av pragmatiska tillägg och anpassningar till nya situationer. Här finns utrymme för både hänsyn och nytänkande: den tillkommande bebyggelsen ska ta hänsyn till sin omgivning och gestaltas med utgångspunkt i områdets befintliga grammatik, samtidigt som den ska vara en tydligt avläsbar årsring i stadsmiljön. De nya byggnaderna ska också ha en omsorgsfull gestaltning i enlighet med den klassiska arkitekturens kvaliteter.

När det gäller utformning av fasader är fabriksområdets brokiga arkitektur med hög detaljeringsgrad och omsorgsfull utformning 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 dörrumfattningar samt takgesimser, utan att direkt kopiera dem.

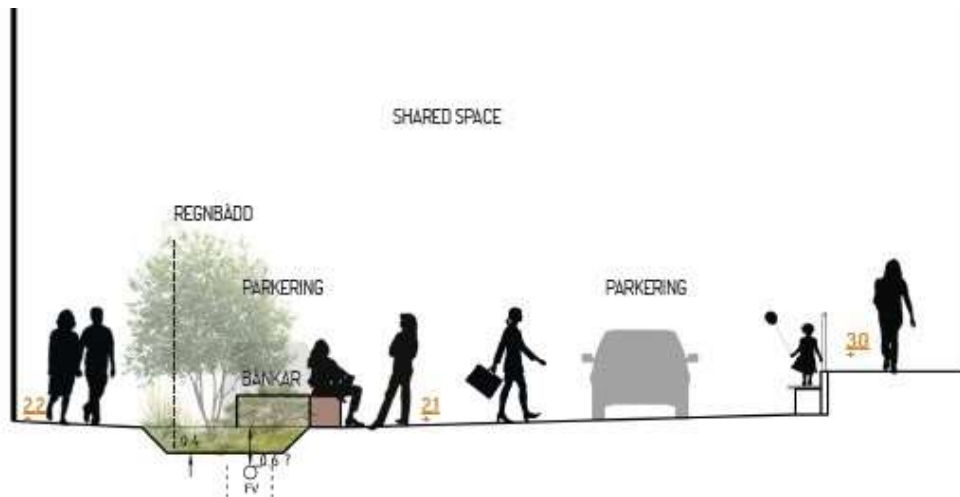
Planbestämmelser reglerar att tillkommande byggnader ska utformas med hänsyn till planområdets ursprungliga utpräglade industrikaraktär så att god helhetsverkan uppnås, samt att de ska utformas med tydlig sockel, symmetrisk fönstersättning och artikulerat avslut vid takfot. Den senare bestämmelsen gäller inte fasader mot bostadsgård, som inte har samma påverkan på helheten.

De nya byggnaderna kommer att synas på håll i stadsbilden och för att säkerställa att siluetten inte störs av tekniska byggnadsdelar som fläktrum, hisstoppar och ventilationskanaler reglerar en planbestämmelse att tekniska installationer ska integreras i takkonstruktionen eller döljas bakom sarg.

Gatorna inom planområdet ligger på kvartersmark, där åtkomst säkerställs genom gemensamhetsanläggning. Gaturummen ska utformas för låga hastigheter så att också fotgängare och cyklisterna kan röra sig i gatan (så kallad shared space). Inom området finns utrymme för sociala platser och platser med vegetation som växtbäddar som hanterar dagvatten.

Delar av miljön har idag en karaktärsskapande gatstensbeläggning som tillsammans med asfalt dominerar som markmaterial i området. Dessa beläggningar föreslås också i fortsättningen användas i gaturum och torgmiljö, vars utformning tillsammans med byggnaderna är av stor betydelse för att bibehålla och utveckla områdets karaktär.

Vatten föreslås ledas i synliga rännor till föreslagna dagvattenanläggningar: nedsänkta regnbäddar, skelettjordar och diken. Rännorna kan vara öppna eller täckta och lämpar sig för mindre ytor eftersom de inte tar mycket yta i anspråk. Synliga rännor ger också en tydlig och pedagogisk bild av regnet och dess avledning som en del av stadsbilden. Områdets skyfallshantering säkerställs genom omsorgsfull höjdsättning av marken och nedsänkta ytor. På plankartan anges markhöjder längs skyfallsstråket i söder som omfattas av gemensamhetsanläggning. För övriga delar studeras höjdsättningen i genomförandeskedet.



Principsektion över Gamla Almedalsvägen. (Mareld 2022)

Solceller

För att säkerställa den arkitektoniska kvaliteten hos både befintlig och tillkommande bebyggelse ska eventuell solcellsanläggning utformas enligt följande principer:

- Solcellerna ska samlas i en tydlig, sammanhållen form, exempelvis som ett eller flera sammanhållna block.
- Solcellernas omfattning och placering ska anpassas till befintlig byggnad gällande takfallets yta och lutning, fönstersättning och utstickande byggnadsdelar. Om fasaden/taket har en symmetrisk uppbyggnad ska solcellernas placering eftersträva att denna bibehålls.
- Solcellerna ska antingen vara integrerade i takbeläggningen eller placeras tydligt indragna från gavel, takfot ochnock så att underliggande eller befintligt tak-/fasadmaterial framträder.
- Synliga ramar ska undvikas.

Fastighetsindelning

Planområdet består huvudsakligen av fastigheterna Skår 57:5 i nordöst, Skår 57:15 i sydväst och Skår 57:14 däremellan.



Fastighetsindelning
(ortofoto Lantmäteriet 2024)

Utformning och gestaltning inom Skår 57:14

Fastigheten Skår 57:14 omfattar största delen av det befintliga verksamhetsområdet vars byggnader förses med skydds- och verksamhetsbestämmelser, samt ett idag obebyggt område mellan Gamla Almedalsvägen och den östra plangränsen där planen föreslår ny bebyggelse för centrumfunktioner, kontor, verksamheter, utbildningslokaler (inte förskola eller grundskola). I det område närmast järnvägen som av riskskäl inte är lämpligt för stadigvarande vistelse möjliggörs parkeringshus i två våningar och ny transformatorstation. Parkeringen nås via in- och utfarter från Almedalsvägen i öster, utanför planområdet.

Bebyggelsen närmast trafiklederna i öster ska skydda området innanför mot buller, luftföroreningar och olycka med farligt godstransporter och detaljplanen reglerar därför att nya byggnader ska uppföras som en tät skärm med huvudsakligen 7–12 våningar. I den norra delen av fastigheten tillåts en högre del med upp till cirka 22 våningar. Volymerna trappas ner mot Gamla Almedalsvägen i väster, där byggnadsdelar i 2–5 våningar möter befintliga byggnader, det nya bostadskvarteret och en ny platsbildning. Nedtrappningen är anpassad för att möjliggöra goda dagsljusförhållanden för det nya bostadskvarteret.

Mot Gamla Almedalsvägen eftersträvas ett varierat fasadliv som skapar platser i gatuplan och rumsligheter längs med kvartersgatan – ett sätt att bygga vidare på de kvaliteter som finns i det befintliga området med dess sammankopplade gränder och platser. Inom kvartersmarken finns utrymme för mötesplatser och uteserveringar i anslutning till både befintlig och ny bebyggelse.



Visualisering av ny platsbildning och varierat fasadliv längs med Gamla Almedalsvägen sett från söder. (Platzer/Tengbom/Tomorrow).



Visualisering av Gamla Almedalsvägen, sett från norr. Befintlig byggnad väveriet till höger i bild. (Platzer/Tengbom/Tomorrow).

Uttformning och gestaltning inom Skår 57:5

Fastigheten i planens nordöstra del gränsar till Skårs Led och före detta Lyckholms bryggeri i norr. Detaljplanen möjliggör förtätning inom fastigheten genom både nybyggnad och komplettering av två befintliga byggnader: den tidigare syfabriken och ett kontorshus. Ett nytt höghus med cirka 23 våningar i norr sluter kvarteret och skyddar tillsammans med bebyggelsen på Skår 57:14 området mot järnvägen och E6/E20. Där det behövs kompletteras skyddet med genomsiktliga skärmar enligt reglering i plankartan.

De intilliggande byggnaderna inom och utanför planområdet är exempel på industriarkitektur i rött och gult tegel från decennierna kring det förra sekelskiftet, medan befintliga byggnader inom fastigheten har ett mer modernistiskt formspråk. Samtliga tillägg ska förhålla sig varsamt till den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska kvaliteter, proportioner och rationella regelbundenhet. Formelement som ornamentering och hantverksmässigt väl genomförd detaljering i gatuplan bör återkomma i den nya bebyggelsen.

Den före detta syfabriken förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser men planen tillåter att byggnaden byggs på med en våning och teknikvåning. Påbyggnaden ska ha ett indrag mot Gamla Almedalsvägen för att inte dominera över ursprungsvolymen.

Gatunätet med de historiska gatusträckningarna Skårs Led och Gamla Almedalsvägen ger kvarteret en vinklad form i förhållande till omgivande bebyggelse och detaljplanen upprätthåller denna geometri. Mot trafiklederna i öster syns kvarterets hela höjd, medan den västra sidan har en mer uppbruten karaktär med volymer som trappas ner för att möta de kringliggande byggnaderna och skapa möjligheter för skyddade, soliga terrasser. Särskilt viktigt är det att fasaden som vetter mot Skårs Led och Lyckholms får en tydlig markering i fasad för att skapa en bra anslutning mellan befintligt och nytt. Detta säkerställs genom planbestämmelse som anger att fasaden ska ha ett indrag om minst

0,5 meter någonstans mellan höjderna +10 och +15 meter över angivet nollplan, vilket innebär att de nedersta våningsplanen markeras som en sockel. Nedtrappning i övrigt säkerställs med nockhöjder som är anpassade efter dagsljusanalyser.

Det befintliga kontorshusets östra del ligger nära trafiklederna, inom det område där kontor inte får finnas enligt gällande riktlinjer för skyddsavstånd med avseende på farligt gods. Byggnaden förlorar därmed delar av sin byggrätt. Enligt plan- och bygglagen är det i sådana fall ändå tillåtet att göra vissa åtgärder. Detta tydliggörs i en upplysning på plankartan:

Följande åtgärder är undantagna från kravet på planenligt utgångsläge för befintlig bebyggelse inom 30 meter från närmaste järnvägsspår:

- Inreda ytterligare en lokal för handel, hantverk, eller industri
- Byta fasadbeklädnad
- Byta taktäckningsmaterial
- Andra ändringar av byggnaden som avsevärt påverkar dess yttre utseende



Visualisering av befintligt kontorshus och syfabriken med påbyggnad. Vy från söder längs med Gamla Almedalsvägen (Svenska Hus/Erdegard Arkitekter/Visulent).



I korsningen mellan Skårs Led och Gamla Almedalsvägen möjliggörs en indragen tillbyggnad på den befintliga syfabriken samt en ny hög byggnadsvolym närmast järnvägen. Mot den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom före detta Lyckholms bryggerier bryts skalan ner med hjälp av markering och detaljering av de nedre våningsplanen. Visualisering, vy från väster (Svenska Hus/Erdegard Arkitekter).

Utformning och gestaltning inom Skår 57:15

Fastigheten i planens sydvästra del föreslås bebyggas med ett nytt bostadskvarter med underliggande parkeringsgarage. Kvarteret får till största delen vara 7 våningar högt, med en högdal om 12 våningar i anslutning till torgbildningen vid Gamla Almedalsvägen i öster. Detaljplanen tillåter ett sammanhållet kvarter och den föreslagna bebyggelsen är helt sluten mot öster, söder och väster. För att integrera det nya kvarteret i den befintliga bebyggelsestrukturens karaktäristiska typologi med gränder och mellanrum, illustreras ett fristående gårdshus på kvarterets norra sida. En sådan utformning ger passager som möjliggör siktlinjer mellan ny och befintlig bebyggelse och bättre dagsljusförhållanden i delar av kvarteret.

För att bostadskvarteret inte ska vara beroende av att byggnaderna mellan järnvägen och kvarteret skyddar mot buller och risk från trafiklederna, tillåter detaljplanen också centrumverksamhet och kontor. I det fallet kan bebyggelsen inom den östra delen av kvarteret fungera som skärm för bostäder i övriga delar. Inom området möjliggörs även skola som gymnasium, vuxenutbildning och forskningslokaler men inte förskola eller grundskola (F-9).

Den sammanhållna bebyggelsen mot öster, söder och väster skyddar bostadsgården mot buller. Gården är en viktig skyddad utemiljö för de boende, både vuxna och barn. Planbestämmelser reglerar därför att den ska anordnas som en grön gårdsmiljö med ytor för lek och rekreation, samt att bjälklaget ovanför garaget ska uppföras som ett planterbart bjälklag. Minst 50% av gårdsytan ska vara planterad och högst 10% får bebyggas med mindre skärmtak och komplementbyggnader till en högsta nockhöjd av 3,5 meter. Planen reglerar också att gården ska vara tillgänglig för dagvatten- och skyfallshantering.



*Visualisering av kvarteret med bostäder och Stora Väveritorget, vy mot sydväst.
(Wallenstam/Yellon).*



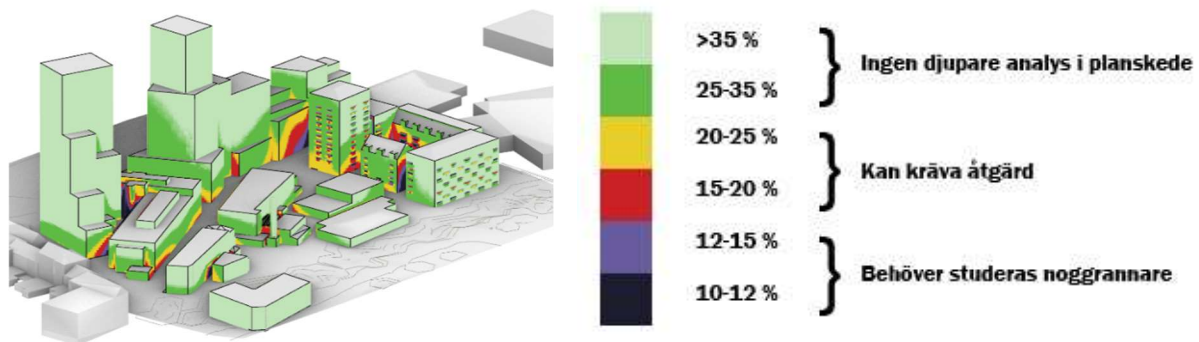
Visualisering av kvarteret med bostäder, vy mot sydväst. (Wallenstam/Yellon).

Dagsljus

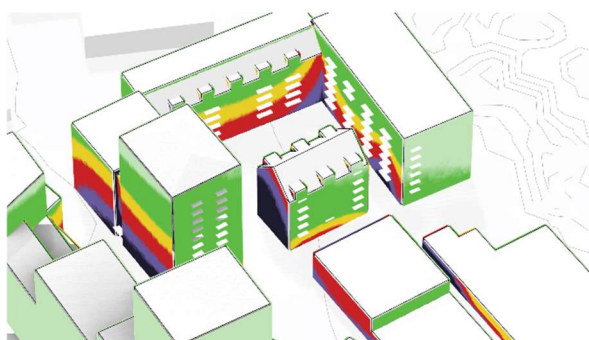
För att studera möjligheterna att nå de krav på dagsljus som finns för bostäder och arbetsplatser har en VSC-analys (Liljewall, 2024-03-25) tagits fram. VSC (virtual sky component) är ett mått på hur mycket direkt himmelsljus som når en fasad. VSC tar inte hänsyn till byggnadens orientering utan förutsätter en mulen dag med jämnt fördelat ljus från alla riktningar. Dagsljusfaktorn i rummen beror på fler faktorer som rumsdjup, rumsform, fönsters placering, storlek och ljusgenomsläpplighet samt de omgivande ytornas reflektionsvärden, men VSC är en indikator på om fasaden har förutsättningar för att uppfylla kraven på dagsljus.

Alla fasader vända ut från området samt alla högdelar har goda förutsättningar för dagsljus. Gården i bostadskvarteret och bostadskvarterets norra sida har mindre tillgång till dagsljus i de nedre planen. Här krävs extra noggrannhet i detaljutförande och närmare studier i genomförandeskedet. Mörka lägen kan exempelvis kompenseras med större och högre fönster och planlösningar kan anpassas så att vistelserum placeras där det finns 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 (till exempel tvättstuga, förråd och gemensamhetslokal) i mörka lägen. Med hänsyn till dagsljusförhållandena tillåter detaljplanen inte balkonger på bostadskvarterets fasader mot Gamla Almedalsvägen.

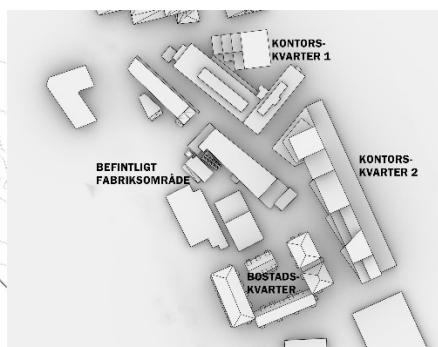
Inga intilliggande bostäder påverkas av den föreslagna bebyggelsen.



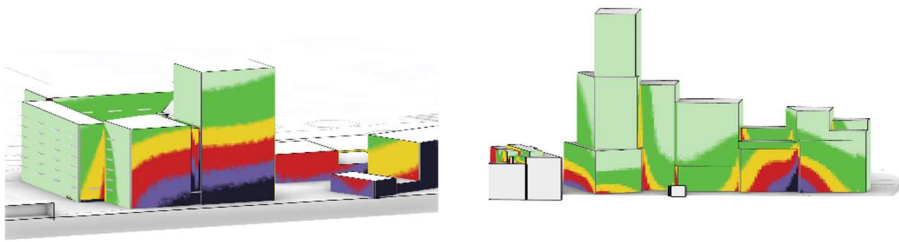
Översiktsbild och teckenförklaring VSC-analys



Bostadskvarter sett från nordost

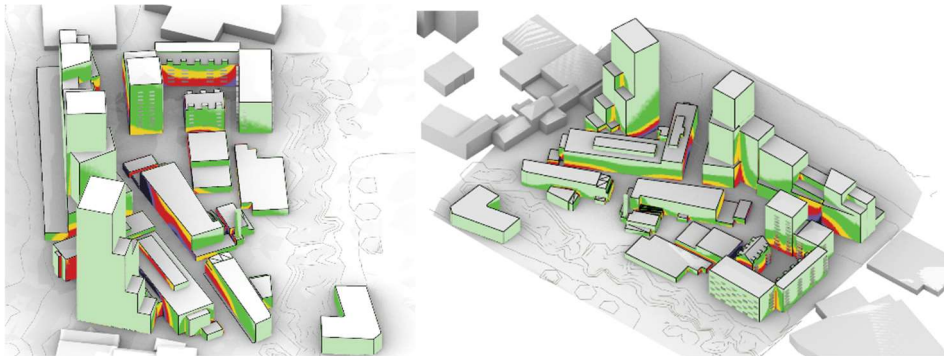


Orienteringsvy



Bostadskvarteret i sydväst (ovan t.v) samt Kontorsbyggnad 2 (ovan t.h). Elevation/vy från Gamla Almedalsvägen.

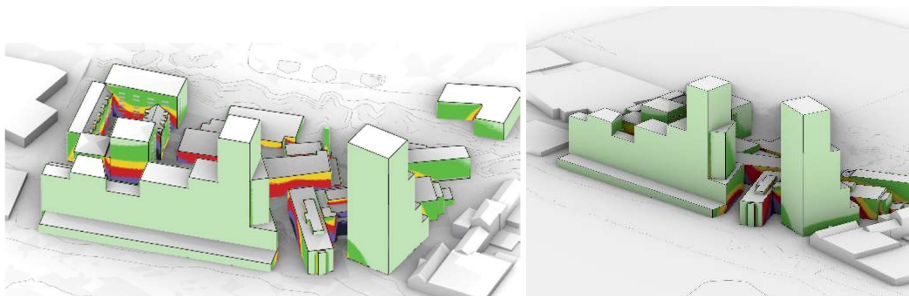
I gaturummet mellan *Kontorskvarter 2* och *Bostadskvarteret* är dagsljusförutsättningarna på fasaderna sämre på de nedre våningsplanen. Detta beror på en smal gata med höga byggnader runt om. *Kontorskvarter 2* är i skissfasen bearbetad för att förbättra förutsättningarna på båda byggnaderna men samtidigt fortsatt fungera som buller och riskskydd. Höjderna säkerställs därför med nockhöjd för respektive byggnadsdel.



Vy från norr.

Vy från sydväst

Större delen av den befintliga fabriksbebyggelsen har goda förutsättningar för dagsljus. På vissa ställen visar analysen att det befintliga fabriksområdet riskerar att påverkas dagsljusmässigt av den tillkommande bebyggelsen. Eftersom möjlighet till dagsljus finns från fler håll bedöms detta kunna lösas på ett bra sätt, alternativt sammanfalla med utrymmen för användning som inte kräver dagsljus.



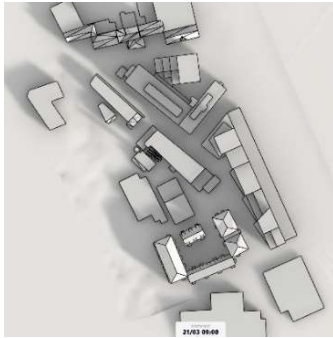
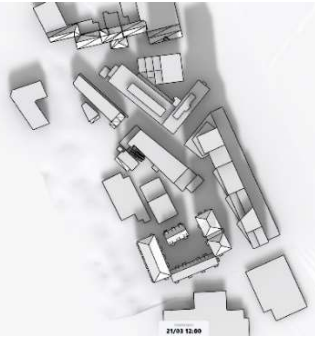
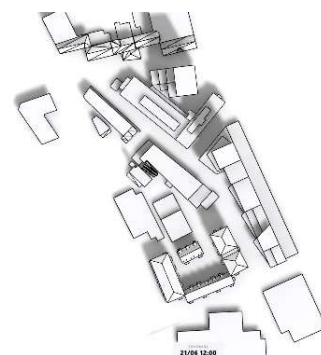
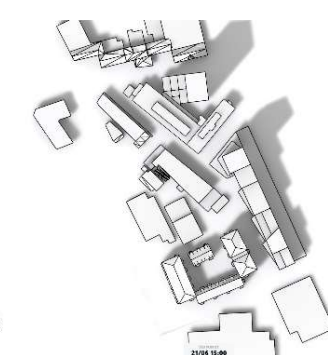
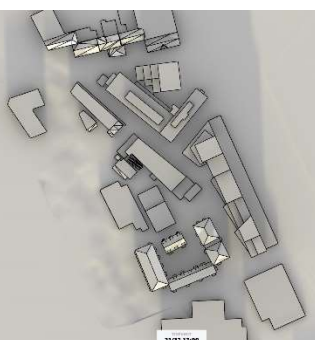
Vy från öster.

Vy av gårdsrum Kontorskvarter 1

Om den tillkommande bebyggelsen inom *Kontorskvarter 1* snedställs i förhållande till befintlig kontorsbyggnad skapas bättre förutsättningar för dagsljus mellan de två byggnaderna. Med möjlighet till dagsljus från fler håll bedöms detta dock också med det nuvarande förslaget kunna lösas på ett bra sätt, alternativt sammanfalla med utrymmen för användning som inte kräver dagsljus.

Solljus och skuggning

Genomförd solstudie (Liljewall, 2024-03-25) visar att solmöjligheterna på bostadsgården blir begränsade under den mörka tiden av året med föreslagen exploatering. Under den ljusa delen av året bedöms solförhållandena vara tillräckligt goda med hänsyn till den önskade tätheten som kommer av behovet av fler bostäder i centrala områden med närhet till god kollektivtrafik. Solförhållandena vid vårdagjämning samt sommar- och vintersolståndet redovisas nedan. Den föreslagna bebyggelsen påverkar inga intilliggande bostäder.

21 Mars*kl 09:00**kl 12:00**kl 15:00***21 Juni***kl 09:00**kl 12:00**kl 15:00***21 December***kl 09:00**kl 12:00**kl 15:00*

Bevarande, rivning

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för befintliga byggnader inom fastigheten Skår 57:14 samt för en av byggnaderna inom fastigheten Skår 57:5.

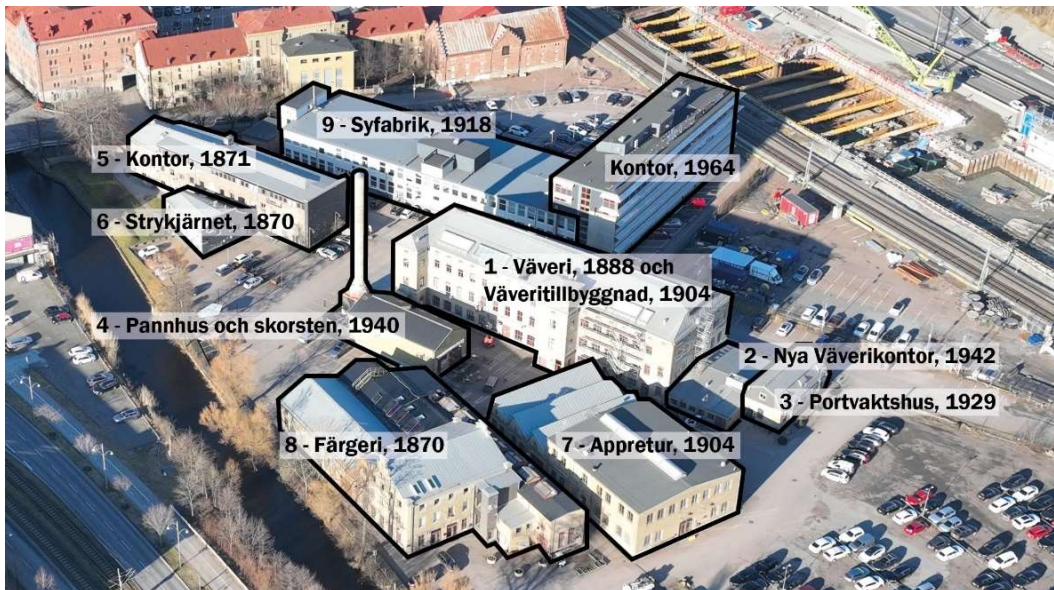
Beaktande av kulturhistoriska värden och bevarande

Almedals fabriker är ett tydligt exempel på industrialismens utvecklingsmönster och bebyggelsehistoria. Samspelet mellan industrins utveckling och samhällsplaneringen har skapat ett samlat stadsbyggnadsmönster på både lokal och övergripande nivå. Området har kontinuerligt anpassats till nya förutsättningar och förändrats i samband med utbyggnaden av storskaliga trafikleder i dalgången, men har bibehållit en industrimiljö av ovanligt sammanhållen karaktär.

Planförslaget utgår från de kulturhistoriska värden som identifierats i kulturmiljöunderlag (Melica, 2014-11-25) och antikvariska riktlinjer (WSP, 2022-04-22). Syftet är att både bevara och komplettera den befintliga bebyggelsen med utgångspunkt i områdets kulturhistoriska värden och det pragmatiska förhållningssätt som kännetecknat tidigare anpassningar och förändringar. Tidigare bebyggda ytor i söder föreslås återigen bebyggas, medan ytorna närmast ån och söder om byggnaderna strykjärnet och kontoret behålls som öppna platser i anslutning till Mölndalsåns nya blågröna stråk. I kulturmiljöunderlaget betonas områdets tillgänglighet till Mölndalsån, de etablerade gaturiktningarna Skårs Led och Gamla Almedalsvägen samt de många intima stadsrummen med omgivande karaktärsfasader. Byggrätter för ny- och tillbyggnader har utformats för att bevara och bygga vidare på mönstret med mindre platsbildningar och gränder inom området, samtidigt som kopplingen till och över Mölndalsån förstärks genom ny ekologisk kantzon och bro över ån.

Den befintliga bebyggelsen ska bevaras och kompletteras med omsorg. Planen innehåller därför bestämmelser som säkerställer att både nya byggnader och tillägg till befintlig bebyggelse utformas med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och arkitektoniska kvaliteter. För att skydda och bevara områdets värden när det kompletteras och anpassas till nya funktioner, innehåller detaljplanen skydds- och varsamhetsbestämmelser för samtliga befintliga byggnader, med undantag av en kontorsbyggnad inom Skår 57:5. Planen medger till-/påbyggnader för några av de befintliga byggnaderna: ångpannehuset, kontoret och strykjärnet inom fastigheten Skår 57:14 och den gamla syfabriken inom Skår 57:5.

De bestämmelser i detaljplanen som skyddar (q) och ställer krav på varsamhet (k) för de värdefulla kulturmiljöerna redovisas här nedanför. Här redovisas också de utformningsbestämmelser (f) som med utgångspunkt i kulturmiljön styr utformningen av tillägg till befintliga byggnader. Plankartans bestämmelser är mer generella och hänvisar till nedanstående beskrivning av karaktärsdrag och värden som särskilt ska beaktas för varje byggnad.



Ungefärliga år då befintliga byggnader uppfördes och deras ursprungliga användning.
Drönarfoto, februari 2022 (Liljewall)

1. Väveri och väveritillbyggnad

Väveribyggnaden som uppfördes 1888 och byggdes till mot den norra gaveln 1904 berättar tydligt om den historiska industriverksamheten i området. Det är en sammanhållen volym med återhållsam arkitektur där gestaltningen följer verksamhetens funktion. Den repetitiva fönstersättningen med höga fönster är ett resultat av behovet av ljusinsläpp i vävsalarna, medan krans- och gördelgesimsernas mönsterbildande förkroppningar utgör dekorativa inslag. Väveriets volym och utformning utgör tillsammans med pannhusets skorsten ett betydelsefullt riktmärke för den tidigare industrimiljön i mötet med området från söder och väster.



Väveriet med tillbyggnad mot norr (t.v.) samt fönster med segmentbågar och solbänkar i sandsten (WSP)



Väveriet sett från söder (t.v). Bevarade äldre fönster (WSP)

Bestämmelse	Precisering för aktuell byggnad
q ₁	Bestämmelsen innebär att byggnaden inte får rivas, vilket medför att bevarad takkonstruktion, bärande gjutjärnspelare och I-balkar ska bevaras. Rivningsförbudet omfattar inte åtgärder för som krävs för eventuell grundförstärkning.
q ₂	Bestämmelsen säkerställer att byggnadens exteriör bevaras som helhet samt till form, material och detaljer. Enstaka mindre upptagningar i murverk och tak får göras. Följande karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas: • Fasadernas murverk med gult maskinslaget tegel på en sockel inklädd med grå kalksten. • Vertikala fasadindelningar med gördel- och kransgesimser. • Byggnadens jämna fönsterindelning med tätt sittande fönsteröppningar och olika storlekstyper jämnt fördelade mellan de två byggnadskropparna. • Murade segmentbågar och solbänkar av kalksten. • Befintlig takutformning med flackt sadeltak, brant brutet mot kortsidorna. Skyddet omfattar även den lägre tillbyggnaden, delvis murad i rött tegel, utmed hela den norra gaveln.
k ₁	Bestämmelsen säkerställer att följande byggnadsdelar bevaras med avseende på material och detaljutformning: • Det norra trapphusets trätrappa med balustradräcke och handledare i trä. • Det södra trapphuset med stentrappa och handledare av gjutjärn. Bevarad takkonstruktion, bärande gjutjärnspelare och I-balkar skyddas genom bestämmelse q₁.

k ₂	Bestämmelsen säkerställer att underhåll och ändring av byggnadens exteriör sker med särskilt beaktande av byggnadens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och värden. Detta inkluderar bland annat eventuella byten av fönster och dörrar. Bestämmelsen omfattar också de delar av byggnadens interiör som pekas ut i precisering till planbestämmelse k ₁ .
----------------	---

2. Nya väverikontoret

Nya väverikontoret uppfördes 1942 och byggdes då ihop med väveribyggnadens södra gavel. Byggnaden har kilats in där utrymme fanns och är utformad enligt tidens funktionalistiska principer, samtidigt som den ansluter till de äldre byggnadernas karaktär. Härigenom bidrar den till förståelsen av industrins utveckling, områdets karaktäristiska mångformighet och verksamhetens rationella förhållningssätt till förändringar och tillägg.



Nya väverikontoret mellan väveri och portvaktshus, fasad mot väster (WSP)

Bestämmelse	Precisering för aktuell byggnad
q ₁	Bestämmelsen innebär att byggnaden inte får rivas. Rivningsförbudet omfattar inte åtgärder för som krävs för eventuell grundförstärkning.
q ₂	Bestämmelsen säkerställer att byggnadens exteriör bevaras som helhet samt till form, material och detaljer. Enstaka mindre upptagningar i murverk och tak får göras. Följande karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas: • Fasadernas murverk med gult tegel på låg gråputsad sockel • Enkel kransgesims. • Jämn fönsterindelning med tätt sittande kvadratiska fönsteröppningar. • Flackt sadeltak med bandplåt.
k ₂	Bestämmelsen säkerställer att underhåll och ändring av byggnadens exteriör sker med särskilt beaktande av byggnadens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och värden. Detta inkluderar bland annat eventuella byten av fönster och dörrar.

3. Portvaktshus

Portvaktshuset byggdes 1929 och är liksom väveriet uppfört med gult maskinslaget tegel, här i ett enkelt blockförband under ett mansardtak täckt med bandplåt på samma sätt som väverikontoret.



Portvaktshus, fasad mot väster, öster och söder (WSP, Stadsbyggnadsförvaltningen)

Bestämmelse	Precisering för aktuell byggnad
q ₁	Bestämmelsen innebär att byggnaden inte får rivas. Rivningsförbudet omfattar inte åtgärder för som krävs för eventuell grundförstärkning.
q ₂	Bestämmelsen säkerställer att byggnadens exteriör bevaras som helhet samt till form, material och detaljer. Enstaka mindre upptagningar i murverk och tak får göras. Följande karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas: • Fasadernas murverk med gult tegel och enkel kransgesims. • Låg gråputsad sockel. • Byggnadens jämna fönsterindelning, med tätt sittande högresta rektangulära fönsteröppningar under segmentbåge utmed långsidan mot söder, två kvadratiske fönsteröppningar i gavelröstena och ett högst fönster under segmentbåge in mot gården mot väster. • Dörrarnas överljus mot öster, varav ett med bevarat äldre fönster. • Mansardtak med knäckt brytning och små takkupor. Ett eller flera av de mot söder placerade fönstrens bröstning får tas bort för upptagande av en portöppning, med utformning enligt planbestämmelse k₂.
k ₂	Bestämmelsen säkerställer att underhåll och ändring av byggnadens exteriör sker med särskilt beaktande av byggnadens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och värden. Detta inkluderar bland annat eventuella byten av fönster och dörrar. Vid upptagande av portöppning ska befintlig fönsterbredd bibehållas så att den harmonierar med vidstående fönster. Gavelrösternas skivinklädnad får bytas ut mot material som harmonierar med den arkitektoniska helheten.

4. Ångpannehus och skorsten

Ångpannehuset uppfördes 1940 i anslutning till fabriksområdets skorsten och har haft en central funktion för områdets energi- och värmeförsörjning. Byggnaden utgörs av en enkel volym utan dekorativa ambitioner under sadeltak med plåttäckning, och är att betrakta som ett industriellt klimatskydd med praktiskt motiverade hålltagningar endast mot de södra och östra sidorna.

Tillsammans med den imponerande skorstenen bildas en verkstadsliknande byggnadsgrupp av stor betydelse för områdets industrihistoriska identitet. Byggnadsgruppen kontrasterar också på ett illustrativt sätt mot den äldre väveribyggnadens medvetna stilarkitektur. Skorstenen är en av områdets mest särpräglade siluetter: en symbol och ett landmärke för området och dess historia. Dess betydelse för upplevelsen av och förståelsen för områdets historia liksom som identitetsskapande element bedöms öka i takt med att området utvecklas och förtätas.

Utöver de karaktärsdrag och värden som ingår i varsamhetsbestämmelser k_1 och k_2 enligt tabell nedan, pekar de antikvariska riktlinjerna också ut ett vertikalt fönsterparti och port i funktionalistisk stil i byggnadens norra del som värdefullt. Dessutom anges att befintlig brännkammare med murverk och järnkonstruktion om möjligt ska bevaras vid eventuella förändringar.



Skorsten och ångpannehus sedda från norr (Liljewall)

Bestämmelse	Precisering för aktuell byggnad
q_1	Bestämmelsen innebär att byggnaden inte får rivas. Undantag från bestämmelsen får medges för rivning av byggnadsdel för att möjliggöra tillbyggnad enligt planbestämmelse f_1. Rivningsförbudet omfattar inte åtgärder för som krävs för eventuell grundförstärkning.

q ₂	Bestämmelsen säkerställer att byggnadens exteriör bevaras som helhet samt till form, material och detaljer. Enstaka mindre upptagningar i murverk och tak får göras. Följande karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas: • Murad skorstenspelare med järnband och basens befintliga volym. • Fasadernas murverk med gult tegel och gråputsad sockel. • Portar, fönster och håltagningar som berättar om historisk funktion. Undantag från bestämmelsen får medges för att möjliggöra tillbyggnad enligt planbestämmelse f₁.
k ₂	Bestämmelsen säkerställer att underhåll och ändring av byggnadens exteriör och interiör sker med särskilt beaktande av byggnadens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och värden. Detta inkluderar bland annat eventuella byten av fönster och dörrar. Eventuell tillbyggnad ska utformas med hänsyn till den befintliga byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden och utformas enligt planbestämmelse f₁.
f ₁	Tillbyggnad ska utformas med hänsyn till den befintliga byggnadens karaktär och formspråk samt omgivande kulturmiljösammanhang.

5. Kontor

Kontorsbyggnaden från 1871 representerar ett industrihistoriskt värde och har stor betydelse för områdets karaktär. Exteriören är kraftigt förvanskad, men har ett potentiellt arkitektoniskt värde som är möjligt att återupprätta.



Kontorsbyggnad, fasad mot öster (t.v) och söder (WSP, Stadsbyggnadsförvaltningen)

Bestämmelse	Precisering för aktuell byggnad
q ₁	Bestämmelsen innebär att byggnaden inte får rivas. Undantag från bestämmelsen får medges för rivning av senare tillbyggd takvåning vid eventuell ombyggnad. Byggnadens nockhöjd får inte överskrida befintlig nockhöjd.

Undantag från bestämmelsen får medges för rivning av byggnadsdel för att möjliggöra tillbyggnad enligt planbestämmelse f₁.

Rivningsförbudet omfattar inte åtgärder för som krävs för eventuell grundförstärkning.

q ₂	Bestämmelsen säkerställer att byggnadens exteriör bevaras som helhet samt till form, material och detaljer. Enstaka mindre upptagningar i murverk och tak får göras. Följande karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas: • Fasad med gult maskinslaget tegel på en sockel inklädd med grå kalksten. • Murrisalit mot Gamla Almedalsvägen. • Vertikal fasadindelning med gördelgesims samt resterna efter kransgesimsen i norr. • Byggnadens jämna fönsterindelning med tätt sittande fönsteröppningar. • Murade segmentbågar och solbänkar av kalksten. Skyddet gäller inte den södra gaveln, vars utformning får bytas ut mot material och form som harmonierar med byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Skyddet gäller heller inte senare tillbyggd takvåning. Undantag från bestämmelsen får medges för att möjliggöra tillbyggnad enligt planbestämmelse f₁.
k ₁	Bestämmelsen säkerställer att följande byggnadsdelar bevaras med avseende på material och detaljutformning: • Det nordvästra trapphusets trappa med betongstomme, plansteg och vilplan av kalksten, räcke av järn och handledare i ädelträ.
k ₂	Bestämmelsen säkerställer att underhåll och ändring av byggnadens exteriör och interiör sker med särskilt beaktande av byggnadens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och värden. Detta inkluderar bland annat eventuella byten av fönster och dörrar. Bestämmelsen omfattar också de delar av byggnadens interiör som pekas ut i precisering till planbestämmelse k₁. Eventuell tillbyggnad ska utformas med hänsyn till den befintliga byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden och utformas enligt planbestämmelse f₁.
f ₁	Tillbyggnad ska utformas med hänsyn till den befintliga byggnadens karaktär och formspråk samt omgivande kulturmiljösammanhang.

6. Strykjärnet

Som en av de äldsta byggnaderna i området, uppförd omkring 1870, har strykjärnet en strategisk betydelse för den industrihistoriska berättelsen. Till detta kommer även byggnadens form som avspeglar den nu rivna täta industribebyggelsen som tidigare omgav byggnaden.



Strykjärnet sett från norr, sydväst och väster (Liljewall)

Bestämmelse	Precisering för aktuell byggnad
q ₁	Bestämmelsen innebär att byggnaden inte får rivas, vilket innebär att den befintliga takkonstruktionen ska bevaras. Undantag från bestämmelsen får medges för rivning av byggnadsdel för att möjliggöra tillbyggnad enligt planbestämmelse f₁. Rivningsförbudet omfattar inte åtgärder för som krävs för eventuell grundförstärkning.

q ₂	Bestämmelsen säkerställer att byggnadens exteriör bevaras som helhet samt till form, material och detaljer. Enstaka mindre upptagningar i murverk och tak får göras. Följande karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas: • Fasadernas murverk med gult maskinslaget tegel på en sockel inklädd med grå kalksten. • Vertikal fasadindelning med gördelgesims och kransgesims. • Jämn fönsterindelning med tätt sittande fönsteröppningar, murade rundbågar och stickvalvsbågar samt solbänkar av kalksten. • Flackt sadeltak med karaktäristisk utkragande takfot och täckning av bandplåt. • Den hissanordning som finns på den östra fasaden som kvarleva från produktionstiden. Skyddet gäller inte den södra gaveln, vars utformning får ändras till material och kulör som harmonierar med byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Undantag från bestämmelsen får medges för att möjliggöra tillbyggnad enligt planbestämmelse f₁.
k ₂	Bestämmelsen säkerställer att underhåll och ändring av byggnadens exteriör sker med särskilt beaktande av byggnadens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och värden. Detta inkluderar bland annat eventuella byten av fönster och dörrar. Bestämmelsen omfattar också de delar av byggnadens interiör som pekas ut i precisering till planbestämmelse k₁. Eventuell tillbyggnad ska utformas med hänsyn till den befintliga byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden och utformas enligt planbestämmelse f₁.
f ₁	Eventuell tillbyggnad ska utformas med hänsyn till den befintliga byggnadens karaktär och formspråk samt omgivande kulturmiljösammanhang.

7. Appreturbyggnad

Appreturbyggnaden, avsedd för efterbehandling av textil, har byggts till successivt och annonserar sig exteriört som tre olika volymer. Den ursprungligen uppstickande mittdelen från omkring 1900 med sin karaktäristiskt högresta gavel omgavs av industrihallen med sågtandstak mot norr respektive en lägre utbyggnad mot söder. 1947 byggdes mittdelen om och fick sitt nuvarande utseende, och den södra utbyggnaden höjdes en våning. Tredelningen kan fortfarande avläsas i murverket, men inte på samma arkitektoniskt uttrycksfulla sätt, där de två södra volymerna växt ihop till en enklare homogen fasad utan expressiva ambitioner. Trots dessa förändringar upplevs inte byggnadskomplexet som sönderbrutet. Detta tack vare fönstersättningens parställda enhetlighet och den konsekventa användningen av det karaktäristiska gula teglet.

GRANSKNINGSHANDLING

För ett modernt öga är det i första hand det sågtandade taket mot norr med dess påtagliga fasadrytm som förmedlar förståelsen av att det är en industrihistorisk miljö, i synnerhet vid angöringen från söder där fabriksområdets högresta skorsten reser sig ovanför den karaktäristiska taksiluetten.



Appreturbyggnaden sedd från öster, med den södra utbyggnaden närmast i bild (WSP)



Appreturbyggnaden sedd från norr, med den äldsta delen (WSP)

Bestämmelse	Precisering för aktuell byggnad
q1	Bestämmelsen innebär att byggnaden inte får rivas, vilket innebär att bärande gjutjärnspelare ska bevaras. Rivningsförbudet omfattar inte åtgärder för som krävs för eventuell grundförstärkning.
q2	Bestämmelsen säkerställer att byggnadens exteriör bevaras som helhet samt till form, material och detaljer. Enstaka mindre upptagningar i murverk och tak får göras. Följande karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas: Fasadernas murverk med gult maskinslaget tegel och kransgesimser samt grunda blindingar i mittvolymens båda fasader, vilka återkommer i norra volymens fasadartikulering.

- Symmetrisk parställd fönsterindelning med fönsteröppningar under segmentvalv.
- De trekantiga gavelrösterna med cirkelrunda öppningar
- Den norra volymens sågtandstak.

Igensatta fönster i sågtandstaket får tas upp. I så fall ska utformningen av äldre bevarade fönster eller originalfönster avseende material, färgsättning, proportioner och luftindelning vara vägledande.

k ₁	Bestämmelsen säkerställer att följande byggnadsdelar bevaras med avseende på material och detaljutformning: • Industrihall med slipat betonggolv. • Sågtandstak med de fönster som inte är igensatta inifrån. Bärande gjutjärnspelare skyddas genom planbestämmelse q₁.
k ₂	Bestämmelsen säkerställer att underhåll och ändring av byggnadens exteriör sker med särskilt beaktande av byggnadens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och värden. Detta inkluderar bland annat eventuella byten av fönster och dörrar. Bestämmelsen omfattar också de delar av byggnadens interiör som pekas ut i precisering till planbestämmelse k₁.

8. Färgeri

Färgeriets sammanbyggda komplex av olika huskroppar som dockats mot varandra och byggts om under olika epoker är ett tydligt exempel på det pragmatiska förhållningssätt som blev alltmer utmärkande för industriproduktionen under 1900-talet: i första hand processrelaterade motiv utan estetiska överväganden. Här har detta resulterat i en spretig byggnadsvolym som förmedlar en icke tillrättalagd bild av den industrihistoriska produktionsmiljön.

Färgeriets äldsta byggnad ligger med långsidan mot ån och är uppförd med det för området typiska gula murteglet, men i detta fall med en mer artikulerad fasadutformning med murade fönsteromfattningar och solbänkar i grå kalksten. Den norra gavelns karaktäristiskt klassicerande putsmotiv utgör en tydlig kontrast. Mot denna äldsta byggnad har successivt byggts två byggnader med liknande gult murtegel i riktning mot appreturbyggnaden samt två mindre volymer mot norr, idag plåtinklädda.



Färgeriet, sett från söder och norr (WSP)

Bestämmelse	Precisering för aktuell byggnad
q ₁	Bestämmelsen innebär att byggnaden inte får rivas. Förbudet gäller också tillbyggda volymer i söder. Tillbyggnaderna har stort värde för förståelsen och upplevelsen av den historiska utvecklingen av industrimiljön. Rivningsförbudet omfattar inte åtgärder för som krävs för eventuell grundförstärkning.
q ₂	Bestämmelsen säkerställer att byggnadens exteriör bevaras som helhet samt till form, material och detaljer. Enstaka mindre upptagningar i murverk och tak får göras. Följande karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas: • Murverk med gult maskinslaget tegel respektive puts. • Kransgesimser, pilastrar, murade fönsteröverstycken och krönande takdekor. • Kalkstenssocklar • Muröppningar med murade stickbågsvalv. • Äldre bevarade fönsterbågar i ovanvåning mot öster. • Befintliga tak avseende lutning och täckning av bandplåt. Skyddet gäller inte den norra gaveln eller det södra trapphuset/hisstornet, vars utformning får ändras till material och kulör som harmonierar med byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden.
k ₂	Bestämmelsen säkerställer att underhåll och ändring av byggnadens exteriör sker med särskilt beaktande av byggnadens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och värden. Detta inkluderar bland annat eventuella byten av fönster och dörrar.

9. Syfabrik

Byggnadskomplexet speglar tydligt den industrihistoriska utvecklingen och har stort industrihistoriskt värde. Syfabriken uppfördes av Almedals fabriker 1915–16, men togs över av ett konfektionsföretag som sedermera blev Göteborgs konfektions AB. Den representerar ett tidigt exempel på en modern saklig industriarkitektur på svensk botten. Den långsträckta fasaden i ljus puts med rytmiska fönsterband i två plan står väl i samklang med väveribyggnadernas industriella uttryck som dess moderna pendang.

Söder om syfabriken uppfördes 1964 en ny kontorsbyggnad (BC-huset). Byggnaden har ett modernistiskt uttryck enligt tidens ideal och bryter tydligt med sin omgivning, samtidigt som den delvis samspelar med syfabrikens saklighet. Kontorsbyggnaden har renoverats relativt nyligen och omfattas inte av skydds- eller varsamhetsbestämmelser.



Syfabriken (Stadsbyggnadsförvaltningen, Liljewall)

Bestämmelse	Precisering för aktuell byggnad
q ₁	Bestämmelsen innebär att byggnaden inte får rivas. Undantag från bestämmelsen får medges för rivning av byggnadsdel för att möjliggöra påbyggnad enligt planbestämmelse f₂. Rivningsförbudet omfattar inte åtgärder för som krävs för eventuell grundförstärkning.
q ₂	Bestämmelsen säkerställer att byggnadens exteriör bevaras som helhet samt till form, material och detaljer. Enstaka mindre upptagningar i murverk och tak får göras. Följande karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas: • Ljusputsade murpelare och bröstningar i två våningar på en gråputsad sockel. • Enkelprofilerad kransgesims samt en övre gördelgesims och grunda blinderingar på norra högvolymen. • Rektangulära stående och tätt sittande fönsteröppningar mellan murpelare utmed långsidorna respektive liggande diton samt små krönande parställda öppningar under takfot på högvolymen. Undantag från bestämmelsen får medges för att möjliggöra påbyggnad enligt planbestämmelse f₂.
k ₂	Bestämmelsen säkerställer att underhåll och ändring av byggnadens exteriör sker med särskilt beaktande av byggnadens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och värden. Detta inkluderar bland annat eventuella byten av fönster och dörrar. Eventuell påbyggnad ska anpassas till den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden och utformas enligt planbestämmelse f₂.

f ₂	Påbyggnad ska ansluta sig till den befintliga byggnadens industrikaraktär så att god helhetsverkan uppnås. Tak ska vara flackt. Påbyggnaden ska vara indragen minst 0,5 m från befintligt fasadliv.
----------------	---

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Till planområdet sker angöring med bil från Almedalsvägen och Skårs Led. Inom området planeras ett gatunät på kvartersmark.

Planförslagets trafikallstring och påverkan på närliggande infrastruktur har beräknats i trafikutredning (Sweco, 2022-03-07). Utredningen har också tagit hänsyn till andra pågående och avslutade detaljplaner med påverkan på trafiksituationen i närområdet.

Trafikallstring från planområdena har beräknats enligt dåvarande Trafikkontorets anvisning för trafikmängder i planeringsarbete. För att beräkna den totala reseallstringen har Trafikkontorets verktyg *Resekalkyl* använts. Vid miljöberäkningar används nuvarande färdmedelsfördelning och för dimensionering används färdmedelsfördelning enligt Göteborg stads trafikstrategi.

Med färdmedelsfördelning enligt målbild 2035 beräknas planområdet alstra totalt cirka 5 800 personresor/vardagsdygn fördelade på färdssätten gång, cykel, kollektivtrafik och bil. Omräknat till årsmedeldygnstrafik (ÅDT) och med tillägg för tunga transporter till området kan biltrafikallstringen avrundas till 550 fordon/dygn (ÅDT).

Med nuvarande färdmedelsfördelning beräknas planområdets nettotillskott av personresor till 4 300 per dygn. Omräknat till årsmedeldygnstrafik (ÅDT) och med tillägg för tunga transporter till området kan biltrafikallstringen då avrundas till 1 300 fordon/dygn (ÅDT).

För de övriga närliggande detaljplanerna har motsvarande antal bilförflyttningar per vardagsdygn beräknats till totalt 4 000 respektive 2 050.

Samtliga studerade detaljplaner följer inriktningen i fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång som innebär att bebyggelsen utefter dalgången förtätas och bostäder och verksamheter blandas, samtidigt som infrastrukturen, särskilt kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafiken, utvecklas. För alla planerna gäller också att de har god eller mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik genom spårvagnstrafiken längs Mölndalsvägen. Två stora livsmedelsaffärer samt ett flertal restauranger finns på gång- eller cykelavstånd. Intentionen om ett minskat bilberoende bedöms uppfyllas inom ovanstående planområden och i trafikutredningen bedöms att de närliggande detaljplanerna sannolikt endast ger ett mindre tillskott av trafik.

Ombyggnaden av Korsvägen och utbyggnaden av Liseberg medför dessutom att trafiken i området omfördelas, vilket innebär att trafiken på Mölndalsvägen minskar jämfört med i dag. Om man även ser till den historiska trafikutvecklingen på Mölndalsvägen, så har trafiken varit relativt konstant under de senaste tio åren trots den stadsutveckling som har skett i stråket.

Sett till den historiska trafikutvecklingen och beräkningarna av de olika planernas allstring, bedöms den föreslagna utvecklingen inte innebära någon negativ påverkan på närliggande infrastruktur.

Gator, GC-vägar

Gatorna inom området ligger på kvartersmark där åtkomst säkerställs genom gemensamhetsanläggning för kvartersgata (g₁).

Områdets huvudstråk är Gamla Almedalsvägen. Dess utformning styrs inte genom planbestämmelser men den avses omvandlas till en mer stadsmässig gata med delade ytor för gående, cyklister, biltrafik, dagvattenhantering och gatuparkering. Norra delen av gatan avses enkelriktas för att minska antalet konfliktpunkter i korsningen med Skårs Led och därmed öka trafiksäkerheten. Gatan kommer att präglas av olika kommersiella verksamheter och det är viktigt att utformningen samordnas för att åstadkomma en både attraktiv och trafiksäker miljö.

Kopplingar mellan planområdet och Almedalsvägen i öster säkerställs genom ytor för gemensamhetsanläggning för kvartersgata vid den södra plangränsen och mellan fastigheterna Skår 57:5 och Skår 57:14 längre norrut. Nytt bostadskvarter med parkeringsgarage i söder nås med bil via Gamla Almedalsvägen eller Almedalsvägen. Nya byggnader inom Skår 57:5 angörs från Almedalsvägen.

Skårs Led

I anslutning till planområdet föreslås trafikåtgärder utföras kring korsningen Skårs Led - Gamla Almedalsvägen för en bättre trafikföring (Afry 2024-04-15).

Skårs Led föreslås fortsatt vara en dubbelriktad gata med möjlighet till korttidsangöring i gatan och cykling i blandtrafik. För att ge mer plats åt fotgängare kompletteras gatans norra sida med en ny gångbana, samtidigt som befintlig gångbana längs den södra sidan breddas.

I den västra delen av Skårs Led och på Kallebäcksbron föreslås en ny gång- och cykelbana längs gatans norra sida. Denna kopplas ihop med planerad gång- och cykelbana längs Nellickevägen norrut. En hastighetssäkrad gångpassage över Skårs Led föreslås strax öster om korsningen med Nellickevägen. Över Nellickevägen, strax norr om korsningen med Skårs Led, anläggs också en förhöjd gång- och cykelpassage enligt trafikförslag till angränsande detaljplan. Mellan Mölndalsvägen och Nellickevägen föreslås en 4 meter bred kombinerad gång- och cykelbana på norra sidan av Skårs Led, vilket innebär att delar av körbanan tas i anspråk.

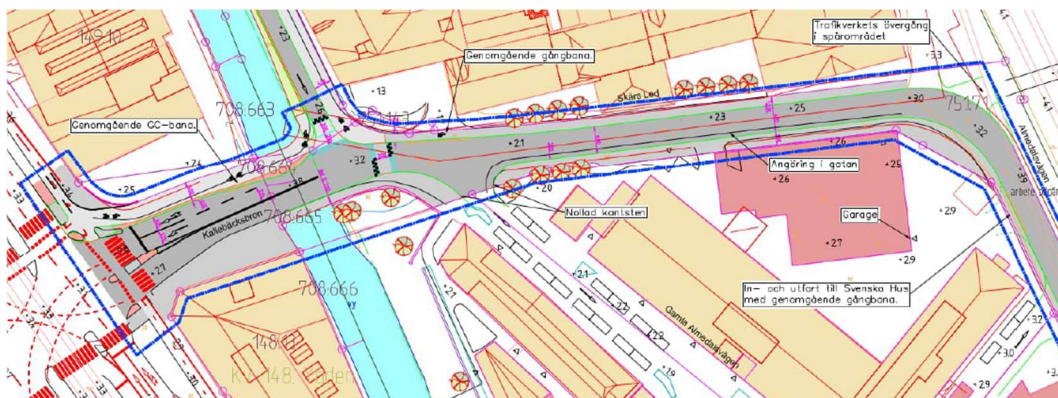


Illustration av trafikförslag för Skårs Led och Kallebäcksbron (Afry).

Parkering / cykelparkering

Framtagen mobilitets- och parkeringsutredning (Sweco, 2024-04-20) har beräknat behovet av bil- och cykelparkering enligt stadens riktlinjer. En ersättningsutredning

GRANSKNINGSHANDLING

(Sweco 2024-04-20) redovisar hur många av befintliga parkeringsplatser som ska ersättas enligt stadens anvisningar.

Idag finns 621 bilparkeringsplatser inom detaljplaneområdet, alla på markparkering. Dessutom berörs 34 platser på den yta väster om planområdet där ny park ska anläggas.

Antal ersättningsplatser för befintliga verksamheter på fastigheterna Skår 57:5 och Skår 57:14 beräknas enligt nuvarande parkeringsnorm. Parkeringsplatser på Skår 57:14 som berörs av avtal om parkeringsköp behöver ersättas då de inte är möjliga att säga upp eller förändra.

Parkeringsbehovet för ny bebyggelse har beräknats till 263 parkeringsplatser för bil och 921 platser för cykel. Dessutom ska 160 av de befintliga parkeringsplatserna ersättas. Antalet bilparkeringsplatser i området minskar därmed till totalt 423 parkeringsplatser för bil.

Bilparkering tillgodoses av respektive exploatör i garage och på privat gatumark. Delar av garagen kommer att vara öppna för besöksparkering. Cykelparkering anordnas i cykelrum och utomhus kring byggnaderna. Samtliga parkeringsplatser avses vara tillståndsparkering, inte fasta. Möjligheterna till samnyttjande bedöms i dagsläget vara begränsade.

Kollektivtrafik

Detaljplanen innebär ingen utbyggnad eller utökning av kollektivtrafik och hållplatser.

Tillgänglighet

Marken inom området är i stort sett plan och möjliggör i huvudsak tillgänglig åtkomst utan större åtgärder. Nivåskillnader tas upp med trappor, ramper och hissar.

Bostadskvarterets gård är förhöjd med parkeringsgarage under och nås via hiss från parkeringen eller utvändigt via trappor/ramper. Tillkommande byggnaders tillgänglighet säkerställs genom hiss.

Service

Detaljplanens bestämmelser möjliggör olika typer av kommersiell och offentlig service.

På grund av områdets utformning och verksamhetsinnehåll, det bullerutsatta läget och behov av friytor bedöms platsen inte lämplig för förskola eller grundskola. Planen möjliggör dock genom användningen S₁ andra typer av utbildningsverksamhet, till exempel gymnasium och vuxenutbildning.

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. 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.

Friytor och naturmiljö

Lek och rekreation

Friytor för de boende anordnas på den skyddade gården inne i bostadskvarteret. Det är viktigt att en bra lekmiljö för mindre barn finns på gården då de till skillnad från de större

barnen inte kan ta sig till närliggande lekplatser och naturområden. Eftersom det råder brist på gröna friytor i närområdet anger en planbestämmelse att gården ska anordnas som en grön gårdsmiljö med ytor för lek och rekreation.

För barn i sällskap med vuxna, ungdomar och vuxna ger också övriga öppna ytor inom planområdet, det blågröna stråket längs vattnet, bron och den nya parken väster om Mölndalsån utrymme för olika slags lek och rekreation.

Blågrönt stråk utmed Mölndalsån

Marken längs vattnet inom detaljplanen ingår i det sammanhängande blågröna stråk som på sikt planeras utmed Mölndalsån. På den aktuella sträckan föreslås stråket utformas som en åpromenad med ekologisk kantzon inom allmän platsmark med användningsbestämmelse *NATUR₁ – ekologisk funktionell kantzon*. Kantzonens utformning har studerats i ett gestaltungsförslag (Mareld, 2024).

Enligt översiktsplanen bör kantzonen längs blågröna stråk i övriga mellanstaden vara minst 20 meter bred, varav minst 6 meter ska vara ekologisk kantzon. I den utvidgade innerstaden, vilket planområdet efter utveckling kan anses närma sig, är måttet som eftersträvas 13 meter, fortfarande inklusive minst 6 meter ekologisk kantzon. I den tätare staden kan även lägre mått accepteras vid särskilda omständigheter.

Eftersom befintliga byggnader inom planområdet delvis ligger mycket nära vattnet, går det på längre sträckor inte att åstadkomma en 6 meter bred ekologisk kantzon. På vissa ställen kan zonen dock göras bredare och planen säkerställer att den ekologiska kantzonens totala yta (borträknat parkfunktioner som gångväg och sittplatser med mera) motsvarar ytan av en ekologisk kantzon med 6 meters bredd hela vägen.



Illustration av kantzon och bro, sett från Kallebäcksbron söderut. (Mareld)

Kantzonen anläggs med ekologiska aspekter i fokus samtidigt som människor ska kunna röra sig på gångvägar genom området och uppleva dess naturvärden. Insektshotell och andra biotoper som gynnar växt- och djurlivet föreslås anordnas och placeras synligt eftersom de också har pedagogiska värden. Torrbryggor anläggs i nära anslutning till

vattnet där människor har möjlighet att stanna upp och uppleva platsen. Den nya bron över Mölndalsån ger vyer längs vattnet och kan genom sin utformning fungera som en mötesplats, samtidigt som den öppnar en värdefull ny koppling till ny park på andra åstranden och vidare västerut.

Bron landar på den öppna platsen mellan byggnaderna strykjärnet och färgeriet. Härifrån ska det vara möjligt att röra sig vidare antingen på allmän platsmark (NATUR och GÅNG) längs åns östra sida eller vidare in i området, från allmän platsmark (GÅNG) direkt vid brofästet, vidare in på kvartermarken.

Brons placering regleras i detaljplanen med användningsbestämmelse W_1 - *Öppet vattenområde som får överbyggas med bro*. Egenskapsbestämmelser styr brons maximala bredd och minsta segelfria höjd för att säkerställa passage för höga vattenflöden. Brofästen får göras inom användningen $NATUR_1$, men ska utformas med bibehållen kontinuerlig strand. Både bryggor och bro ska uppföras så att de inte riskerar att dämna framtida höga flöden eller lokalt skapa erosionsrisk vid höga flöden.

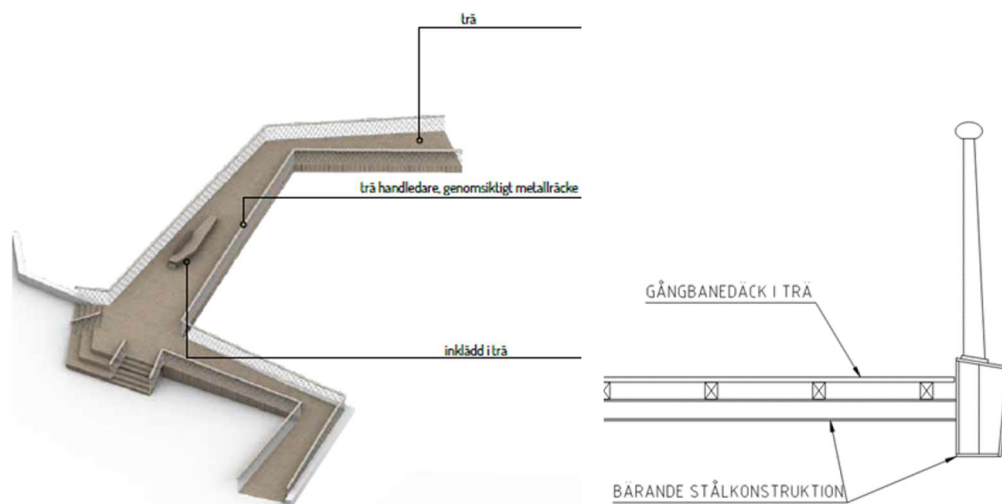


Illustration av gångbro över Mölndalsån, principsektion. (Mareld)

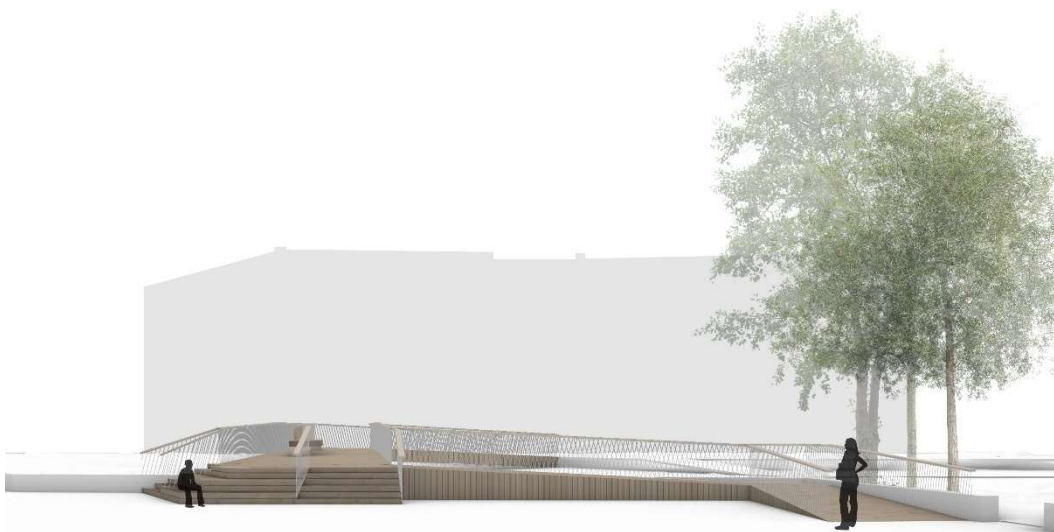
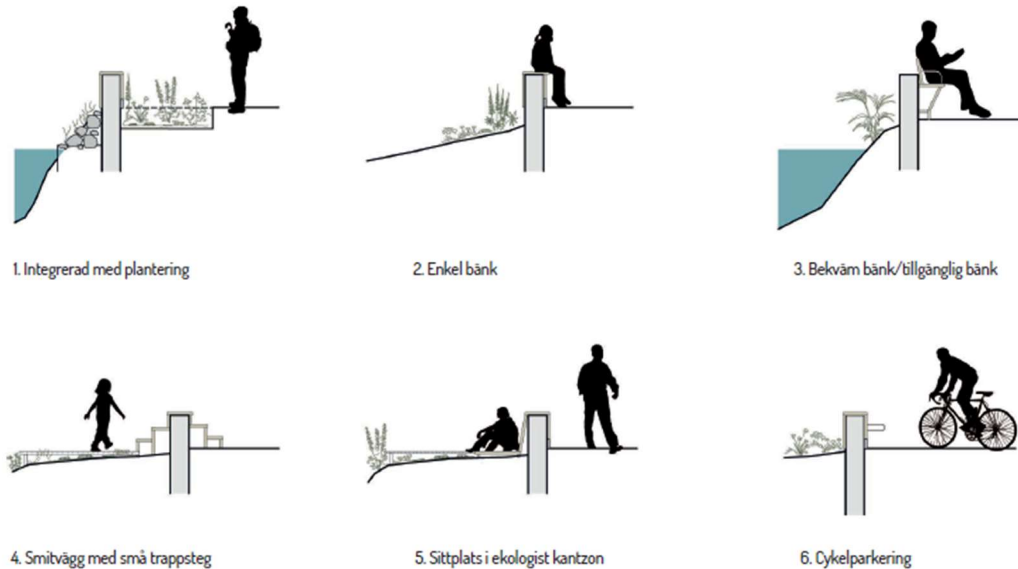


Illustration av gångbro över Mölndalsån, sedd från öster (Mareld)

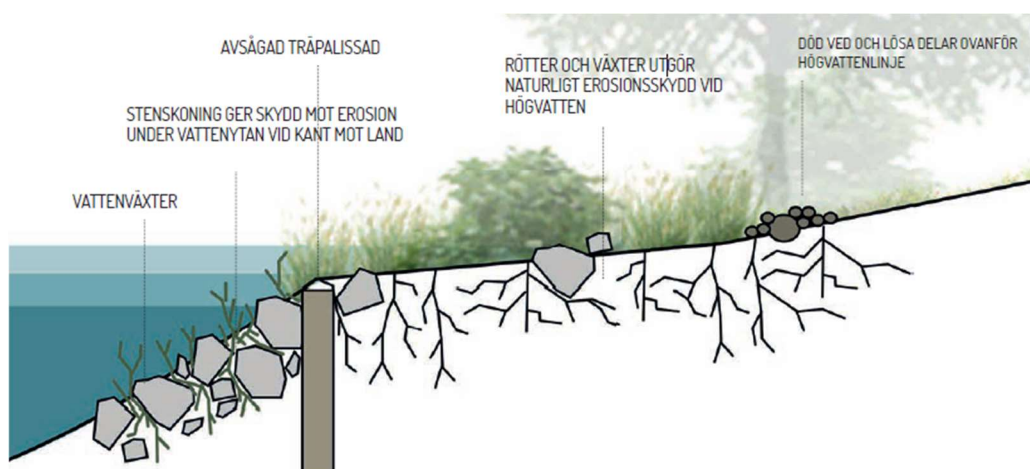
Kantzone inkluderar också ett högvattenskydd som ska uppföras till en höjd om minst +2,8 meter. Skyddet föreslås i största delen av planområdet utformas som en mur i betong för att ta så lite yta som möjligt i anspråk. Muren föreslås delvis kläs in med trä för att till exempel kunna användas som sittplats. I söder integreras högvattenskyddet i det nya bostadskvarterets fasader mot väster och söder.



Illustrationer av högvattenskydd med möjliga ytterligare funktioner. (Mareld)

Utmed åkanten föreslås ett kombinerat naturbaserat erosionsskydd. För att uppnå god ekologisk status på kantzone bör erosionsskyddet vara naturanpassat, samtidigt som det säkerställer att vattenprofil enligt vattendom behålls.

Erosionsskyddet föreslås utformas med stenskoning nedanför en avsågad träpalissad. Ovanför träpalissaden föreslås i stället framför allt vegetation och dess rötter säkerställa skydd mot erosion. Denna övre del är till största delen ett svämplan som inte kommer utsättas för kraftig erosion. Under vegetationen används till exempel kokosväv för att hålla jordmassor på plats. I den mjuka övre delen av vattenbrynet kombineras örter/perenner, buskar och träd, dött växtmaterial och sten/grus/block i olika kornstorlek. Lösa material som sten, stockar och pinnar kan finnas över det område som normalt översvämmas.



Principsektion för naturanpassat kombinerat erosionsskydd (Mareld)

Som ett led i att tillgängliggöra och skapa grönska utmed Mölndalsån planeras en ny park väster om Mölndalsån och utanför planområdet, på fastigheten Skår 708:667. Denna kopplas ihop med planområdet genom den nya bron över Mölndalsån.

Tillgång till grönytor

Enligt stadens riktlinjer i översiktsplan och grönplan 2022–2030 ska det finnas bostadsnära parker och naturområden inom 300 meters promenad från bostäder, arbetsplatser och skolor. En bostadsnära park ska vara minst 0,2 hektar stor och innehålla sociotopvärdena *vila, mötesplats, varierat växt- och djurliv* samt *grön oas/plats/park/natur*.

Området har idag mer än 500 meter till bostadsnära park. Förutsättningarna för att tillskapa bostadsnära park inom planområdet har därför utretts och redovisas i PM Bostadsnära park (Mareld, 2024-04-22). Den grönyta som kan iordningställas inom och i anslutning till planområdet lever inte upp till kraven på storlek och kvaliteter för bostadsnära park. Genom den ekologiska kantzonen med bro över ån och den nya parken på åns västra sida tillskapas förutsättningar för vissa parkkvaliteter inom och i anslutning till planen. Det gröna stråket kommer bidra med rekreativa och ekologiska värden.



Sociotopkarta (Mareld, 2024)

Vattenområde

Mölnbalsån planläggs som W – Vattenområde. Delen där bro ska uppföras planläggs som W₁ - öppet vattenområde som får överbyggas med bro. Bro och bryggor kräver tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. Miljöbalken. Brons bredd och segelfria höjd över vattenytan regleras genom egenskapsbestämmelser.

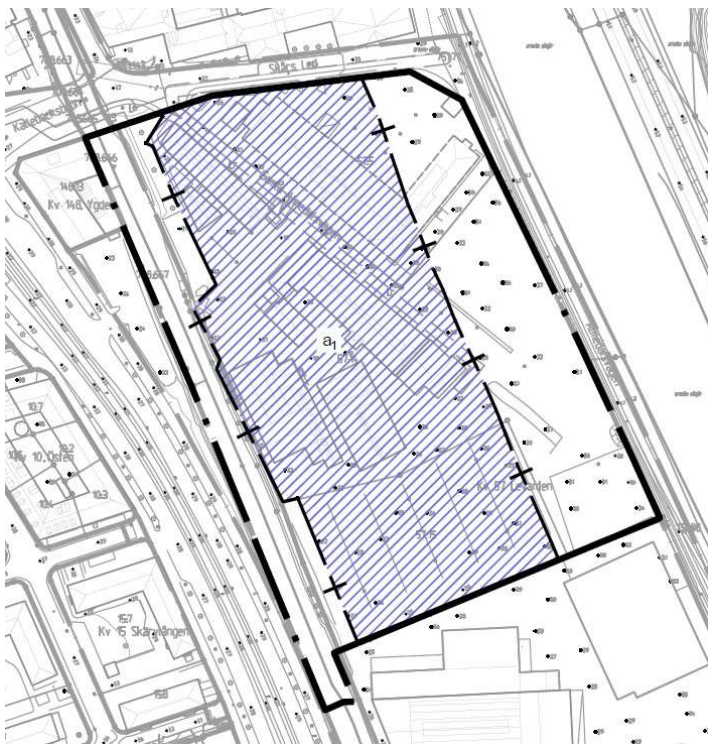
Upphävande av strandskydd

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd då gällande stadsplan tillkom före lagstiftningen om strandskydd. Delar av planområdet ligger inom ett område där strandskydd inträder när en ny detaljplan tas fram. Det inträdande strandskyddet gäller inom hundra meter från Mölnbalsån.

Frågan om inträde av strandskydd regleras i 10a § lag (1998:811) om införande av miljöbalken. Syftet med regeln är att äldre planer som aldrig kommit att omfattas av strandskydd ska prövas mot strandskyddets syften när den äldre planen ersätts eller upphävs. När strandskyddet inträder vid ny detaljplan får kommunen enligt plan- och bygglagen 4 kap 17 § upphäva strandskyddet i de delar som enligt miljöbalken saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Aktuellt planförslag innebär att strandskyddet inträder inom mark som planläggs som allmän plats NATUR₁. Strandskyddet upphävs inom kvartersmark och inom allmän plats GÅNG.

Det inträdande strandskyddet upphävs genom en administrativ bestämmelse i plankartan (a₁) som omfattar all kvartersmark inom hundra meter från Mölnbalsån samt allmän plats GÅNG, se bild nedan. Område längre österut omfattas inte av strandskydd.



Karta över planområdet. Område där strandskydd föreslås upphävas är skrafferat. Område i väster kommer fortsatt att omfattas av strandskydd. Område österut omfattas inte av strandskydd.

Upphävandet motiveras med följande skäl enligt Miljöbalken 7 kap. 18 c §:

- Den aktuella marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Marken behövs för att utvidga en pågående verksamhet där utvidgningen inte kan genomföras utanför området.
- Marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

De naturvärden som finns i området är till stor del knutna till Mölndalsån och dess kantzon. Denna del av planen är också avgörande för allmänhetens möjlighet till rekreation och rörelse till, längs och över vattnet.

Att strandskyddet i och med planens antagande inträder i detta område är därför viktigt för att tillgodose strandskyddets syften att dels långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, dels bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Marken närmast ån planeras därför som allmän plats NATUR₁ – ekologisk kantzon och ska omfattas av strandskydd.

Övrig mark inom planområdet bedöms vara ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften. Gällande stadsplan från 1954 medger industribebyggelse med en högsta höjd av 16 meter inom så gott som hela området. Stadsplanen innebär att även de delar av området som idag är obebyggda kan bebyggas eller hägnas in för industriändamål. En remsa av prickad mark längs delar av ån omöjliggör bebyggelse där, men utgör inget hinder för att området hårdgörs eller görs otillgängligt för allmänheten på samma sätt som inom den angränsande fastigheten Skår 57:13 som omfattas av en liknande reglering.

Inom området finns idag ett aktivt verksamhetsområde i en väl bevarad industrimiljö. Planen möjliggör att de befintliga byggnaderna och verksamheterna kan bevaras och utvecklas, samtidigt som området kompletteras med ny bebyggelse. Både bevarande och utveckling av området är centrala delar av stadens utbyggnad i Mölndalsåns dalgång och bedöms vara angelägna allmänna intressen.

Största delen av området är idag privat kvartersmark som är öppen för allmänheten. Avsikten är att området ska fungera på samma sätt efter genomförande av planförslaget samt att förslagets nya bostäder och verksamheter ska förstärka områdets öppna karaktär. Den nya allmänna platsmarken längs ån säkerställer kommunens rådighet över och allmänhetens tillgång till Mölndalsån i det långa perspektivet, oberoende av kvartersmarkens vidare utveckling.

Översiktsplanen för Göteborgs stad beskriver Mölndalsåns dalgång som ett område för stadsutveckling och förtätning. Det aktuella planområdet ska betraktas som utvidgad innerstad (se resonemang under rubriken *Fördjupad översiktsplan* ovan).

Rekommendationen för dessa områden är att innerstaden ska kompletteras så att bostäder, service och verksamheter blandas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark.

Den fördjupade översiktsplanen innehåller även en plan för utveckling av markanvändning och infrastruktur (sid 20 f.f.). Här listas aktuella stadsutvecklingsprojekt och infrastrukturprojekt inom dalgången. I den senare redovisas det aktuella planområdet som ett utbyggnadsområde på kort sikt med ca 250 bostäder.

En stadsutveckling enligt de principer som regleras i översiktsplanen och inom det område som pekats ut i markanvändningsplanen i den fördjupade översiktsplanen bedöms utgöra ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (se även resonemang under rubriken *Överväganden och konsekvenser*). Att intresset inte kan tillgodoses utanför området hänger samman med att huvuddelen av det i den fördjupade översiktsplanen utpekade området omfattas av inträdande strandskydd samt att de östra delarna av det utpekade området är de delar som är mest påverkade av buller och andra störningar från de stora trafiklederna.

Att säkerställa ett allmänt tillgängligt gångstråk längs Mölndalsån i enlighet med översiktsplanens intentioner anses vara ett angeläget allmänt intresse som behöver tillgodoses inom planområdet. Det är också av stor vikt att förbättra kopplingarna västerut, där den nya gångbron är en viktig del i att förbättra allmänhetens tillträde till ån och de sociala och ekologiska värdena kopplade till den. För att underlätta genomförandet av det sammanhängande gångstråket och den nya bron, föreslås strandskyddet också upphävas inom allmän plats GÅNG.

Den föreslagna hanteringen av strandskyddsfrågan uppfyller kravet i miljöbalken 7 kap 18 f § att ett beslut om att upphäva strandskyddet inte ska omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Att strandskyddet inträder inom NATUR₁ innebär att vissa åtgärder inom naturmarken kan komma att behöva genomföras med stöd av strandskyddsdispenser.

Eventuella åtgärder som kräver tillstånd för vattenverksamhet kräver inte separat strandskyddsdispens utan strandskyddsfrågan prövas då inom det ärendet.

Inga livsvillkor för djur och växter bedöms påverkas negativt av att strandskyddet upphävs inom föreslagna områden.

Sociala aspekter och åtgärder

Sammanhållen stad

Detaljplanen utvecklas parallellt med flera andra pågående projekt i staden och bidrar till en ökad stadsmässighet och sammanhållen stad i närmiljön, i stadsdelen och mellan Göteborg och Mölndal.

Planen innebär en förtätning och urbanisering av Mölndalsåns dalgång och bidrar genom bland annat nya bostäder och fler lokaler för kontor, centrumverksamhet och skola till att omvandla ett industri- och kontorsområde till blandstad där fler människor kan vistas både på dagar och kvällar.

Upprustningen av miljön längs Mölndalsån tillgängliggör vattnet och årummet genom hela planområdet. Den nya gångbron över ån stärker kopplingarna till den befintliga bebyggelsen vid Mölndalsvägen och ökar valmöjligheterna för gående att ta sig vidare

mot Sankt Sigfridsgatan och Grafiska Vägen. På längre sikt skapas nya möjligheter att röra sig längs med Mölndalsån också längre norr- och söderut

Samspel

Planen möjliggör lokaler och platser i markplan som bidrar till ett livligare stadsliv, en grön bostadsgård med sociala funktioner och en ekologisk kantzon med gångväg, bro och vistelseytor längs Mölndalsån.

Största delen av området är kvartersmark men områdets gator, gränder och platser ska fortsatt vara allmänt tillgängligt på samma sätt som idag. Gränsen mellan privat och offentligt ska kunna avläsas på ett tydligt sätt genom placering av entréer, markbeläggning med mera. Detta styrs inte genom planbestämmelser utan hanteras vid planens genomförande.

Högvattenskyddet föreslås placeras och utformas för att i så stor utsträckning som möjligt integrera grönstråket längs ån med kvartersmarken och för att inte upplevas som en barriär, varken för boende och verksamma i området eller för de som rör sig utmed och över ån.

Vardagsliv

Planförslaget möjliggör både befintliga och nya publika verksamheter med olika öppettider. Detta gynnar de som bor och arbetar i området men kan också locka människor utifrån, vilket kan göra Almedals fabriker till en mer allmän och öppen plats.

Närheten till både Göteborgs och Mölndals stadskärna ger tillsammans med tillgång till kollektivtrafik och cykelförbindelser goda möjligheter till en fungerande vardag.

Utomhusmiljön i planområdet är varierad och småskalig och har förutsättningar att skapa upplevelserika och lekfulla miljöer för både barn och vuxna i både befintlig och tillkommande bebyggelse och i den nygestaltade kantzonen längs ån. Med omsorgsfull utformning kan det skapas många olika aktiviteter och värden i en spännande kulturmiljö.

Identitet

Den gamla industrimiljön och de karaktäristiska äldre byggnaderna är identitetsskapande och en tillgång för området. Den brokiga bebyggelsen skapar naturligt små torg och sociala rum som har tillvaratagits i detaljplanen.

Längs Mölndalsån anläggs en ekologisk kantzon som på sikt ska utgöra en del av ett längre blågrönt stråk längs ån. Den ekologiska kantzonen ska tillhandahålla ostörda livsmiljöer för djur och växter, men åstråket tillgängliggörs genom gångväg, bryggor och sittplatser vid vattnet. En ny gångbro leder till en ny park på åns västra sida och förbättrar kopplingen till staden västerut. Detta kan skapa ett nätverk av mötesplatser som bidrar till att tillgodose människors behov av vila, umgänge och lek.

Hälsa och säkerhet

Nya byggnader för bland annat kontor längs trafiklederna i öster skärmar av buller och skyddar bebyggelsen längre in i området från risker för olycka med farligt gods.

Detaljplanen innehåller blandad bebyggelse och olika funktioner i både befintlig och tillkommande bebyggelse. Tillskottet av bostäder och möjligheten till centrumverksamheter ger området förutsättningar att vara befolkat dygnet runt, vilket kan öka upplevelsen av trygghet.

Att bostadskvarteret har en egen gård är särskilt viktigt för att skapa ett skyddat rum för de boendes behov. Bristen på grönområden innebär att varje tillskott av park och rekreationsyta bidrar med viktiga mötesplatser. Den nya parken väster om ån, utanför planområdet, har potential att bli en mötesplats för barn och unga i grannskapet och att bjuda in passerande och närboende att vistas i området. Det kräver dock att parken är skyddad från buller, farlig trafik och att den är utformad för flera olika aktiviteter. Parken ökar tillgången till grönska och rekreation både för planområdet och närliggande stadsdelar.

Områdets läge vid Mölndalsån innebär att det är utsatt för risk för översvämning, främst till följd av skyfall och höga flöden i ån. Skyfall föreslås hanteras genom nedsänkta ytor, kanaler och pumpning, medan ett högvattenskydd ska skydda området vid höga vattennivåer i ån.

Teknisk försörjning

Dagvatten och skyfall

En dagvatten-, skyfall- och högvattenskyddsutredning togs fram inför detaljplanens samråd (Kretslopp och Vatten, 2015-10-22). För att hantera tillkomna krav och riktlinjer gällande skyfall har denna inför granskningen ersatts av en ny dagvatten- och skyfallsutredning (Ramböll, 2024-04-30). Parallellt har ett separat PM som behandlar frågor om högvattenskydd tagits fram (Ramböll, 2024-04-30).

Dagvatten- och skyfallsutredningen hanterar de riktlinjer och krav som ställs av Göteborg Stad (som bland annat baseras på EU:s vattendirektiv) samt branschstandard *Svenskt vatten P110*.

Dagvatten ska i första hand fördröjas och renas inom den fastighet där det genereras och dagvatten ska separeras från det kombinerade avloppssystemet. Dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad (hårdgjord) yta. Planens genomförande ska förbättra eller bevara flödesbelastningen i området och inte försämra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i recipienterna. Avledning av dagvatten ska kunna ske från planområdet utan att orsaka översvämning vid dimensionerande regn.

Ny bebyggelse ska inte skadas vid skyfall. Planen ska inte heller försämra skyfallssituationen för vare sig planområdet eller intilliggande mark. Detaljplanen ska också beakta strukturplaner.

Golvnivåer och samhällsviktiga funktioner ska ha marginal till högsta vattennivå vid skyfall och tillgänglighet till nya byggnaders entréer liksom framkomlighet till och från planområdet ska säkerställas. Färdigt golv för byggnader ska planeras med säkerhetsmarginaler till högsta beräknade vattennivå vid dimensionerande händelse enligt *Tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker – TTÖP*. Vid skyfall är detta ett klimatanpassat 100-års regn där planerade byggnader ska ha 0,2 meter marginal mellan färdigt golv och högsta beräknade vattennivå. TTÖP beskriver ytterligare två dimensionerande översvämningsscenarier: höga flöden i vattendrag och högvatten i havet där 0,2 respektive 0,5 meter marginal mellan golv och högsta vattennivå gäller vid en 200-års händelse.

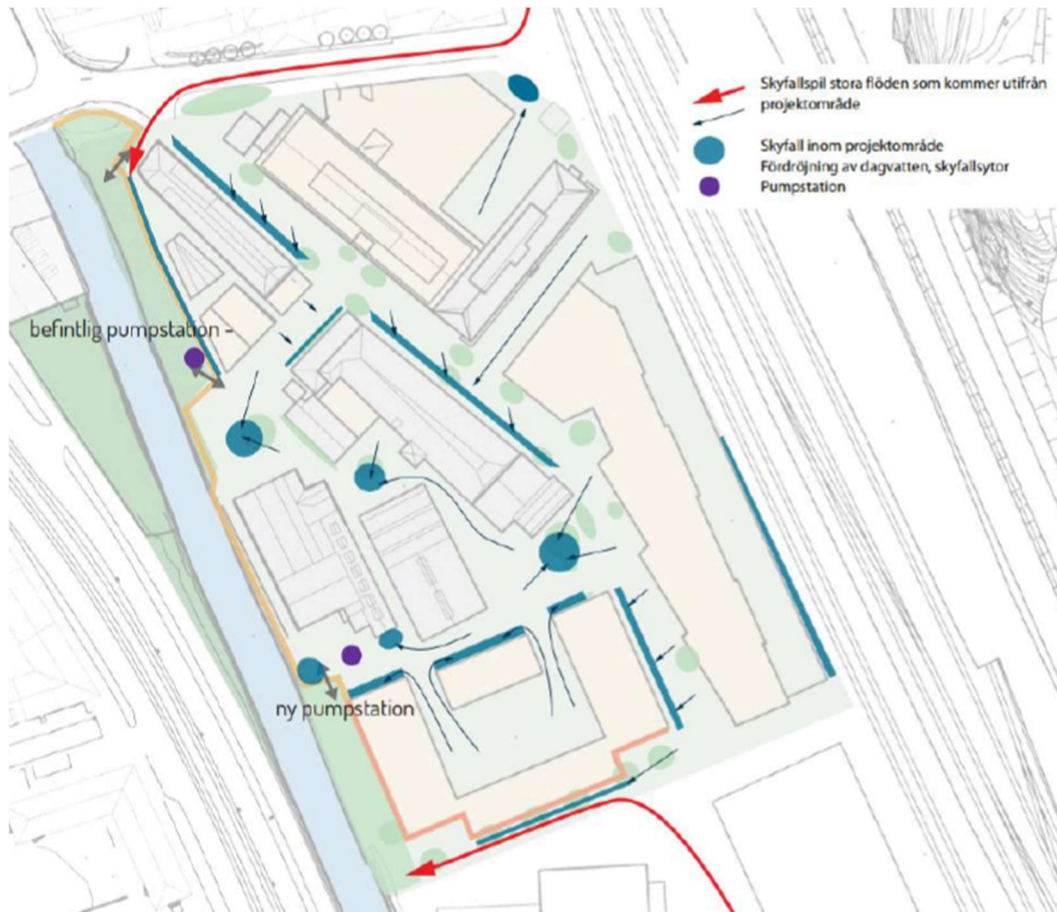
De åtgärder som föreslås för att hantera dagvatten och skyfall är nödvändiga för att uppnå gällande riktlinjer och krav och kan inte uteslutas utan att funktionen kompenseras på andra sätt. Åtgärderna kan anpassas ytterligare i vidare arbete och uppdateras i takt med att detaljeringsgraden för området ökar men funktionen behöver hela tiden säkerställas.

Föreslagna åtgärder dagvatten

Planområdet föreslås delas in tio delavrinningsområden (se bild nedan) där vatten från de flesta avleds till Mölndalsån. Vatten från område B1 och D1 leds till det allmänna ledningsnätet utanför planområdet.



Principskiss för skyfalls- och dagvattenhantering. Avrinningsområden är markerade med rosa gränser. Skyfallsavrinning markeras med blå pilar. (Ramböll) Planförslaget har justerats något i förhållande till skissen. Dessa förändringar har ingen påverkan på förslaget till skyfallshantering.



Illustrationsplan med ytor avsatta för dagvatten- och skyfallshantering. Pilar visar ytlig avvattning (Mareld). Planförslaget har justerats något i förhållande till skissen. Dessa förändringar har ingen påverkan på förslaget till dagvattenhantering.

För att uppnå gällande krav på både rening och fördröjning av dagvatten föreslås att nedsänkta regnbäddar, skelettjordar, svackdike och krossdike anläggs på kvartersmark. Dessa åtgärder ger tillsammans en total fördröjningsvolym om cirka 190 m³ med ett ytanspråk på cirka 750 m². Plats för åtgärderna säkerställs genom planbestämmelse g₂ - *Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvatten- och skyfallsanläggningar*, samt bestämmelser som reglerar utformningen av bostadskvarterets innergård.

På grund av planerat högvattenskydd kommer dagvatten med utsläpp mot Mölndalsån att behöva pumpas ut i ån. Det finns idag en pump som hanterar dagvatten från den norra delen av planområdet. I dagvatten- och skyfallsutredningen föreslås att en ytterligare en pump anläggs för att ta hand om dagvattnet från den södra delen av planområdet. Båda pumparna ska användas för både dagvatten och skyfall.

Inom område A och C1 föreslås dagvattnet hanteras i ett gemensamt svackdike som sedan leder vattnet till befintlig pump (P1) som pumpar ut vattnet till Mölndalsån. Inom område B1 hanteras dagvattnet i skelettjord med trädplantering innan avledning till allmänt ledningsnät. I både område B2 och D2+G.A. fördröjs och renas dagvatten i regnbäddar innan det leds till befintlig pump (P1). Område D1 hanterar dagvattnet i makadamdike innan avledning till allmänt ledningsnät. I område E fungerar nedsänkta regnbäddar både för rening och fördröjning innan vattnet leds till antingen P1 eller ny

pumpstation (P2). I område C2 planeras ett mindre svackdike och en ny pumpstation som pumpar ut vatten från en lokal lågpunkt till Mölndalsån. "Gata syd" leder dagvattnet via en dagvattenkanal vidare till en filterbrunn inför avledning till Mölndalsån.

Föreslagna åtgärder skyfall

Markens höjdsättning vid både ny och befintlig bebyggelse är avgörande för att minska riskerna för översvämning till följd av skyfall. För att hantera skyfallsvatten som faller lokalt inom planområdet samt det som kommer via nordligt inkommande rinnväg behövs styrningsåtgärder som leder vatten mot pumpar och vidare ut i Mölndalsån.

Skyfallsåtgärder behöver anordnas genom höjdsättning av marken inom planområdet, nedsänkta ytor och skyfallskanaler samt skyfallspumpning, se bild ovan.

Enligt Kretslopp och Vattens hydrauliska skyfallsmodell (år 2020) stiger vattennivån i Mölndalsån till cirka +2,6 vid planområdet vid ett skyfall. Genomförda simuleringar visar ingen tydlig förändring på grund av planerad exploatering: om föreslagna åtgärder genomförs bedöms vattennivån fortfarande stiga till ca +2,6. Däremot minskar tiden som planområdet utsätts för denna nivå markant. Föreslagna åtgärder som skyfallspumpning inom delområde A och C2 samt skyfallskanalen i söder anses ha störst betydelse för att skyfallssituationen inom planområdet inte försämras i samband med exploatering.

Inom planområdet krävs ett antal skyfallsytor som kan magasinera vatten vid skyfall och kompensera de befintliga lågpunkter som byggs bort.

För den centrala delen av planområdet föreslås nedsänkta ytor, höjdsättning och en ny pumpstation för dag- och skyfallsvatten. Plats för åtgärderna säkerställs i plankartan genom planbestämmelse *g₂ - Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvatten- och skyfallsanläggningar*, samt bestämmelser som reglerar utformningen av bostadskvarterets innergård.

Det nya bostadskvarteret planeras med underjordiskt garage där det finns risk att vatten rinner in vid in-/utfarten. Här krävs genomtänkt höjdsättning och tillfälligt översvämningsskydd för att inte garaget ska översvämmas.

Området mellan nytt bostadskvarter och den södra plangränsen behöver agera skyfallsled och avleda ett stort inkommande flöde från fastigheterna i sydöst. Avrinning mot ån säkerställs genom reglering av markhöjder i plankartan. För att inte försämra skyfallssituationen för grannfastigheten Skår 57:13 söder om planområdet krävs en styrningsåtgärd i form av till exempel en låg mur eller vägbula med 10 cm höjd som hindrar uppdämning på grannfastigheten och leder vatten in i skyfallsstråket inom planområdet. Åtgärder inom intilliggande fastighet regleras genom avtal med fastighetsägare.

Genomförd skyfallsmodellering visar att skyfallssituationen utanför planområdet inte bedöms försämras i samband med exploatering jämfört med idag, förutsatt att föreslagna åtgärder genomförs. Om någon eller några av de föreslagna åtgärderna inte genomförs riskerar planerad exploatering i stället att försämra skyfallssituationen både för befintliga byggnader inom planområdet och utanför området, vilket innebär att genomförbarheten av planen samt uppfyllande av TTÖP är beroende av att alla föreslagna anläggningar genomförs – eller att de ersätts av andra åtgärder med motsvarande funktion.

Med föreslagna åtgärder bedöms skyfallssituationen utanför planområdet inte försämrats jämfört med befintligt läge.

MKN vatten

Miljökvalitetsnormer (MKN) är olika biologiska, kemiska och fysiska faktorer som påverkar vattendrag och livet i dem och därför mäts och följs upp för att skapa en långsiktigt hållbar vattenmiljö. Det innebär att arbeten i och i närheten av vatten, och som kan komma att påverka vattnet eller dess miljökvalitetsnormer, måste ta särskild hänsyn till vattenförekomsterna och deras närområde.

I Sverige har vattenmyndigheterna, länsstyrelserna samt Havs- och vattenmyndigheten utarbetat MKN för de vattenförekomster som är definierade inom vattenförvaltningsarbetet. För att uppnå god vattenstatus sätts kvalitetsmål i form av MKN för vattenförekomster. MKN uttrycker den ekologiska potential/status och kemiska kvalitet som vattenförekomsten ska ha uppnått vid en viss tidpunkt. Ny exploatering ska inte försämrat möjligheterna att uppnå MKN. Det innebär att rening av dagvatten ska bidra till att bibehålla eller förbättra vattnets status, vilket ofta innebär att minska tillförsel av näringsämnen kväve och fosfor samt metaller och organiska föroreningar. För Mölndalsån, som är planområdets recipient, finns också ett utpekat förbättringsbehov.

Beräkningar visar att föreslagna dagvattenanläggningar totalt sett minskar föroreningsmängderna från hela planområdet jämfört med befintlig situation. Föroreningshalterna ligger också under Göteborgs Stads målvärden och riktvärden för utsläpp till Mölndalsån. Planen anses därför inte ha en negativ påverkan på recipientens möjlighet att uppnå MKN.

Översvämning

Planområdet påverkas främst av risk för översvämning till följd av skyfall och höga flöden i Mölndalsån. Höjdsättning av byggnader och mark inom området ska därför ta hänsyn till två dimensionerande händelser (planeringsnivåer): översvämning till följd av skyfall med återkomsttid 100 år samt översvämning till följd av högvatten i Mölndalsån med återkomsttid 200 år. I båda fallen gäller för planområdet planeringsnivå +2,6 meter över nollplanet.

Detaljplanen reglerar att nya byggnader uppförs med golvhöjder som klarar aktuell planeringsnivå enligt TTÖP genom en generell planbestämmelse:

Där inget annat anges ska byggnader och tekniska anläggningar utformas och utföras så att det vid skyfall med återkomsttid 100 år finns 0,2 meter marginal från planeringsnivå (högsta vattennivå) till färdigt golv och vital del nödvändig för byggnadsfunktion. Byggnaden ska konstrueras så att den klarar en översvämning upp till planeringsnivån.

För befintliga byggnader och föreslagna tillbyggnader som ligger lägre än de nu gällande riktlinjerna gäller bestämmelsen v_1 - Nivå på färdigt golv får vara lägre än planeringsnivån.

Enligt TTÖP ska framkomligheten till byggnader vid skyfall säkerställas, vilket innebär att vattendjupet på marken får vara högst 0,2 meter. Ett genomförande av planen med föreslagna åtgärder (höjdsättning av marken, högvattenskydd och skyfallspumpar) sänker inte den högsta vattennivån men kommer att förbättra förutsättningarna för

framkomlighet genom att vattnet sjunker undan snabbare. Riktlinjen kommer dock fortfarande inte att klaras i delar av planområdet.



Skyfallsmodellering illustrerad i Scalgo. Bilden illustrerar största vattendjup och utbredning under simulering för planområdet med planerad höjdsättning av marken. Djupet varierar inom de blå områdena (djup under 20 cm visas ej). Det varierar också över tid i takt med att vattnet sjunker undan. Bilden visar vid värsta tidpunkten. Röda pilar visar infartsväg till planområde.

Högvattenskydd

För att skydda både befintliga och planerade byggnader inom planområdet vid en framtida högvattenhändelse behöver området säkras mot Mölndalsån. Därför föreslås ett tekniskt skydd längs västra planområdesgränsen, delvis fristående och delvis integrerat i nytt bostadskvarter. Skyddet föreslås till största delen bestå av en permanent betongmur med öppningar för avledning av skyfallsflöden för att förhindra att vatten stängs in i området. Dessa öppningar ska kunna stängas vid höga vattenflöden i ån. Skyfallsvatten kan dessutom ledas ut i Mölndalsån via höjdsatt skyfallsled längs den södra plangränsen och pumpas ut i två pumpstationer som också används för dagvatten.

Högvattenskyddet föreslås till största delen utformas som en mur eftersom det bedöms vara en kostnads- och yteffektiv lösning som innebär mindre ingrepp i kulturmiljön och tar så lite yta som möjligt från den ekologiska kantzonen längs ån. Skyddets fristående delar placeras på allmän platsmark och avgränsar kantzonen från kvartersmarken

innanför. I planens södra delar föreslås skyddet integreras i det nya bostadskvarterets västra och södra fasader. Placeringen möjliggör att hela den ekologiska kantzonen vid behov kan översvämmas. Det planerade brofästet hamnar på planområdets sida innanför högvattenskyddet och påverkar inte ytan för den ekologiska kantzonen. Skyddet måste utformas konstruktionsmässigt säkert för att kunna hantera en högvattenhändelse.

Utformning av högvattenskydd och kantzon beskrivs i avsnitt *Friktor och naturmiljö* ovan.



Illustration av princip för högvattenskydd (Mareld), Exempel på högvattenskydd med igensättningsbar öppning, byggt i Kungsbacka.

Högvattenskyddets höjd

Högvattenskyddets höjd styrs av dimensionerande händelse enligt tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP). I stadens nya planeringsstrategi (2024) föreslås planeringsnivåerna dock flyttas från översiktsplanen till ett särskilt reglerande styrande dokument och det pågår arbete med att ta fram underlag till riktlinjer för uppdaterade planeringsnivåer för Mölndalsån. Eftersom detta ännu inte är färdigställt har särskilda beräkningar och bedömningar gällande högvattenskyddets höjd genomförts inom ramen för detta planarbete. Fullständig redovisning finns i *PM Högvattenskydd* (Ramböll, 2024-04-30).

Planområdet bedöms ligga alltför långt ifrån havet för att vara utsatt för betydande högvatten vid höga havsnivåer. Ett högvattensscenario i havet anses därför inte dimensionerande för planområdet. Dimensionerande händelse är i stället ett högt flöde i Mölndalsån.

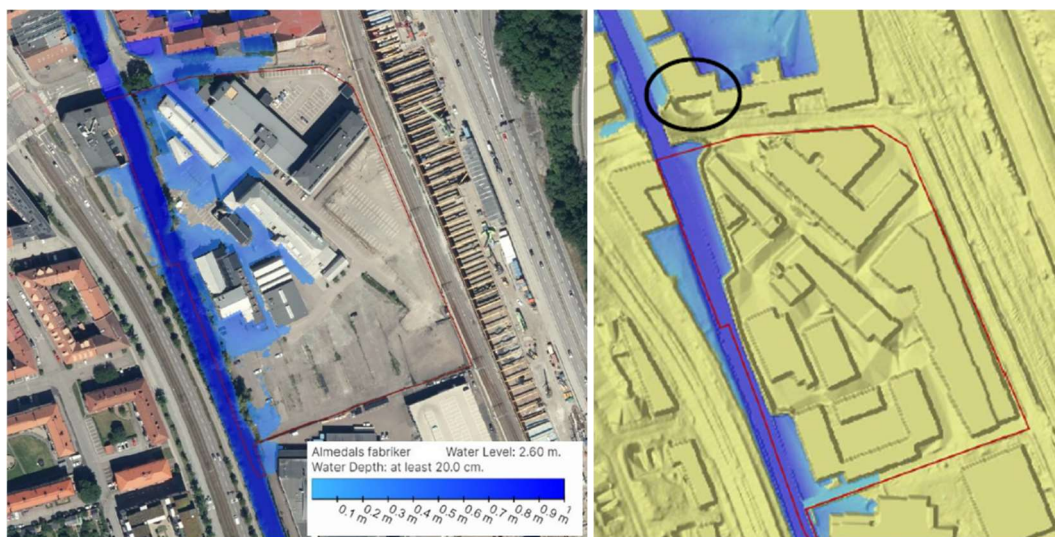
I planens samrådsförslag från 2016 angavs att högvattenskydd skulle uppföras till en höjd av +3,6 meter över nollplanet. Utifrån TTÖP som antogs 2019 gäller i stället nivå +3,7. Nivån +3,7 kommer från hydromodell för Göteborg (Ramböll, 2015) och utgår från den

dimensionerande händelsen högt flöde i Mölndalsån med 200 års återkomsttid (HQ200). Nivån förutsätter att varken yttre stormportar eller Mölndalsåns styr- och reglersystem är genomförda. De yttre stormportar som hela centrala staden är beroende av är planerade till senast år 2070.

Sedan TTÖP togs fram har Mölndalsåns styr- och reglersystem genomförts till stora delar. Utförda och snart utförda åtgärder i Mölndalsån har fått lagligt stöd genom ett antal miljödomar. För Rådasjön-Stensjön fastställer miljödom flera villkor för att så långt som möjligt undvika översvämningar i Mölndals centrum. Ett av dem innebär att Mölndals stad har rätt att magasinera vatten i Stensjön-Rådasjön till en inte fastställd högsta nivå för att hålla nivån i Mölndal på högst +2,9 meter. (Sweco, 2021)

I rapporten *Mölndalsåsystemet och Göteborgs inre vattenvägar - utredning om skydd mot översvämningar fram till år 2150* (Sweco, 2021-06-30) framgår att högsta förväntade vattennivå vid Almedals fabriker är knappt +2,6 meter vid ett framtida scenario där vattendomen i Mölndal centrum följs.

Med hänsyn till ovan beskriva förutsättningar betraktas +2,6 som en lämplig dimensionerande vattennivå vid högt flöde i ån. Enligt TTÖP ska säkerhetsmarginalen mellan vattennivå och färdigt golv vid höga flöden vara 0,2 meter. Högvattenskyddet föreslås ha samma marginal. Detta innebär att nivå för högvattenskyddets överkant ska vara +2,8 meter över nollplanet.



Simulerad vattennivå inom planområdet vid högt flöde i Mölndalsån (+2,6). Till vänster befintlig situation, till höger med föreslaget högvattenskydd. (Ramböll)

Åtgärder utanför planområdet med avseende på högvatten

Simuleringar visar att planområdet vid en vattennivå på +2,58 i Mölndalsån kan översvämmas norrifrån, även om högvattenskydd uppförs till föreslagen nivå längs ån inom planen. Detta beror på en tröskelpunkt på norra grannfastigheten Skår 40:5 (före detta Lyckholms bryggeri), utanför plangränsen. Dessutom kan vatten troligen rinna genom den portgång som går genom byggnaden, se bilder nedan.



Kritiska punkter inom fastigheten Skår 40:5, direkt norr om planområdet: tröskelpunkt markerad med heldragen pil; ytterligare problempunkt vid portgång markerad med streckad pil. (Ramböll)

Dessa punkter behöver åtgärdas för att högvattenskyddet ska ha önskad effekt. För att klargöra hur åtgärderna ska utformas behöver deras placering utredas vidare och de aktuella marknivåerna mätas in mer exakt. Höjning av marken kan göras inom fastigheten Skår 40:5, som är privatägd, och/eller inom fastigheten Skår 751:75 (Nellickevägen), som ägs av kommunen. Det vatten som kan ta sig genom portgången kan också hindras genom en markhöjning i mellanrummet mellan byggnaderna längre norrut vid Nellickevägen.

Avsteg från Tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP)

Dagvatten- och skyfallsutredning samt PM Högvattenskydd visar att planförslaget klarar flera av riktlinjerna i tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP), men identifierar nedan beskrivna risker och avsteg från riktlinjerna i TTÖP. Avsteg från TTÖP är bara aktuellt för nybyggnad (inklusive nya tillbyggnader), inte för befintlig bebyggelse.

- **Risk för försämring av översvämningsituationen inom eller utanför planen.**

Risk att vatten förskjuts mot fastigheten Skår 57:13 söder om planområdet.

Innebär inte avsteg från TTÖP om planerade åtgärder utförs, se avsnitt Skyfall ovan.

- **Risk att vatten rinner in vid infarter till underjordiska parkeringsgarage.**

Dessa infarter måste anpassas så att de ligger på en nivå som inte ger risk för att vatten kan rinna in eller förses med barriärer som farthinder/vägbulor.

Innebär avsteg från planeringsnivå (marginal till färdigt golv) enligt TTÖP.

- **Risk att ny bebyggelse skadas vid översvämning.**

Risk att vatten vid skyfall ansamlas och blir stående mot fasaden vid både befintliga och planerade byggnader i västra delen av planområdet.

Innebär avsteg från planeringsnivå (marginal till färdigt golv) enligt TTÖP.

- **Risk för större vattendjup än 20 cm vid byggnader.**

Simulering visar risk för mer än 20 cm vattendjup vid byggnaderna närmast Mölndalsån.

Innebär avsteg från TTÖP:ens riktlinje att tillgängligheten till nya byggnaders entréer ska säkerställas. I planförslaget gäller detta endast byggrätter för tillbyggnad till befintliga byggnader.

- **Risk för större vattendjup än 20 cm på vägar.**

Modellen visar att det finns risk för vattendjup som överstiger 20 cm på vägar inom (främst i västra delen) och i anslutning till planområdet.

Innebär avsteg från TTÖP:ens riktlinje om tillgänglighet inom och till/från planområdet.

Principer för avsteg från rekommendationerna i TTÖP

TTÖP anger att huvudprincipen för stadens byggande är att undvika risker med översvämningsproblematik genom att bygga på säker nivå, men att avsteg från det tematiska tilläggets rekommendationer kan ske i undantagsfall. Avstegen ska då kunna motiveras utifrån påverkan på kulturhistoriska värden, påverkan på miljövärden, samhällsekonomiska avvägningar eller god stadsmiljö. En förutsättning för avsteg är att människors hälsa och säkerhet inte äventyras. Avsteg godkänns av stadsbyggnadsnämnden.

Gällande möjliga motiveringar till avsteg anges att utgångspunkten är att anpassningsåtgärder ska representera en god förvaltning av samhällsmedel och med beaktande av hur kostnader och nyttor fördelas på olika samhällsaktörer och samhällsgrupper. Även möjligheten att skapa en god stadsmiljö kan motivera avsteg under förutsättningar att risknivån inte väsentligt påverkas. God stadsmiljö innehåller många olika aspekter där klimatfrågan är en del men de olika delarna måste sammanvägas till en helhet och värderas. Andra aspekter som inryms i god stadsmiljö är bland annat kulturmiljö, tillgänglighet, närhet till kollektivtrafik och hushållning med energi och naturresurser. Det kan innebära avsteg från planeringsnivåer för att i stället åstadkomma skydd exempelvis via objektsskydd.

Föreslagna avsteg från rekommendationerna i TTÖP

Sammantaget innebär planförslaget följande avsteg från riktlinjerna i 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.

Avsteg från planeringsnivå för högvatten i Mölndalsån

Beskrivning

Planeringsnivån har justerats till en lägre nivå enligt genomförda styr- och regleringsåtgärder. Högvattenskyddets höjd har därmed sänkts.

Högvattenskyddets överkant föreslås ha en höjd av +2,8 meter över nollplanet i stället för +3,7 som följer av riktlinjerna i TTÖP. Se resonemang i avsnitt *Översvämning* ovan.

Motiv

Avsteget är en anpassning till de faktiska förutsättningar som gäller för Mölndalsån sedan styr- och regelsystemet 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. Ett högre skydd har större inverkan på upplevelse av områdets kulturhistoriskt

värdefulla bebyggelse och minskar tillgängligheten. Större anläggningar kräver också mer omfattande grundläggning och innebär större påverkan på mark och vatten.

Konsekvenser och åtgärder

Den föreslagna höjden har studerats utifrån de förhållanden som råder i Mölndalsån idag, med till stor del genomfört styr- och reglersystem och beviljade vattendomar. Förslaget bedöms därmed inte innebära risk för hälsa och säkerhet.

Avsteg från planeringsnivå – marginal till färdigt golv

Beskrivning

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.

Ny bebyggelse ska inte skadas vid översvämning. Enligt TTÖP ska det därför finnas en säkerhetsmarginal på minst 0,2 meter mellan högsta vattendjup i samband med skyfall (klimatanpassat 100-årsregn) och färdigt golv/vital del nödvändig för byggnadsfunktion. Beräknad högsta vattennivå vid skyfall är +2,6 meter över nollplanet vilket innebär färdig golvnivå på +2,8.

För tillbyggnader föreslås avsteg från riktlinjerna så att de ska kunna byggas med samma golvnivå som de befintliga byggnaderna. Dessa har golvnivåer på cirka +2,3, det vill säga omkring 0,5 meter lägre än kraven för ny bebyggelse.

Motiv

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. Ett avsteg bedöms därför motiverat utifrån både stads- och kulturmiljöhänsyn.

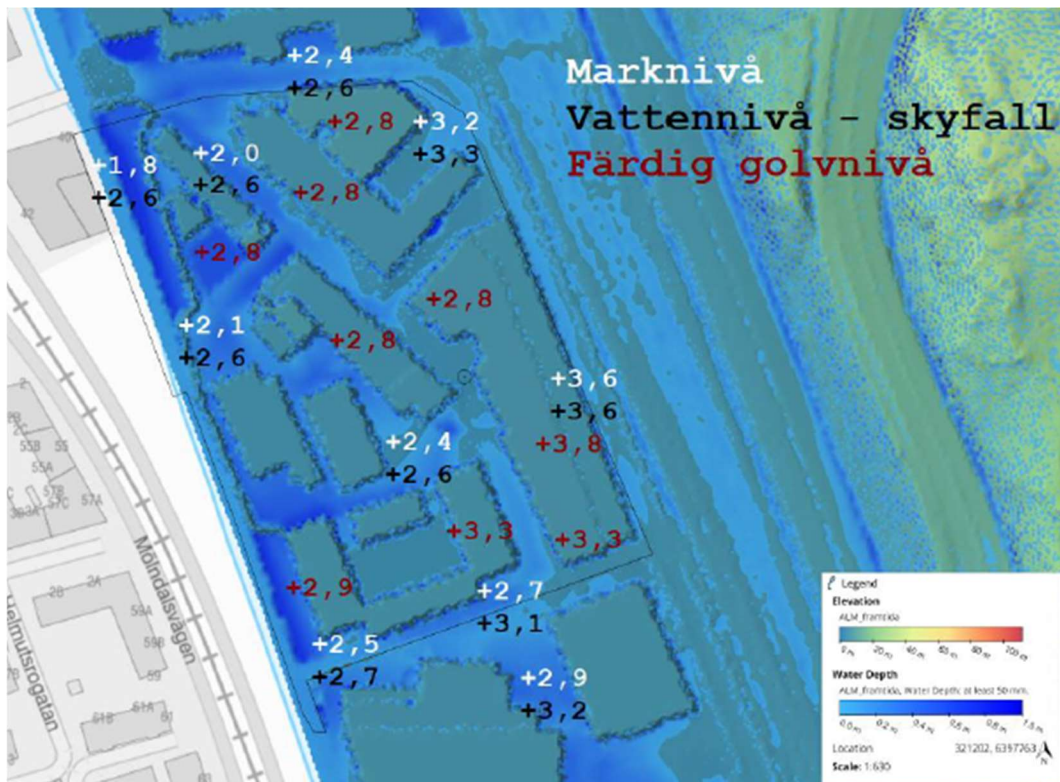
Underjordiskt garage är ett sätt att lösa parkeringsbehovet utan att använda stora ytor för markparkering. För att trafiksituationen ska fungera behöver då in-/utfarten till garaget placeras i nivå med marken, även då den ligger lägre än planeringsnivån.

Konsekvenser och åtgärder

Låga golvhöjder innebär risk för inläckande vatten vid översvämning vilket kan orsaka skada på byggnad.

För infart till parkeringsgarage föreslås ett tillfälligt översvämningsskydd som aktiveras med hjälp av sensor när vattennivån utanför når en viss nivå och aktiverar en skyddande mur som höjs upp. Elcentraler och liknande placeras inte i underjordiskt garage.

För tillbyggnader föreslås att byggnaderna vattensäkras upp till nivå +2,8 (högsta vattennivå vid skyfall +2.6 samt 0,2 meter marginal). Detta regleras genom generell planbestämmelse.



Högsta vattennivåer i förhållande till marknivå vid skyfall. (Ramböll)

Avsteg: Tillgänglighet till nya byggnaders entréer

Beskrivning

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.

Motiv

De befintliga byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla och förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Det är därför av stor vikt att både tillbyggnader och utemiljö utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse.

Befintliga marknivåer ligger som mest cirka 0,7 meter under riktlinjerna enligt TTÖP och kan inte väsentligt ändras utan mycket stora ingrepp i den värdefulla miljön. Ett avsteg bedöms därför motiverat utifrån både stads- och kulturmiljöhänsyn.

Konsekvenser och åtgärder

Förslaget medför risk för dålig framkomlighet till byggnad vid skyfall vilket kan innebära risk för liv och hälsa.

För tillbyggnader till pannhuset/väveriet kan invändig utrymning studeras till områden med lägre vattendjup.

Simuleringar visar att tillgängligheten förbättras om förslaget genomförs med föreslagna åtgärder eftersom tiden som vattnet står högt vid skyfall minskar betydligt. Riktlinjerna enligt TTÖP klaras dock fortfarande inte inom delar av planområdet.

Situationen vid skyfall påverkas bland annat av kapaciteten hos de två pumpar (en befintlig och en ny) som ska pumpa både dagvatten och skyfall från planområdet ut i Mölndalsån. Aktuellt förslag utgår från en kapacitet om 500 l/s för befintlig pump och minst 140 l/s för ny pump. För att utreda pumparnas påverkan på skyfallssituationen har ytterligare två pumpstorlekar testats i simuleringar. En ökning av pumpkapaciteten ger viss minskning av vattennivåerna och därmed viss förbättrad framkomlighet, men inte heller i de scenarierna kan framkomligheten säkras till alla byggnader inom området under hela skyfallet.

Avsteg: Tillgänglighet till och från planområdet

Beskrivning

Största vattendjup på mark enligt TTÖP klaras inte i ett område vid Sankt Sigfridsbron söder om planområdet, där infart till planområdet ska kunna ske.

Enligt riktlinjerna i TTÖP gäller att vattendjupet på aktuella vägar inte får vara mer än 0,2 meter vid dimensionerande händelse (högvatten eller skyfall).

Planområdet nås vid skyfall via Sankt Sigfridsgatan och Almedalsvägen under Sankt Sigfridsbron. Inom ett område i höjd med bron, se orange markering i karta nedan, klaras inte riktlinjerna om högst 0,2 meter vattendjup vid skyfall. Området ligger inne på fastigheten Kallebäck 752:77 och utgörs av en flödesväg för vatten som rinner till Mölndalsån via Skår 57:13. Maximalt vattendjup är enligt modellering cirka 0,3 meter under cirka 2 timmar.

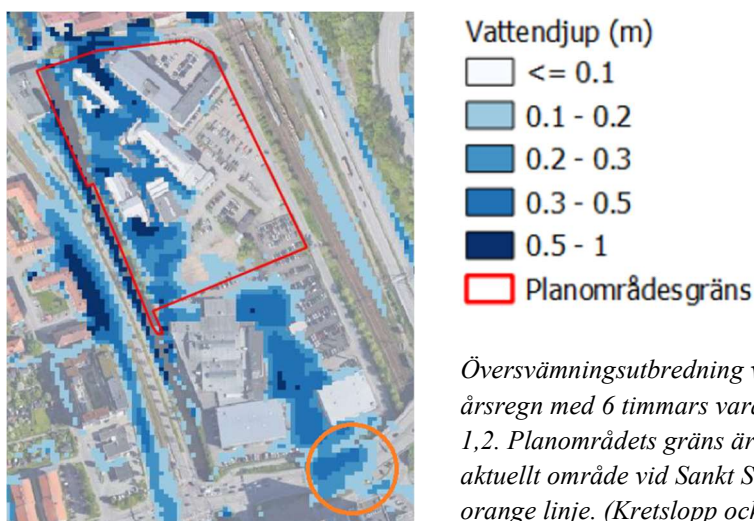
Motiv

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.

Konsekvenser och åtgärder

De låga marknivåerna i området ger risk för dålig framkomlighet vid översvämning.

Räddningstjänstens framkomlighet till planområdet bedöms klaras med nuvarande situation och inga åtgärder behöver vidtas. Avsteget bedöms inte innebära risk för hälsa och säkerhet.



Översvämningssutbredning vid ett klimatanpassat 100-årsregn med 6 timmars varaktighet och klimatfaktor 1,2. Planområdets gräns är markerat med röd linje, aktuellt område vid Sankt Sigfridsbron markerat med orange linje. (Kretslopp och vatten, Ramböll)

Vatten och avlopp

Allmänna VA-ledningar finns i Skårs Led. Allmän vatten- och dagvattenledning finns i Almedalsvägen. Kombinerad ledning för spillvatten finns under Mölndalsån vid planområdets södra gräns. Förutsättning för detaljplanens genomförande är att åtgärder i utförs på befintlig kombinerad ledning i Skårs Led som efter detaljplanens genomförande blir spillvattenledning.

Skår 57:5 i nordost kan anslutas mot Skårs Led via befintliga och vid behov nya serviser. Vid behov leds delar av dagvattnet efter rening och fördröjning till befintlig dagvattenpumpstation vid Mölndalsån på Skår 57:14.

Skår 57:15 skulle kunna försörjas genom att bygga ut allmänna vatten- och spillvattenledningar i Gamla Almedalsvägen från Skårs led. Ett annat alternativ är att fastigheten försörjs med vatten från Almedalsvägen och spillvatten från sydväst. Det sistnämnda alternativet innebär ingen utbyggnad av allmänna ledningar. Dagvatten avleds efter rening och fördröjning till ny pumpstation vid Mölndalsån.

Skår 57:14 i sydvästra delen av planområdet har befintlig spillvattenservis vid plangränsen, denna behövs fortsatt användas för delar av befintlig bebyggelse. Fastigheten har också befintlig spillvatten- och vattenförsörjning från Skårs Led som kan fortsätta nyttjas. Ett internt dagvattenledningsnät går till en befintlig pumpstation vid Mölndalsån som planeras att fortsätta nyttjas.

Den tillkommande nya bebyggelsen på Skår 57:14 kan försörjas med dricksvatten mot Almedalsvägen. Dagvattenförsörjning från dessa byggnader kan ske via pumpstationer till Mölndalsån och vid behov till Almedalsvägen. Det beror bland annat på takutformingen hur stor andel som leds till väster respektive öster. Se ytterligare beskrivning under avsnitt Dagvatten ovan. Spillvattenförsörjning från dessa byggnader kan ske till Skårs Led.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. VA-ledningar ska dimensioneras i enlighet med Svenskt Vattens publikationer P110 *Avledning av dag-, drän -och spillvatten* och P114 *Distribution av dricksvatten*.

Lägsta normala trycknivå i förbindelsepunkt motsvarar nivån +51 meter (RH2000). Om exploatör önskar högre vattentryck får det ske med intern tryckstegring och bekostas av exploatör.

Kretslopp och vattens anvisningar för arbeten i mark ska följas vid markarbeten i närheten av befintliga ledningar.

Brandvatten

En ny brandpost behövs inom planområdet och ytterligare en föreslås i anslutning till området i Almedalsvägen. Brandposter dimensioneras i enlighet med Svenskt Vattens publikation P114 *Distribution av dricksvatten*.

Trycksatta stigarledningar krävs för byggnader som överstiger 40 meter. För att försörja trycksatta stigarledningar och eventuell sprinkler med tillräckligt flöde och redundans krävs uppdimensionering av allmän dricksvattenledning i Nellickevägen och Skårs Led.

Värme

Befintliga ledningar för fjärrvärme finns inom planområdet i Gamla Almedalsvägen, inom u-område i plankartan. Plankartan redovisar även ett u-område inom del av kvartersgatan söder om bostadskvarteret, vilket möjliggör en eventuell framtida anslutning av ny bebyggelse inom intilliggande fastighet.

Planerad bebyggelse kan också anslutas till fjärrkyla som nyligen byggts ut i området - ledningar finns i Skårs Led och Almedalsvägen. På grund av Västlänkens utbyggnad är den mest lämpliga anslutningspunkten i Skårs Led.

Tidig förfrågan av fjärrvärme/fjärrkyla kan göras direkt till Göteborg Energi Gasnät AB för att kunna bedöma kapacitet och kostnad.

El och tele

Inom området finns en befintlig transformatorstation som kommer att ersättas i nytt läge i planens nordöstra del. Exploateringen inom planområdet generar ett behov av ytterligare en transformatorstation som föreslås i södra delen av planområdet. Plats för transformatorstationerna säkerställs i plankartan genom användningen *E – teknisk anläggning*.

Befintliga ledningar inom den ekologiska kantzonen ska omförläggas i gata respektive u-område.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB, Skanova och Tele2 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.

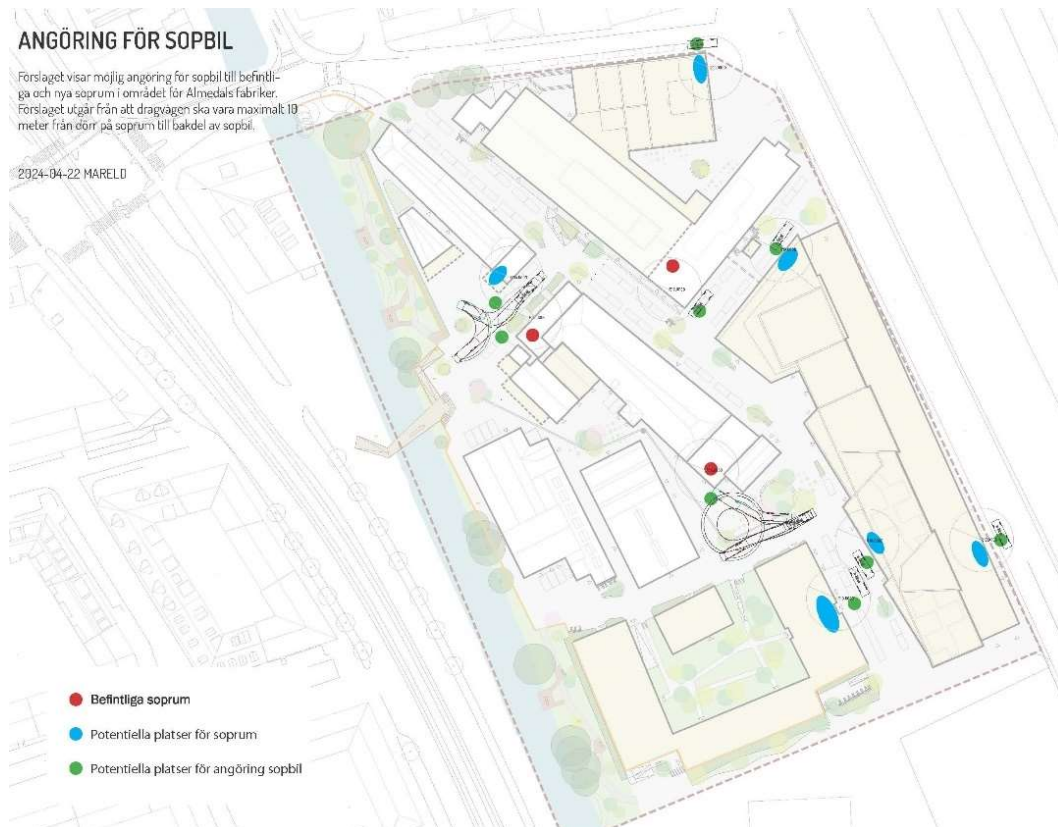
Övriga ledningar

Det finns inga andra kända ledningar inom planområdet som påverkas.

Avfall

Utrymmen för sortering och hämtning av avfall finns i befintlig bebyggelse och planeras in i de nya byggnaderna. Exploatörerna ansvarar för att det lokala systemet för avfallshantering fungerar gentemot kommunens insamlingssystem och att det finns tillräckliga avfallsutrymmen för både verksamheter och bostäder. Möjlighet att sortera avfall inom respektive fastighet ska ordnas. Avfallsutrymmen ska placeras med hänsyn till var sopbil kan angöra. Dragvägen får vara högst 25 meter och mäts från mitten av avfallsutrymmet till bakändan av sopbilen.

Tillkommande bebyggelse nås främst från Gamla Almedalsvägen och anslutningsvägen till Almedalsvägen mellan fastigheterna Skår 57:5 och Skår 57:14. Samtliga kvartersgator inom planområdet har goda förutsättningar för sopbil att angöra undantaget gatan längs den södra plangränsen, där det inte finns utrymme för vändzon. Avfallshantering inom bostadskvarteret löses i stället genom gemensamma utrymmen mot Gamla Almedalsvägen. Kvarteret utformas så att avstånd mellan entré och soprum uppfyller gällande riktlinjer. För att nå delar av bebyggelsen föreslås sopbilen stanna på allmän platsmark utanför planområdet.



Föreslagen sophertering (Mareld). Redovisat är ett möjligt alternativ, exakt placering bestäms i genomförandeskedet. Även befintliga soprum kan komma att omlokaliseras.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Flera geotekniska utredningar har tidigare genomförts för planområdet. Dessa har använts som underlag i den utredning som tagits fram inför planarbetet (Inhousetech, 2015-10-22, rev. 2022-02-24).

Planområdet bedöms i sin helhet vara lämpligt för planerad exploatering, förutsatt att lastrestriktioner, geotekniska förstärkningsåtgärder och rekommendationer gällande grundläggning enligt nedan efterföljs.

Tidigare utförda utredningar och nu utförda undersökningar visar att planområdet består generellt av normalkonsoliderad lera vilket innebär att den är sättningSkänslig vid tilläggsbelastning på markytan. Lokalt där jorden består av gytta bedöms sättningar pågå under befintliga förhållanden. Generellt bör marken därför inte belastas permanent innan kontroll av sättningars storlek för aktuell belastning kontrollerats.

För grundläggning av byggnader och tillhörande ytor gäller generellt att förstärkningsåtgärder krävs för permanenta belastningar på eller vid uppfyllnader över befintlig markyta, med hänsyn till lerans sättningSkänslighet. Därför bör byggnader grundläggas på pålar och befintlig marknivå bibehållas. På grund av risk för pågående sättningar bör påhängslaster på pålar beaktas. Byggnader kan uppföras med källare och ska då utföras som vattentät konstruktion samt säkras för uppflytning.

Grundläggning av ledningar mellan byggnad och omgivande mark ska utformas så att sättningsskillnader kan upptas. Vidare rekommenderas att riskbedömning utförs under genomförandeskedet gällande nya byggnaders placering och grundläggning intill befintliga byggnader så att dessa inte skadas eller påverkas negativt vid nybyggnation.

Leran i aktuellt område är mellansensitiv till högsensitiv utmed djupet. Sensitiviteten har stor betydelse för bedömning av lerans hållfasthetsnedsättning vid störningseffekter som till exempel pålning, spontning, skredrörelser med mera. Vidare utgörs undergrunden av finkornig jordart bestående av lerjord med innehåll av silt och klassas som en mycket tjällyftande jordart (tjälfarlighetsklass 4). Materialet kan vid vattenmättnad vara flytbenäget och vid vintertid ska terrasser skyddas mot kyla så att inte tjäle byggs in i konstruktioner.

Schakt ned till 1,5 meter under ursprunglig marknivå bedöms kunna utföras med släntlutning 1:1 eller flackare. Schakter ska dock dimensioneras och utföras så att de har en minst 1,5-faldig säkerhet (motsvarande 1-faldig säkerhet enligt Eurokod) mot brott i odränerad analys. Vid schaktning under grundvattenytan bör grundvattensänkning endast ske lokalt med länshållning direkt i schaktgrop.

Planområdet bedöms ha tillfredställande totalstabilitet för befintliga förhållanden med hänsyn till områdets topografi (små variationer i marknivåer), jordlagerföljd (homogen lera utmed djupet och inga noterade höga porvattentryck) och befintliga ytbelastningar (parkeringsytor). Totalstabiliteten bedöms även vara tillfredställande för framtida förhållanden med lastsituation enligt beräknade sektioner för planerade förhållanden.

Lokalstabilitet närmast Mölndalsån har kontrollerats i totalt fyra representativa sektioner för aktuellt planområde. Enligt utförda stabilitetsberäkningar är stabiliteten närmast åkant tillfredställande under såväl befintliga som planerade förhållanden, förutom i områdets södra del där förstärkningsåtgärder för planerade förhållanden krävs för att klara stabiliteten närmast ån. Med föreslagen förstärkningsåtgärd och med beräknad ytlast uppnås tillfredställande stabilitet. Beräkningarna är utförda med ansatt ytlast på 10 kPa och anger således den högsta belastning som kan belasta befintlig och planerad markyta, där ytlastens utbredning begränsas i plan av aktuellt högvattenskydd.

Befintligt erosionsskydd längs Mölndalsåns östra sida bedöms vara intakt och fungera, då inga spår av erosion påträffats. Befintlig jordvall bedöms således också fungera mot erosion under befintliga förhållanden. Däremot bör jordvallen undersökas mer noggrant med avseende på dess funktion och beskaffenhet beträffande översvämningar och hänsyn tas till eventuell borttagning av träd och rötter som i sådant fall kan påverka vallens naturliga funktion av erosionsskydd negativt.

Vallens stabilitet mot Mölndalsån bör kontrolleras när detaljerade uppgifter gällande utbyggnation, placering av nya byggnader/anläggningar, laster mm finns tillgängliga.

För att minimera sättningar kring och utanför byggnader kan jordförstärkning i form av till exempel kalkcementpelare installeras i leran. Jordförstärkning med kalkcementpelare medför högre hållfasthet och deformationsmodul i leran, vilket reducerar sättningar och förbättrar stabiliteten. Förstärkning med kalkcementpelare förbättrar även släntstabiliteten vid mindre schaktningsarbeten såsom nedgrävning av ledningar och tillfälliga schakter.

Viktigt vid installation av kalkcementpelare är att pelare inte installeras för nära Mölndalsån med risk för grumling.

Uppfyllning med lättare material, till exempel lättklinker, är också lämpligt för att minimera sättningar. Liksom övergångskonstruktioner såsom länkplattor etc bör beaktas vid fortsatt projektering. Vid fyllning med lättare material ska dimensionering kontrolleras och utföras med hänsyn till upplyftning.

Geotekniska undersökningar rekommenderas att utföras utanför planområdet på västra sidan av ån i genomförandeskedet, följt av en fördjupad stabilitetsutredning.

Markmiljö

Flera undersökningar av markmiljön inom planområdet har utförts. Sammanställning av tidigare miljötekniska undersökningar samt bedömning av utredningsbehov (MEC 2022-06-27) omfattar markmiljöundersökningar som utfördes inför samråd (Inhousestech 2014). I samband med granskning har det tagits fram en miljöteknisk markundersökning (MEC 2023-01-30, rev. 2024-02-26) samt en fördjupad riskbedömning och förslag till åtgärder av förorenad mark (Relement 2024-05-08).

Gällande förekomst av markföroreningar i marken finns generella riktvärden för två olika typer av markanvändning; känslig markanvändning (KM) som omfattar alla typer av markanvändning, inklusive bostäder och förskolor, och mindre känslig markanvändning (MKM) som bland annat omfattar kontor och industrier.

För Almedals fabriker har platsspecifika riktvärden beräknats i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer. Mätbara åtgärds mål har med underlag av dessa utarbetats för kommande verksamhetsområde respektive bostadsområde.

Mark som tas i anspråk för ny bebyggelse och högvattenskydd/ekologisk kantzon

Utredningen pekar på att vid kommande exploatering kommer majoriteten av marken saneras/schaktas ur oavsett föroreningsinnehåll. Kommande schakt för grundläggning av nya byggnader och högvattenskydd kommer att utföras minst ner till lera. Befintliga kontaminerade fyllnadsmassor kommer följaktligen bytas ut mot betonggrundläggningar och bergkross inom kommande bostadsområde, nybyggnadsområdena och av tillförda rena jordmassor i kantzonen mot Mölndalsån. Merkostnaderna blir inte obetydliga men är att betrakta som normala vid nybyggnationer inom centrala Göteborg. Några ytterligare undersökningar utöver sedvanlig avfallsklassning av kommande schaktmassor bedöms inte vara motiverade. Inför grundläggningsschakt och andra markarbeten ska en anmälan enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till miljöförvaltningen.

Mölndalsån

De förorenade sedimenten i Mölndalsån bedöms inte påverka aktuellt planområde men blir en fråga för pågående tillståndsprocess för vattenverksamhet. Eventuellt kommer det ställas krav på att sanera delar av dessa sediment även om det med hög sannolikhet kommer att ske en återkontaminering med liknande föroreningar över tid.

Befintlig bebyggelse inklusive tillbyggnader

Befintlig bebyggelse omfattas av rivningsförbud och inga omfattande markarbeten planeras utöver vad som krävs för nya ledningar och liknande. Detaljplanen ger dock

möjlighet att bygga till vissa av byggnaderna. Dessa tillbyggnader omfattas av generell planbestämmelse om villkor för startbesked, se nedan.

Utredningen beskriver att befintlig bebyggelse i nuläget och i framtiden inte utgör några oacceptabla hälsorisker under förutsättning av de förseglade markytorna bibehålls. För att säkerställa att risknivån bibehålls och sänks på lång sikt bör platsspecifika riktvärdena gälla som mätbara åtgärds mål inför kommande markarbeten inom delområdet. Mätningar av inomhusluften i befintliga byggnader visar att uppmätta halter understiger tillämpbara riktvärden och att inga åtgärder behövs.

En administrativ planbestämmelse säkerställer sanering av marken för aktuell markanvändning.

Buller

Trafikbuller

För att undersöka möjligheten att uppföra bostäder som klarar gällande riktvärden avseende trafikbuller vid fasad har en bullerutredning (Akustikforum, 2022-04-08) upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Utredningen sammanfattas nedan.

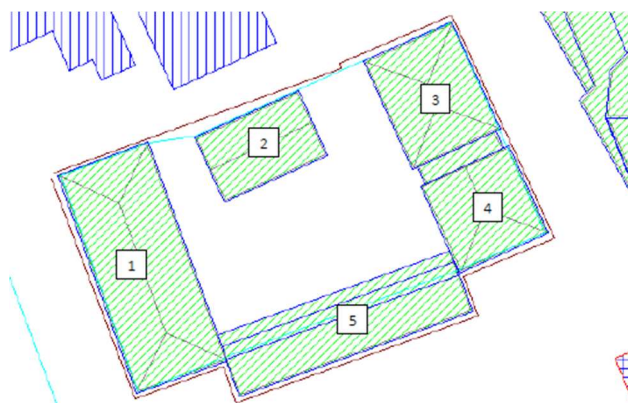
För beräkning avseende framtida bullersituation 2040 har markmodell och järnvägens sträckning modifierats för att motsvara framtida situation till följd av byggnationen av Västlänken.

För nybyggnation av bostäder gäller *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*, med ändring SFS 2017:359. Enligt förordningen gäller riktvärde 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.

För uteplats i anslutning till bostad gäller riktvärden 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats överskrider får den göra det högst fem gånger per timme dagtid (kl. 06-22) och då med högst 10 dB.

För bostäder om högst 35 kvadratmeter gäller i stället riktvärde 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Riktvärden för uteplats gäller även för små lägenheter.

Om ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad överskrider 60 dBA bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad är högst 55 dBA. Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där den maximala ljudnivån vid fasad inte överskrider 70 dBA nattetid (kl. 22-06).



Benämning av husvolymen enligt trafik- och industribullerutredning (Akustikforum).

Beräkningsresultaten visar att det är möjligt att uppföra bostäder enligt förslaget som klarar riktvärden för bostäder enligt trafikbullerförordningen.

Vid majoriteten av fasaderna, förutom mot innergård, överskrids 60 dBA ekvivalent ljudnivå varför större delen av bostäderna behöver utföras som genomgående med minst hälften av bostadsrummen mot skyddad sida, alternativt utföras som högst 35 m².

För husvolym 4 och 5 överskrids även i flera fall 65 dBA ekvivalent ljudnivå och dessa bostäder måste då utföras som genomgående med minst hälften av bostadsrummen mot skyddad sida.

Riktvärden för skyddad sida klaras generellt mot innergård, förutom på plan 9–12 på husvolym 3.

Gemensam uteplats som uppfyller gällande riktvärden kan anordnas på innergården.

De gällande kraven för uteplatser och lägenheter säkerställs genom planbestämmelser.

Industribuller

Planerade bostäder på fastigheten Skår 57:15 påverkas av industribuller från Skår 57:13 direkt söder om planområdet och från Skår 57:14 som ingår i planen. Industribuller har studerats i utredning (Akustikforum, koncept 2024-07-04), vilken sammanfattas nedan.

Riktvärden gällande industribuller vid bostäder finns i Boverkets rapport 2020:8, *Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad*.

För ekvivalent ljudnivå gäller olika riktvärden dagtid, kväll/helg och nattetid.

För att bostäder ska kunna utföras utan restriktioner (zon A) får den ekvivalenta ljudnivån vara högst 50 dBA dagtid, högst 45 dBA kväll/helg och högst 45 dBA nattetid.

Bostäder med ljuddämpad sida och bulleranpassning (zon B) kan uppföras om ljudnivån är högst 60 dBA dagtid, högst 55 dBA kväll/helg och högst 50 dBA nattetid. Om dessa ljudnivåer överskrids bör bostäder inte medges (zon C).

För ljuddämpad sida och uteplats gäller högst 45 dBA dagtid, kväll och helg samt 40 dBA nattetid.

När det gäller maximala ljudnivåer bör värden över 55 dBA inte förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen den ljuddämpade sidan.

Vid särskilt störningsframkallande ljudkaraktärer som till exempel lossning av metallskrot bör riktvärdena för zon A-C sänkas med 5 dBA (gäller ej ljuddämpad sida). Detta bedöms gälla för buller från verksamheten på fastigheten Skår 57:13.

Beräknade ljudnivåer vid planerade bostäder visar att gällande riktvärden för industribuller överskrids för delar av det planerade bostadskvarteret. Överskridandet beror på buller från Skår 57:13. Från Skår 57:14 beräknas ljudnivåer dagtid till som högst 41 dBA och nattetid till som högst 39 dBA, vilket innebär att gällande riktvärden klaras från denna fastighet enskilt.

För att uppfylla gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå med tänkt utformning, samt med hänsyn till sammanvägd bedömning med trafikbuller, behöver därför ett antal bullerkällor på fastigheten Skår 57:13 åtgärdas. Dialog krävs med fastighetsägaren och de

aktuella verksamheterna för att utreda huruvida dessa åtgärder kan accepteras. Åtgärdsförslagen kan minskas om utformningen av fler delar kan utföras med skyddad sida.

Maximala ljudnivåer beräknas överskrida gällande riktvärden även med föreslagna åtgärder, men bör kunna bedömas som enstaka händelser och förhållandevis låga.

Trafikbullret generellt är högt över området, i vissa situationer ca 10 dB högre än industribullret. Det kan därför diskuteras om man i och med detta kan godta vissa överskridanden av riktvärden för industribuller, antingen generellt eller vid vissa utvalda perioder.

Vibrationer

Omfattningen av vibrationer beror primärt på fyra olika faktorer: själva vibrationskällan (vägtrafik, person- eller godståg), markens geologi (lera, sand, silt, torv och andra lösa jordarter ökar risken för vibrationer), avståndet till bebyggelse samt byggnadskonstruktion och grundläggning.

Inför planens granskning har en vibrationsutredning utförts (Afry, 2022-02-21). I utredningen konstateras att det inom detaljplanen förekommer vibrationer i marken som kan innebära höga vibrationer i framtida byggnader. Hänsyn till detta krävs vid projektering av byggnader och grundläggning.

För bostäder behöver byggnaderna utformas så att byggnadens grundläggning och stomme inte förstärker den uppmätta vibrationen i mark. Utan anpassningar bedöms vibrationshastigheten i byggnaderna vara i storleksordningen 1,0 mm/s. Det kan innebära behov av en pålad grundläggning med spetsburna pålar, bjälklag som har sina egenfrekvenser >10 Hz och ett styvare/tyngre garageplan som har en större utbredning som knyter samman fler av bostadshusen. För endast källare under enskild byggnad saknas verifiering att det reducerar vibrationer upp i byggnaden i någon större omfattning. Vibrationerna ökar oftast något på högre plan.

Motsvarande åtgärder kan krävas för kontor beroende på vilket riktvärde som ska klaras. Inom kontor brukar högre vibrationshastigheter accepteras. Utförs inte byggnaden med hänsyn till markvibrationerna finns dock stor risk för att vibrationshastigheterna blir över $v_w = 1,0$ mm/s vilket bedöms som sannolikt störande vid passager av godståg.

Det finns idag inget tydligt vibrationskrav rörande komfortstörande vibrationer. Vid störningar från infrastruktur används idag ofta Trafikverkets riktlinjer. På nationell nivå finns inga uttryckliga riktvärden för skola, kontor, industrier och liknande verksamheter.

Trafikverkets riktvärde för maximal vibrationsnivå för planeringsfall nybyggnad är 0,4 mm/s vägd RMS vilket avser vibrationsnivå nattetid (22–06). Riktvärdet gäller i bostadsrum i permanentbostad och fritidsbostad samt i vårdlokaler avseende utrymme för sömn och vila, eller utrymme med krav på tystnad. Värdet får överskridas högst fem gånger per trafikårsmedelnatt men får dock inte överskrida $v_w=0,7$ mm/s vägd RMS.

Detta säkerställs med en generell planbestämmelse som reglerar vibrationsnivån i bostadsrum.

Luft

Två luftutredningar har tagits fram i samband med planarbetet: Sweco 2015 och Cowi 2021. Båda utredningarna jämför beräknade värden med miljökvalitetsnormer (MKN) som gäller generellt för luften utomhus, samt preciserade riktvärden för miljökvalitetsmålet *Frisk luft*.

Luftutredning 2021

Inför granskning har en luftutredning tagits fram (Cowi, 2021-06-28), i syfte att beskriva halterna av luftföroreningen kvävedioxid (NO₂) i nollalternativet och i ett framtida scenario, då planerad bebyggelse uppförts.

Två scenarion för år 2026 har beräknats, ett nollalternativ med dagens bebyggelse inom planområdet och ett utbyggnadsalternativ med planerad bebyggelse inom planområdet. Till de beräknade lokala haltbidragen har en lokal urban bakgrundshalt adderats för att få en totalhalt som kan utvärderas mot MKN och miljökvalitetsmål.

Beräkningarna visar att MKN för NO₂ klaras i området år 2026, både i nollalternativet och utbyggnadsalternativet. Halterna är något lägre i planområdet i utbyggnadsalternativet.

Nivån för miljökvalitetsmålet överskrids i hela beräkningsområdet för årsmedelvärdet av NO₂, medan nivån för miljökvalitetsmålet av 98-percentilen av timme-delvärdet av NO₂ enbart överskrids öster om planområdet i båda scenariona.

Den planerade bebyggelseutformningen är positiv för luftkvaliteten både i planområdet och längre västerut. Den positiva effekten ses hela vägen till den västra sidan av Mölndalsvägen, där halterna blir lägre i utbyggnadsalternativet.

Utformningen med varierande byggnadshöjder och flera höga byggnader leder ner vind från högre höjd med högre vindhastigheter, vilket ger lägre halter av luftföroreningar vid planområdet. Eftersom bebyggelsen i denna plan modifierar vindfältet och spridningen på ett sätt som är positivt för planområdet, är det därför av vikt att behålla denna typ av varierad byggnadshöjd för luftmiljön i området. Vid större förändringar i strukturen behöver en ny bedömning av påverkan på luftkvaliteten göras

Luftutredning 2015

I luftutredning genomförd inför samrådet (Sweco, 2015-08-14) ingår beräkningar av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀), de luftföroreningar som idag uppvisar höga halter i Göteborgsregionen och riskerar att överskrida definierade miljökvalitetsnormer. Utredningens resultat gällande partiklar sammanfattas nedan. Beräkningarna gällande kvävedioxid har uppdaterats i utredning från 2021.

Beräkningar utfördes för nuvarande situation (det vill säga 2015), för år 2020 och för 2030 med prognostiserade emissionsfaktorer. För 2020 och 2030 utgick beräkningarna från beräknade framtida trafikmängder. Partikelhalternas års- och dygnsmedelvärde förändras inte nämnvärt mellan de olika scenarierna. Anledningen till de mer eller mindre konstanta partikelhalterna är att den antagna minskningen i andelen fordon med dubbdäck till viss del motverkas av den framtida trafikökningen.

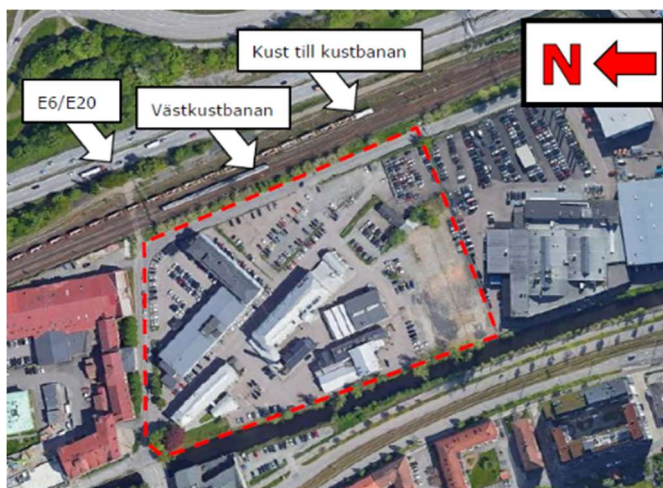
Beräknade partikelhalter klarar miljökvalitetsnormerna för års- och dygnsmedelvärde med god marginal för samtliga scenarier och antas inte vara begränsande i framtiden.

Gällande miljökvalitetsmålet klaras dygnmedelvärde inom planområdet i samtliga scenarier, medan årsmedelvärde inte klaras för hela planområdet. För år 2030 antas dock miljökvalitetsmålet klaras vid bostäderna i planområdets södra delar. Miljökvalitetsmål för årsmedelvärde kommer även i framtiden vara svårt att nå, eftersom bakgrundhalterna, som utgör en stor del av den totala partikelhalten, beräknas ligga runt gränsen för årsmedelvärdet. Detta innebär att det hade varit svårt att uppnå även om vägtrafiken kraftigt reducerades.

De föreslagna bostäderna i planområdets södra del klarar enligt beräkningarna miljökvalitetsnormerna för alla scenarion utom "worst case" år 2020. Beräkningarna tar inte hänsyn till enskilda byggnaderna, vilka antas ha en viss minskande effekt på partikelhalten (PM10) på innegårdarna bakom byggnaderna. För att minimera risken för att människor exponeras för höga föroreningshalter kan entréer placeras bort från de sidor av byggnaderna som vetter mot trafiklederna och tilluften för ventilation tas från taknivå eller från andra sidan byggnaden.

Farligt gods

En kvantitativ riskutredning har utförts (Prosa, 2024-03-20) i syfte att beskriva områdets risknivå med hänsyn till olycka med farlig godstransport på vägen (E6/E20) och järnvägen (Västkostbanan och Kust till kustbanan) om planerad bebyggelse genomförs.



Planområdets placering (röd markering) mellan Mölndalsån och studerade farligt godsleder. Illustration ur riskutredning (Prosa).

Risker med transport av farligt gods har tidigare hanterats genom det tematiska tillägget *Översiktsplan för Göteborg fördjupad för sektorn – Transport av farligt gods* (FÖP - Farligt gods) som antogs 1999. Detta tillägg utgick i samband med antagandet av stadens nya översiktsplan 2022 då det ersattes av vägledning för hantering av risker med transporter av farligt gods. Till dess att en utredning med nya rekommenderade skyddsavstånd för olika transportleder för farligt gods har genomförts gäller dock fortsatt de skyddsavstånd som anges i *FÖP - Farligt gods*.

Enligt gällande riktlinjer för skyddsavstånd med avseende på farligt gods inom Göteborg anges att kontor ska placeras på större avstånd än 50 meter från transportled för farligt gods för väg respektive 30 meter för järnväg. Enligt samma riktlinjer ska bostäder placeras på större avstånd än 100 meter från transportled för farligt gods för väg respektive 80 meter för järnväg. Dessa riktlinjer uppfylls av planförslaget med undantag för vissa delar av befintlig kontorsbyggnad som ligger inom 30 meter från Västkostbanan.

Sammantaget bedöms beräknade individ- och samhällsrisker visa på att blandstadsbebyggelse med bostäder, kontor, handel och parkering i den omfattning som föreslås för planområdet är möjligt givet att rekommenderade skyddsåtgärder med avseende på farligt gods vidtas.

Utifrån genomförda beräkningar av individ- och samhällsrisk, kriterier och riktlinjer avseende farligt gods, platsspecifika förhållanden och kvalitativa värderingar föreslås följande skyddsåtgärder för planerad bebyggelse:

Föreslagen skyddsåtgärd	Kommentar
Ett bebyggelsefritt område ska bevaras mellan planerad bebyggelse och studerade farligt godsleder. Det bebyggelsefria området ska ej utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Det bebyggelsefria området kan användas för parkering, lokalväg eller GC-bana.	Det är cirka 15 meter bebyggelsefritt område mellan närmaste spår och plangräns. Mellan 15 och 30 meter från närmaste spår är det endast möjligt att uppföra parkeringshus och transformatorstation. Mellan 30 och 60 meter från närmaste spår medges ingen övernattning. Den huvudsakliga rörelsen och vistelsen i området sker på stråk och platsbildningar väster om Gamla Almedalsvägen och vid Mölndalsån, inte Almedalsvägen.
Barriär ska finnas som motverkar att vätska rinner in på området. Förslag på barriär kan vara vall, dike eller plank som är tätt i nedkant. Enligt Sveriges kommuner och regioner (SKR), räcker det att ett sådant skydd är ett par decimeter högt för att uppfylla kravet. Befintlig geometri mellan planområdet och studerade farligt godsleder bedöms uppfylla detta krav.	Upplysning finns på plankartan. Befintlig naturlig barriär som utgörs av diken och upphöjningar finns redan och ligger inom Trafikverkets område. Dialog om frågan har förts med Trafikverket
Inom 100 meter från studerade farligt godsleder ska utrymning vara möjlig bort från närmsta farligt godsled. Syftet med denna åtgärd att möjliggöra säker utrymning av byggnaden i händelse av en farlig godsolycka.	Regleras med planbestämmelse. Innebär att minst en utrymningsväg ska möjliggöra utrymning bort från Väst kustbanan och E6/E20.
För ny bebyggelse ska ventilation och friskluftsintag placeras högt, förslagsvis på byggnadens tak, och vänt bort från lederna. Detta krav gäller ej för parkeringshuset. För bemannade verksamhetstyper, som till exempel kontor, där personal kan antas ha god	Regleras med planbestämmelse och upplysning. Ventilation ska i möjligaste mån placeras vinkelrätt bort från leden och aldrig riktad direkt mot farligt godsled.

GRANSKNINGSHANDLING

kännedom om lokalen bör friskluftsintag vara centralt avstängningsbara.	
För ny bebyggelse ska första radens bebyggelse som vetter mot studerade farligt godsleder ha ej öppningsbara fönster. Vidare tillåts ej heller balkonger i första radens bebyggelse som vetter mot studerade farligt godsleder.	Regleras med planbestämmelse.
Fasader inom 50 meter från studerade farligt godsleder, som vetter mot lederna, ska utföras brandklassade motsvarande E30 för att hindra brandspridning in i byggnaden under 30 minuter. Detta krav gäller ej för parkeringshuset.	Regleras med planbestämmelse.
Stommen för ny bebyggelse (0–50 meter från studerade farligt godsleder) ska utformas så att de kan motstå en gasmolnexplosion (10 kg gasol) med sitt centrum i mitten av det spår som ligger närmast byggnaderna. Detta krav syftar till att byggnaderna ska motstå dimensionerande last utan att utsättas för fortskridande ras.	Regleras med planbestämmelse.
I första radens bebyggelse bör fönster/glaspartier i fasad som vetter mot studerade farligt godsleder förstärkas så att större splitterskador motverkas vid en explosion. Exempel på en åtgärd som bedöms uppfylla detta krav är att förse fönster/glaspartier med plastfilm som uppfyller funktionskravet.	Upplysning finns på plankartan.
Åtgärd som reducerar spridning av giftig gas in på studerat planområde ska uppföras.	Regleras med planbestämmelse om skärm samt lägsta nockhöjd. Där byggnad saknas inom kvarteret ska en genomskiktlig riskskärm uppföras för att skydda området innanför.

Inga ytterligare skyddsåtgärder bedöms vara kostnads-nyttomässigt rimliga med avseende på planerad bebyggelse för att minska risken avseende BLEVE och utsläpp av giftig gas då det skulle medföra alltför stora funktionella begränsningar för den bebyggelse som detaljplanen syftar till att uppföra.

Tomtindelning

Befintlig tomtindelning 1480K-III-4910, 57-Levanten i Skår upphör att gälla i sin helhet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Utbyggnaden av åtgärder inom allmän plats delfinansieras både genom exploateringsbidrag från exploatörerna som regleras i exploateringsavtal samt delfinansiering genom kommun.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom sin kvartersmark samt dess förvaltning.

Inför grundläggningsschakt och andra markarbeten ska en anmälan enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till miljöförvaltningen. Respektive exploatör ansvarar för anmälan för den egna kvartersmarken.

För de anläggningar som ska ingå i gemensamhetsanläggningar ansvarar de delaktiga fastigheterna för utbyggnaden och framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom vattenområde

Kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningar inom vattenområde. Utbyggnaden av åtgärder inom vattenområde delfinansieras både genom exploateringsbidrag från exploatörerna som regleras i exploateringsavtal samt delfinansiering genom kommun.

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningar utanför planområdet såsom grönområde väster om Mölndalsån samt ombyggnation av Skårs Led. Utbyggnaden av åtgärder utanför planområdet delfinansieras både genom exploateringsbidrag från exploatörerna som regleras i exploateringsavtal samt delfinansiering genom kommun.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänt vattenledningsnät om det krävs för att möjliggöra brandvattenförsörjning till planområdets stigarledningar och sprinklers. Detta finansieras av de exploatörer som berörs.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark- och utrymmesförvärv

Kommunen har genom Plan- och bygglagen (PBL) både en rättighet och en skyldighet att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats.

Inom detaljplanen finns bestämmelsen allmän plats GÅNG och NATUR. Skyldigheterna och rättigheterna kvarstår efter det att detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Kommunen kommer även att lösa in vattenområde som idag tillhör fastigheten Skår 57:14.

Under rubriken *Fastighetsrättsliga konsekvenser* framgår vilka fastigheter som berörs av inlösen av allmän plats samt vattenområde.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Följande fastigheter berörs av inlösen av allmän platsmark samt vattenområde.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning	Littera
Skår 57:14		1795 kvm	Allmän plats NATUR och GÅNG	A1
Skår 57:14		1453 kvm	Vattenområde W ₁	A2
Skår 57:15		525 kvm	Allmän plats NATUR	B



Karta med fastighetsrättsliga konsekvenser av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen inför genomförande av planen.

Idag innehar exploatörerna fastigheterna Skår 57:14, Skår 57:15 och Skår 57:5. Vidare avstyckning kan ske ifrån dessa fastigheter till en eller flera ytterligare fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar

Inom områden betecknade med g₁-g₃ på plankartan kan gemensamhetsanläggningar för dagvatten- och skyfallsanläggningar, bullerskärm och kvartersgata inklusive parkering bildas. Ingående fastigheter och andelstal för utförande och drift fastställs vid lantmäteriförrättning.

Servitut

Inom planområdet finns avtalsservitut 1480IM-08/18264.1 för stabilitetsförbättrande åtgärder. Servitutet upphör att gälla i samband med marköverlåtelse till allmän plats.

Inom planområdet finns officialservitut 1480K-V-70/1935 för åtkomst till Skårs Led för fastigheten Skår 57:13. Servitutet ska upphöra att gälla. Servitutet bedöms som onyttigt då härskande fastigheten når Skårs Led via Almedalsvägen.

Inom planområdet finns officialservitut 1480K-1980F161 för väg. Servitutet ska upphöra att gälla för fastigheter inom planområdet.

Inom planområdet finns avtalsservitut 14-IM1-20/2.1 för vattenledning mm. Servitutet ska upphöra att gälla för fastigheter inom planområdet.

Inom planområdet finns avtalsservitut 14-IM1-56/686.1 för avloppsledning (under Mölndalsån) mm. Detta servitut ses över i kommande förrättning.

Inom planområdet finns avtalsservitut 14-IM1-57/4045.1 för utfartsväg till Skårs Led. Servitutet ses över i kommande förrättning om det kan upphöra att gälla då fastigheter kan nyttja Almedalsvägen för att nå Skårs Led.

Inom planområdet finns avtalsservitut 14-IM1-57/4047.1 för väg till Skårs Led. Servitutet ses över i kommande förrättning om det kan upphöra att gälla då fastigheter kan nyttja Almedalsvägen för att nå Skårs Led.

Inom planområdet finns avtalsservitut 14-IM1-58/3158.1 för avloppsledning mm. Ses över i kommande förrättning.

Inom planområdet finns avtalsservitut D201900502935:1.1 för väg, VA-ledningar. Servitutet upphör att gälla i samband med bildande av gemensamhetsanläggning för väg. Eventuellt behålls den del av servitutet som berör va-ledningar beroende av kommande va-projektering.

Servitut för VA-servisledningar kan komma att behöva bildas inom planområdet.

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.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Vid eventuell omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska befintlig 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.

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.

Inom planområdet finns ledningsrätt 1480K-2004F139.1 för starkström som kan komma att omprövas till följd av genomförandet för detaljplanen.

Inom planområdet finns ledningsrätt 1480K-2012F86.1 för starkström som kan komma att omprövas till följd av genomförandet för detaljplanen.

Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns ett befintligt markavvattningsföretag, *Mölnbalsåns Vattenavledningsföretag av år 1955, O-F3a-0800*. Kommunens bedömning är att markavvattningsföretaget inte påverkas av de åtgärder som föreslås till följd av detaljplanen.

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 exploateringsavtal samt i fastighetsbildningsavtal.

Avtal

Exploateringsavtal

Enligt plan- och bygglagen PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, inlösen av allmän plats, ledningsflytt med mera. Detaljplanens konsekvenser för exploitören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och respektive exploitör (Platzer, Wallenstam och Svenska Hus) angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet inklusive uppdimensionering av brandvatten, eventuell höjning av mark som kan komma att behövas för vattenavrinning inom fastigheten Skår 751:75 (Nellickevägen).

Exploatörerna förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen för åtgärder inom och utom planområdet i form av gångbro, ekologisk kantzon, grönområde väster om Mölnbalsån, och kringliggande trafikåtgärder. I förekommande fall ska exploatörerna ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatörerna och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatörerna innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatörerna känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Avtal om fastighetsbildning och bildande samt upphävande av servitut kommer att upprättas mellan kommunen och exploatörerna.

Gällande avtal om avstående av ersättning från kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheterna Skår 57:5 och Skår 57:14 pågår diskussioner mellan kommunen och fastighetsägarna. Eventuellt avtal mellan parterna ska tecknas innan antagande av detaljplanen

Avtal om vattenrättslig rådighet för tillståndsprövning enligt 11 kap. Miljöbalken ska träffas mellan kommunen och fastighetsägaren till Skår 57:14 och Skår 57:15. Avtalet ska tecknas innan tillståndsansökan skickas in.

Avtal mellan Kretslopp och vatten och exploatör

Om uppdimensionering på grund av brandvatten krävs av det allmänna ledningsnätet utanför planområdet ska detta finansieras av den exploatör som har behov av brandvattenförsörjning. Separat avtal krävs i så fall mellan Kretslopp och vatten och exploatör.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborgs 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 exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Befintliga avtal som berörs

Inom Krokslätt 708:511 strax söder om Krokslätt 148:13 finns ett arrendeavtal gällande markparkering mellan kommunen och KB Platzer Krokslätt 148:13. Detta avtal kommer att sägas upp.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Ett servitutsavtal för avledning av vatten med cirka 10 centimeters förhöjning ska tecknas mellan exploatörerna och fastighetsägaren till Skår 57:13 innan antagande av detaljplanen.

Höjning av marken kan komma att behövas inom fastigheten Skår 751:75 (Nellickevägen), som ägs av kommunen och/eller inom fastigheten Skår 40:5, som är privatägd. Det vatten som kan ta sig genom tunneln kan också hindras genom en markhöjning i mellanrummet mellan byggnaderna längre norrut vid Nellickevägen. För det fall att höjning av marken krävs inom Skår 40:5 behöver avtal tecknas mellan exploatörerna, kommunen och fastighetsägaren till Skår 40:5.

Dispenser och tillstånd

Kommunen ska ansöka om tillstånd enligt 11 kap. Miljöbalken för vattenverksamhet hos Mark- och miljödomstolen gällande gångbro, högvattenskydd, torrbygg och ekologisk kantzon. Undersökningssamråd för tillståndsprövning har skett under första kvartalet 2024.

Trädraden längs Skårs led omfattas av biotopskydd.

Tidplan

Samråd: 1:a kvartalet 2016

Granskning: 4:e kvartalet 2024

Antagande: 1:a kvartalet 2026

Tidplanen ovan är ungefärlig och kan komma att ändras under planprocessen. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande. Planens antagande är beroende av att pågående ansökan om miljötillstånd för vattenverksamhet beviljas.

Förväntad byggstart: 2026

Färdigställande: 2031

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan 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.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Tio år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

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 att de värden som tillförs staden i och med ett genomförande av detaljplanen väga upp förändringarna och att risker och miljööutmaningar 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 kollektivtrafiknära 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 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.

Utveckling av området enligt planförslaget stämmer med översiktsplanens inriktning för den utvidgade innerstaden (jfr. resonemang sid. 16), där funktioner ska blandas och nybyggnation i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Planförslaget stämmer

också med fördjupad översiktsplan (FÖP) för Mölndalsåns dalgång, där huvudinriktningen för området är en tät stadsbebyggelse av central karaktär där bostäder och verksamheter blandas, samtidigt som närheten till natur-, kultur- och rekreationsmiljöer förbättras.

I enlighet med planeringsstrategi (SBN april 2024) kommer den fördjupade översiktsplanens aktuella delar att inarbetas i översiktsplan och inriktningen för området justeras till *utvidgad innerstad*, vilket bäst överensstämmer med områdets karaktär och de senaste årens utveckling.

Risker och miljöutmaningar

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.

Bebyggelse på redan ianspråktagen mark i anslutning till kollektivtrafik ger en bättre luftsituation för staden som helhet än om utbyggnad sker i ett mindre centralt läge med sämre tillgång till kollektivtrafik. Fler bostäder inom planområdet och andra lägen utmed Mölndalsåns dalgång är ett steg i arbetet med att möjliggöra en tätare stad med lägre bilberoende.

Byggnadernas användningar är anpassade utifrån avståndet till farligt godslederna, med mer känslig och personintensiv användning som bostäder längre in i området och parkering närmast lederna.

Dagsljus till det nya bostadskvarteret säkerställs genom begränsning av höjden för delar av intilliggande bebyggelse samt förbud mot balkonger på kvarterets fasader mot öster. Bostadskvarteret är också utformat för att möjliggöra bostäder och uteplatser där riktlinjerna enligt trafikbullerförordningen uppfylls.

Området är utsatt för översvämningsrisk 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 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 risker som avstegen medför bedöms kunna hanteras genom tekniska objektskydd, utrymning via andra delar av byggnaden och att byggnader översvämningsssäkras upp till planeringsnivån.

För att vatten fortfarande ska kunna ledas ut ur området vid skyfall ska högvattenskyddet utformas med öppningar som kan sättas igen vid högt vatten i ån. Skyfallsvatten kan också pumpas ut ur området med två pumpar för dag- och skyfallsvatten och ledas ut i ån via en skyfallsled längs planens södra gräns.

Bostadsmiljö

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. Det är därför viktigt att det finns bra och säkra kopplingar till övriga staden, inte minst för att barn ska kunna ta sig till förskola och grundskola. Detta säkerställs bland annat genom ett nytt gångstråk längs ån och en ny bro västerut. Förtätningen av området längs Gamla Almedalsvägen aktiverar gaturummet och bidrar till att göra vägen till och från bostäderna tryggare och mer attraktiv. Utanför planområdet breddas och utökas också gångbanorna längs Skårs Led.

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 kantzonen 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.

Kulturmiljö och gestaltning

Planen möjliggör omkring 270 nya bostäder i centrala Göteborg, med närhet till god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service och tillgång till rekreationsområden. Det är också positivt att det tillkommer bostäder i ett område som idag präglas av kontor och verksamheter liksom en omgivande storskalig miljö. Inom de delar inom planområdet som av riskskäl inte kan innehålla bostäder möjliggörs service och ett stort antal arbetsplatser som kan nås utan bil.

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 också 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.

Förslaget bedöms innebära vissa negativa konsekvenser för kulturmiljön, främst genom den tillkommande bebyggelsens stora skala och volym och ingrepp i några värdebärande stråk och platser. Det kulturmiljöunderlag som tagits fram framhåller bland annat betydelsen av att Gamla Almedalsvägens sträckning behålls även i framtiden. På grund av behovet av en skärmande bebyggelse föreslås en struktur där Almedalsvägen mynnar i en

fond av bebyggelse, vilket innebär att sträckningen ändras i söder men till största delen behålls.

En planbestämmelse reglerar att eventuella solcellsanläggningar placeras och utformas med omsorg och hänsyn till de befintliga byggnaderna. I den antikvariska konsekvensbedömningen bedöms att placering av solceller på befintliga byggnader medför risk för marginell till stor konsekvens när det gäller möjligheten att uppleva industrimiljöns värdebärande egenskaper. Också för flera av de enskilda byggnaderna (väveriet, pannhuset, appreturbyggnaden och färgeriet) bedöms åtgärden medföra risk för marginell till stor konsekvens. I båda fallen beror konsekvensernas omfattning på hur solcellsanläggningen utformas. Detaljplanen reglerar inte vilka tak som får eller inte får förses med solceller. Lämpligheten i det enskilda fallet bedöms i stället vid bygglovsprövning, utifrån gällande skydds- och bevarandebestämmelser och vikten av en god helhetsverkan vid placering på både befintliga och nya byggnader.

Områdets kulturvärden bedöms över lag väl tillvaratagna och de värden som tillförs staden i och med ett genomförande av detaljplanen bedöms väga upp mot förändringarna i kulturmiljön. Tillägget av bostäder, kontor och olika verksamhetslokaler ger möjlighet att utveckla blandstad enligt stadens intentioner, samtidigt som den höga sammanhållna bebyggelsen mot järnvägen och motorvägen skyddar området från risk för olycka med farligt gods, dämpar buller och bidrar till bättre luftkvalitet.

Motiv till detaljplanens reglering

Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
GÅNG	Gångväg	Säkerställer allmän åtkomst till Mölndalsån med kantzon genom hela planområdet samt åtkomst till ny bro över ån.	Mellan Skårs Led och kantzon i norr, vid brofäste samt mellan kantzon och befintlig byggnad i planens västra del.
NATUR ₁	Ekologisk funktionell kantzon enligt riktlinjer i planbeskrivningen s. 55–57. Brofästen får utföras inom användningen, men ska utformas med bibehållen kontinuerlig strand.	Säkerställer ekologisk kantzon längs Mölndalsån enligt inriktning i stadens översiktsplan.	Längs Mölndalsån genom hela planområdet.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B	Bostäder	Bostäder medges i del av planområdet för att möjliggöra en varierad stadsmiljö och är ett led i att omvandla närområdet från verksamhetsområde till blandstad.	Nytt bostadskvarter i planområdets södra del.

C	Centrum	Centrumanvändning medges för att möjliggöra en blandad stadsmiljö med ett mer levande gatuplan under fler timmar på dygnet. Detta bedöms ha betydelse för trygghet och attraktiv stadsmiljö. Bestämmelsen möjliggör centrumanvändning av befintliga och tillkommande byggnader inom aktuell del av planområdet. Avstånd till järnvägen regleras för att skydda bebyggelsen mot olycka med farligt gods på transportleder i öster, enligt kvantitativ riskutredning (Prosa, 2024-03-20).	Befintliga och tillkommande byggnader, mer än 60 meter från järnvägen.
C ₁	Centrum, ej övernattning	Möjliggör centrumanvändning av befintliga och tillkommande byggnader inom aktuell del av planområdet. På grund av närheten till farligt godsled tillåts inte övernattning. Avstånd till järnvägen regleras för att skydda bebyggelsen mot olycka med farligt gods på transportleder i öster, enligt kvantitativ riskutredning (Prosa, 2024-03-20).	Befintliga och tillkommande byggnader, i område mellan 30 och 60 meter från järnvägen.
K	Kontor	Möjliggör kontorsanvändning av befintliga och tillkommande byggnader inom aktuell del av planområdet. Avstånd till järnvägen regleras för att skydda bebyggelsen mot olycka med farligt gods på transportleder i öster, enligt kvantitativ riskutredning (Prosa, 2024-03-20).	Befintliga och tillkommande byggnader, mer än 30 meter från järnvägen.

S ₁	Skola, ej förskola eller grundskola	Möjliggör skolverksamhet av befintliga och tillkommande byggnader. Bestämmelsen medger bland annat gymnasium och yrkesutbildning. Grundskola eller förskola tillåts inte på grund av svårigheter att uppnå krav på friyta och bullerskydd. Avstånd till järnvägen regleras för att skydda bebyggelsen mot olycka med farligt gods på transportleder i öster, enligt kvantitativ riskutredning (Prosa, 2024-03-20).	Hela planområdet, utom område 30 meter närmast järnvägen.
J ₁	Hantverk och verksamheter, ej störande för omgivningen	Möjliggör befintliga verksamheter och motsvarande funktioner i befintliga och tillkommande byggnader. Avstånd till järnvägen regleras för att skydda bebyggelsen mot olycka med farligt gods på transportleder i öster, enligt kvantitativ riskutredning (Prosa, 2024-03-20).	Hela planområdet, utom 30 meter närmast järnvägen och inom nytt bostadskvarter i söder.
P	Parkering	Möjliggör parkering under bostadskvarter.	Inom nytt bostadskvarter.
P	Parkering	Möjliggör parkering i parkeringshus närmast järnvägen, där andra användningar inte är lämpliga med hänsyn till risk för olycka med farligt gods.	Inom 30 meter från järnvägen i öster.
E	Tekniska anläggningar	Ger plats för befintlig transformatorstation som flyttas till nytt läge samt en ny transformatorstation.	Två områden i planens östra delar.

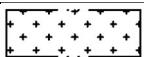
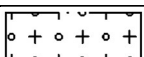
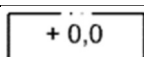
Användningsbestämmelser för vattenområde

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
W	Vattenområde	Säkerställer att Mölndalsån behålls som öppet vatten.	Hela Mölndalsån längs planens västra gräns, utom det område där ny bro får uppföras.

W ₁	Öppet vattenområde som får överbyggas med bro	Möjliggör ny bro över Mölndalsån.	Den del av Mölndalsån där ny bro får uppföras.
----------------	---	-----------------------------------	--

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
<i>Utformning av allmän plats och vattenområden</i>			
bro	Bro för gång- och cykeltrafik får uppföras med en maximal bredd om 5,0 meter. Segelfri höjd ska vara minst 1,5 meter från normalvattennivån inom en bredd av minst 8,0 meter.	Ny bro möjliggör fler kopplingar över Mölndalsån, inklusive mellan planområdet och planerad park på andra sidan. Bredd och segelfri höjd ska säkerställa tillräcklig passage för åns vattenflöde.	Inom område med användningsbestämmelse W ₁ .
brygga	Brygga får anläggas.	Möjliggör bryggor längs med ån, inom och i anslutning till den ekologiska kantzonen.	Inom den ekologiska kantzonen (NATUR ₁) samt hela ån förutom där det föreslås bro.
gång	Gångväg ska finnas.	Säkerställer att gångväg får anläggas inom den ekologiska kantzonen.	Inom den ekologiska kantzonen (NATUR ₁).
skydd	Översvämningsskydd ska anordnas upp till minst +2,8 meter över nollplanet.	Säkerställer att planområdet skyddas från översvämning vid höga flöden i Mölndalsån. Skyddet får uppföras som separat anläggning eller integreras i byggnader och ska innehålla skyfallsöppningar där detta krävs för avledning av skyfallsflöden från området.	Inom den ekologiska kantzonen, allmän plats NATUR ₁ . Skydd inom nytt bostadskvarter där skyddet ska integreras i byggnaden regleras genom bestämmelse m ₄ .
<i>Utnyttjandegrad</i>			
e ₁	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom med e ₁ betecknade områden är 24 000 kvm.	Reglerar maximal sammanlagd bruttoarea (BTA) för all bebyggelse inom aktuella egenskapsområden. Gäller endast bruttoarea ovan mark: källarvåning medges utöver angiven area.	Gäller byggrätter i planens nordöstra hörn.
e ₂	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom med e ₂ betecknade områden är 29 000 kvm.	Reglerar maximal sammanlagd bruttoarea (BTA) för all bebyggelse inom aktuella egenskapsområden.	Gäller byggrätter längs plangränsen i planens sydöstra del.

		Gäller endast bruttoarea ovan mark: källarvåning medges utöver angiven area.	
e ₃	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom med e ₃ betecknade områden är 18 300 kvm.	Reglerar maximal sammanlagd bruttoarea (BTA) för all bebyggelse inom aktuella egenskapsområden. Gäller endast bruttoarea ovan mark: källarvåning medges utöver angiven area.	Gäller nytt bostadskvarter.
generell	Största byggnadsarea för transformatorstation är 50 kvm per byggnad.	Begränsar storleken på transformatorstationer.	Gäller inom planens två områden med användningsbestämmelse E.
<i>Begränsning av markens bebyggande</i>			
	Byggnad får inte uppföras. Mindre skärmtak får uppföras. Dessa får inte placeras mindre än 4,0 meter från fastighetsgräns utan grannes medgivande.	Säkerställer mark som inte får bebyggas, både anslutning till ny bebyggelse och öppna ytor kring befintlig bebyggelse.	Största delen av den öppna ytan inom planområdet.
	Marken får bebyggas med komplementbyggnader med största sammanlagd byggnadsarea om 75 kvm per område.	Möjliggör uppförandet av komplementbyggnader inom två områden där annan bebyggelse inte är lämplig på grund av bland annat avstånd till järnväg.	Två områden i planens nordöstra del.
	Marken får byggas under med körbart/planterbart bjälklag. Gårdsbjälklag ska till minst 50% vara planterat och får bebyggas till sammantaget högst 10% med mindre skärmtak och komplementbyggnader.	Möjliggör garage under bostadskvarter och säkerställer att gården kan utformas som en grön öppen yta för de boendes rekreation.	Gård inom nytt bostadskvarter i planens södra del.
<i>Markens anordnande</i>			
	Föreskriven markhöjd över nollplanet. Principer för uppförande av skyfallsstråk finns angivna i planbeskrivningen, s. 66	Marken ska anordnas så att skyfall leds mot Mölndalsån och inte in på angränsande fastighet.	Område direkt söder om nytt bostadskvarter vid planens södra gräns.
n ₁	Gård ska anordnas som grön gårdsmiljö med ytor för lek och rekreation samt	Säkerställer att gården utformas som en grön öppen yta för de boendes rekreation.	Gård inom nytt bostadskvarter.

	dagvatten- och skyfallshantering.		
n ₂	Plantering ska finnas.	Syftar till att skapa avstånd mellan nytt bostadskvarter och gångväg längs ån, samtidigt som plantering bidrar till grönstråkets karaktär.	Längs bostadskvarterets västra fasad.
<i>Placering, utformning och utförande</i>			
	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.	Bestämmelsen reglerar byggnadernas nockhöjd över nollplanet. Markens höjd inom planområdet varierar mellan ca +2,1 närmast Mölndalsån och som högst +3,7 mot Almedalsvägen. De två högsta höjderna (+87 resp. +83 meter över nollplanet) syftar till att möjliggöra två höga byggnader med upp cirka 23 respektive 22 våningar mot järnvägen och motorvägen. Höjden relaterar till andra höga byggnader längs trafiklederna och tar stöd i samt avgränsar infrastrukturens storskaliga stadsrum. Övriga nya byggnader i planens östra del har högsta nockhöjd mellan +13 och +62 meter över nollplanet. Byggnaderna i öster fungerar som skydd för buller och risk mot trafiklederna. Där byggnad inte uppförs kompletteras sträckan med skärmar. Bebyggelsen trappas ned mot väster för att möta den lägre skalan inne i området och för att säkerställa goda dagsljusförhållanden för det nya bostadskvarteret. Det nya bostadskvarteret har högsta tillåten nockhöjd +28 (ca 7 vån) med en högdal om högst +42 (ca 12 vån) i nordöst.	Ny bebyggelse inom planområdet.

		Tillbyggnadernas nockhöjd regleras så att de är lägre än de befintliga byggnaderna. De flesta tillbyggnader tillåts uppföras i högst en våning.	
<i>generell</i>	Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter.	Begränsar komplementbyggnaders höjd till högst en våning.	Gäller för alla områden där komplementbyggnader får uppföras.
<i>generell</i>	Där inget annat anges ska byggnader och tekniska anläggningar utformas och utformas så att det vid skyfall med återkomsttid 100 år finns minst 0,2 meter marginal från högsta vattennivå till färdigt golv och vital del nödvändig för byggnadsfunktion. Byggnad ska konstrueras så att den klarar en översvämning upp till planeringsnivån.	Syftar till att skydda bebyggelsen mot översvämning enligt riktlinjer i översiktsplanens tematiska tillägg för översvämningsrisker (TTÖP), antaget 2019-04-25.	Gäller alla nya byggrätter inom planområdet utom tillbyggnader till befintlig bebyggelse.
v ₁	Nivå på färdigt golv får vara lägre än planeringsnivån.	Möjliggör att tillbyggnader kan uppföras med färdigt golv i samma nivå som befintlig byggnad, också när denna är lägre än vad som anges i riktlinjerna i TTÖP.	Tillbyggnader till befintliga byggnader med skyddsbestämmelser.
v ₂	En förbindelsegång mellan byggnader får uppföras. Fri höjd ovan mark ska vara minst 2,4 meter. Största bredd är 3,0 meter.	Ger planstöd för befintlig förbindelsegång mellan byggnaderna strykjärnet och kontoret	Plats för befintlig förbindelsegång mellan byggnaderna strykjärnet och kontoret i planens nordvästra del.
<i>generell</i>	Tillkommande byggnader ska utformas med hänsyn till planområdets ursprungliga utpräglade industrikaraktär så att god helhetsverkan uppnås.	Syftar till att nya byggnader utformas med hänsyn till omgivande stadsbild och kulturmiljö.	All tillkommande bebyggelse.
<i>generell</i>	Tillkommande byggnader ska utformas med tydlig sockel, symmetrisk fönstersättning och artikulerat avslut vid takfot, undantaget fasader mot bostadsgård.	Bestämmelsens syfte är att nya byggnader ska ha en omsorgsfull gestaltning i enlighet med den klassiska arkitekturens kvaliteter. Bostadskvarterets gårdsfasader har inte samma påverkan på helheten och undantas från kraven.	All tillkommande bebyggelse.

<i>generell</i>	Tekniska installationer ska integreras i takkonstruktionen alternativt döljas bakom sarg.	Den nya bebyggelsen kommer att synas på håll i stadsbilden och ska utgöra en välgestaltad helhet där större tekniska installationer som fläktrum, hisstoppar och ventilationskanaler döljs i takets eller byggnadens volym. Mindre installationer som till exempel ventilationshuvor tillåts men ska utgöra en god helhet tillsammans med taket i övrigt. Intentionen är att säkerställa att byggnadens siluett inte störs av tekniska byggnadsdelar samt säkra arkitektonisk kvalitet av byggnaden. Flyghinderbelysning undantas från bestämmelsen.	Gäller all tillkommande bebyggelse.
<i>generell</i>	Eventuell solcellsanordning ska uppföras enligt principer angivna i planbeskrivningen, s. 29.	Bestämmelsen reglerar utformningen av eventuella solcellsanordningar inom hela planområdet. Om solcellsanordning tillåts på aktuellt tak avgörs i bygglovsskedet.	All tillkommande och befintlig bebyggelse.
f ₁	Tillbyggnad ska genom form, material och färg ta hänsyn till den befintliga byggnadens karaktär och formspråk så att god helhetsverkan uppnås, samt harmoniera med omgivande kulturmiljösammanhang.	Syftar till att tillbyggnader utformas med hänsyn till omgivande stadsbild och kulturmiljö.	Alla byggrätter för tillbyggnad till befintlig byggnad.
f ₂	Påbyggnad ska genom form, material och färg ta hänsyn till den befintliga byggnadens karaktär och formspråk så att god helhetsverkan uppnås, samt harmoniera med omgivande kulturmiljösammanhang. Tak ska vara flackt. Påbyggnaden ska vara indragen minst 0,5 meter från befintligt fasadliv.	Syftar till att påbyggnad utformas med hänsyn till omgivande stadsbild och kulturmiljö. Indrag regleras för att den befintliga byggnadens volym också i fortsättningen ska vara tydligt avläsbar.	Byggrätt för påbyggnad på syfabriken i planens norra del.

f ₃	Byggnadens fasad mot Skårs Led ska ha ett indrag om minst 0,5 meter någonstans mellan höjden +10,0 och +15,0 meter över angivet nollplan	Säkerställer att nytt höghus mot Skårs Led utformas med en tydlig sockel i 2–3 våningar som möter skalan i befintlig bebyggelse norr om gatan och bidrar till ett attraktivt gaturum.	Fasad mot Skårs Led vid planens norra gräns.
f ₄	Balkonger får inte uppföras på fasad mot öster (Gamla Almedalsvägen.)	Bestämmelsen säkerställer att dagsljuskrav för bostäderna klaras samt att siktlinjen längs Gamla Almedalsvägen värnas.	Nytt bostadskvarter.
q ₁	Särskilt värdefull byggnad eller byggnadsverk som inte får rivas. Undantag från bestämmelsen får medges för att möjliggöra på- eller tillbyggnad enligt anvisningar i planbeskrivningen, s. 39–52.	Bestämmelsen innebär att byggnaden eller byggnadsverket inte får rivas och stödjer planens syfte att bevara byggnader som är viktiga ur kulturmiljöperspektiv. Byggnaden utgör särskilt värdefull byggnad som omfattas av 8 Kap. 13 § PBL. Kulturmiljövärdet har framkommit i kulturmiljöutredning.	Alla befintliga byggnader med undantag av kontorsbyggnad i nordöst.
q ₂	Byggnadens exteriör ska bevaras till såväl helhet som form, material och detaljer så att dess kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse för stadsrummet inte förvanskas. Enstaka mindre upptagningar i murverk och tak får göras. De karaktärsdrag och värden som särskilt ska beaktas vid eventuell ändring har angivits i planbeskrivningen, s. 39–52.	Bestämmelsen syftar till att skydda byggnadens exteriör och stödjer planens syfte att bevara byggnader som är viktiga ur kulturmiljöperspektiv. Byggnaden utgör särskilt värdefull byggnad som omfattas av 8 Kap. 13 § PBL. Kulturmiljövärdet har framkommit i kulturmiljöutredning.	Alla befintliga byggnader med undantag av kontorsbyggnad i nordöst.
k ₁	Delar av byggnadens interiör ska bevaras så att dess kulturhistoriska och arkitektoniska kvaliteter inte förvanskas. De karaktärsdrag och värden som särskilt ska beaktas har angivits i planbeskrivningen, s. 39–52.	Bestämmelsen stödjer planens syfte att bevara byggnader som är viktiga ur kulturmiljöperspektiv genom att säkerställa att delar av interiören bevaras med avseende på material och detaljutformning.	De befintliga byggnader där särskilda interiöra värden har pekats ut i kulturmiljöutredning.

		Kulturmiljövärde har framkommit i kulturmiljöutredning.	
k ₂	Vid ändring och underhåll av byggnadens exteriör ska byggnadens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och värden särskilt beaktas. De fall där bestämmelsen gäller också ändring och underhåll av byggnadens interiör har angivits i planbeskrivningen, s. 39–52.	Bestämmelsen stödjer planens syfte att bevara byggnader som är viktiga ur kulturmiljöperspektiv genom att säkerställa att underhåll och ändring av byggnadens exteriör sker med särskilt beaktande av byggnadens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och värden. Detta inkluderar bland annat eventuella byten av fönster och dörrar. Kulturmiljövärde har framkommit i kulturmiljöutredning.	Alla befintliga byggnader med undantag av kontorsbyggnad i nordöst.
<i>Risk- och störningsskydd</i>			
m ₁	Genomsiktlig skyddsskärm till en höjd av +19,0 meter ska uppföras där byggnad saknas.	Skydd mot olycka med farligt gods. Skärm kompletterar det skydd som bebyggelsen utgör till nödvändig höjd.	Delar av byggrätten i planens nordöstra del.
M ₂	Genomsiktlig skyddsskärm till en höjd av +19,0 meter ska uppföras där byggnad saknas. Körbar väg får anordnas under skärmen. Fri höjd ovan mark ska vara 4,5 meter.	Skydd mot olycka med farligt gods. Skärm kompletterar det skydd som bebyggelsen utgör. Bestämmelsen säkerställer att en körbar väg kan anordnas under skärmen.	Mellan de två byggrätterna i planens nordöstra del.
M ₃	Byggnad ska ha en lägsta nockhöjd på +29,6 meter över nollplanet.	Lägsta höjd regleras för att säkerställa att byggnaden kan fungera som bullerskydd för nytt bostadskvarter innanför.	Inom de södra delarna av ny byggrätt längs planens östra gräns.
M ₄	Översvämningsskydd ska anordnas upp till minst +2,8 meter över nollplanet mot väster och söder	Syftar till att skydda planområdet från översvämning vid höga flöden i Mölndalsån. Skyddet får uppföras som separat anläggning eller integreras i byggnad och ska omfatta hela fasadernas längd mot väster och söder.	Inom delar av nytt bostadskvarter
<i>generell</i>	Dagvatten ska fördröjas och renas på kvartersmark före avledning till allmän	Säkerställer fördröjning och rening av dagvatten enligt stadens riktlinjer.	Gäller för hela planområdet.

GRANSKNINGSHANDLING

	dagvattenledning eller Mölndalsån. Fördröjningsvolym ska motsvara 10 mm/kvm yta.		
<i>generell</i>	Vibrationsnivån i bostadsrum ska vara högst 0,4 mm/s vägd RMS under en trafikårsmedelnatt (kl. 22-06) men värdet får överskridas högst fem gånger per trafikårsmedelnatt med som högst 0,3 mm/s.	Bestämmelsen säkerställer bebyggelse utförs så att vibrationer från omliggande infrastruktur inte påverkar bostäderna negativt.	Gäller för hela planområdet.
<i>generell</i>	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är mer än 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För 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 mer än 65 dBA. Vid bygglovspliktig 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 mer än 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.	Syftar till att uppnå en god boendemiljö genom att säkerställa att riktvärden för trafikbuller klaras enligt gällande förordning (<i>Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359</i>). Bestämmelsen reglerar maximala ljudnivåer för bostäder större respektive mindre än 35 kvm samt för uteplatser.	Gäller för alla bostäder inom planområdet.
<i>generell</i>	Stomme för ny bebyggelse inom 50 meter från närmaste järnvägsspår ska utformas så att den kan motstå en gasmolnexplosion (10 kg	Syftar till att skydda bebyggelsen mot olycka med farligt gods på transportleder i öster, enligt kvantitativ	All bebyggelse inom 50 meter från närmaste järnvägsspår längs planens östra gräns.

	gasol) med sitt centrum i mitten av det spår som ligger närmast byggnaderna.	riskutredning (Prosa, 2024-03-20). Byggnaderna ska kunna motstå dimensionerande last utan att utsättas för fortskridande ras.	
<i>generell</i>	Inom 50 meter från närmaste järnvägsspår ska fasader och tak som vetter mot farligt godsled i öster utföras brandklassade motsvarande E30 för att hindra brandspridning in i byggnaden under 30 minuter. Detta krav gäller ej för parkeringshus	Syftar till att skydda bebyggelsen mot olycka med farligt gods på transportleder i öster, enligt kvantitativ riskutredning (Prosa, 2024-03-20).	All bebyggelse inom 50 meter från närmaste järnvägsspår längs planens östra gräns.
<i>generell</i>	Inom 50 meter från närmaste järnvägsspår får fönster som vetter mot farligt godsled i öster inte vara öppningsbara. Balkonger tillåts inte mot järnvägsspåren i första radens bebyggelse.	Syftar till att skydda bebyggelsen mot olycka med farligt gods på transportleder i öster, enligt kvantitativ riskutredning (Prosa, 2024-03-20).	All bebyggelse inom 50 meter från närmaste järnvägsspår längs planens östra gräns.
<i>generell</i>	Inom 100 meter från närmaste järnvägsspår ska utrymning vara möjlig bort från farligt godsled i öster.	Syftar till att möjliggöra säker utrymning av byggnaden i händelse av olycka med farligt gods på transportleder i öster, enligt kvantitativ riskutredning (Prosa, 2024-03-20). Bestämmelsen innebär att minst en utrymningsväg ska möjliggöra utrymning bort från Västkustbanan och E20/E6 i öster.	All bebyggelse inom 100 meter från närmaste järnvägsspår längs planens östra gräns.
<i>generell</i>	I ny bebyggelse inom 50 meter från närmaste järnvägsspår ska ventilation och friskluftsintag placeras högt och vänt bort från farligt godsled i öster. Detta krav gäller inte för parkeringshus.	Syftar till att skydda bebyggelsen mot olycka med farligt gods på transportleder i öster, enligt kvantitativ riskutredning (Prosa, 2024-03-20). Ventilation ska i möjligaste mån placeras vinkelrätt bort från leden och aldrig riktad direkt mot farligt godsled, det vill säga bort från	All bebyggelse inom 50 meter från närmaste järnvägsspår längs planens östra gräns.

		Västkustbanan och E20/E6 i öster.	
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar	Säkerställer plats för allmänna ledningar.	Längs Gamla Almedalsvägen och ny gata österut.
g ₁	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för kvartersgata.	Syftar till att ny gemensamhetsanläggning upprättas för att säkerställa åtkomst till gator på kvartersmark.	Längs Gamla Almedalsvägen, kring nytt bostadskvarter och i anslutningar mot Almedalsvägen.
g ₂	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvatten- och skyfallsanläggningar.	Säkerställer plats för dagvatten- och skyfallsanläggningar på kvartersmark.	Längs Gamla Almedalsvägen, kring nytt bostadskvarter och kring befintlig bebyggelse.
g ₃	Gemensamhetsanläggning för skyddsskärm.	Säkerställer plats för skärm mellan byggnader som del i skyddet mot olycka med farligt gods. Skärmen ska utformas enligt egenskapsbestämmelse m2.	Mellan byggnader i planens östra del.

Administrativa bestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
<i>generell</i>	Startbesked får inte ges för byggnad förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.	Säkerställer att marken saneras innan den bebyggs så att gällande krav för aktuell markanvändning klaras. Platsspecifika riktvärden har beräknats i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer. Med underlag av dessa har mätbara åtgärdsområden utarbetats för kommande verksamhetsområde respektive bostadsområde.
<i>generell</i>	Utökad lovplikt gäller för förändring och underhåll av exteriörer som omfattas av särskilda skyddsbestämmelser och/eller varsamhetsbestämmelser.	Säkerställer att alla ändringar av byggnader som omfattas av q- eller k-bestämmelser prövas i bygglov.
<i>generell</i>	Tomtindelning med aktbeteckning 1480K-III-4910 upphävs i sin helhet.	Upphäver i sin helhet gällande tomtindelningsbestämmelser (fastställda 1957) inom fastigheten Skår 57:5.

a ₁	Strandskyddet upphävs enligt figur 1.	Strandskyddet upphävs inom all kvartersmark och inom allmän plats GÅNG. Upphävandet motiveras med följande skäl enligt Miljöbalken 7 kap. 18 c §: Den aktuella marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Marken behövs för att utvidga en pågående verksamhet där utvidgningen inte kan genomföras utanför området. Marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.
<i>generell</i>	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.	Genomförandetiden är tio år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Tio år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Upplysningar

Upplysning	Motiv till upplysning
Barriär ska finnas i området mellan Almedalsvägen och järnvägen som motverkar att vätska rinner in på planområdet, enligt beskrivning i planbeskrivningen s. 86.	Syftar till att skydda bebyggelsen mot olycka med farligt gods på transportleder i öster, enligt kvantitativ riskutredning (Prosa, 2024-03-20). Barriär ska finnas som motverkar att vätska rinner in på området. Enligt Sveriges kommuner och Regioner, räcker det med att ett sådant skydd är ett par decimeter högt för att uppfylla kravet. Befintlig naturlig barriär som utgörs av diken och upphöjningar mellan planområdet och stoderade farligt godsleder bedöms uppfylla detta krav. Barriären ligger inom Trafikverkets område och inga avtal om att barriären ska finnas kvar har bedömts nödvändiga.
För bemannade verksamhetstyper som t.ex. kontor, där personal kan antas ha god kännedom om lokalen bör friskluftsintag vara centralt avstängningsbara.	Syftar till att skydda bebyggelsen mot olycka med farligt gods på transportleder i öster, enligt kvantitativ riskutredning (Prosa, 2024-03-20).
I första radens bebyggelse mot farligt godsled bör fönster/glaspartier i fasad som vetter mot leden förstärkas så att större splitterskador motverkas vid en explosion.	Syftar till att skydda bebyggelsen mot olycka med farligt gods på transportleder i öster, enligt kvantitativ riskutredning (Prosa, 2024-03-20).
För avloppsanslutning med självfall ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem.	Upplysning om stadens riktlinjer gällande anslutning till VA-ledningar.
Dagvattenanläggning som hanterar annat vatten än endast takvatten är anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. I god tid innan anläggandet av en	

ny dagvattenanläggning ska en anmälan ske till miljöförvaltningen.	
Följande åtgärder är undantagna från kravet på planenligt utgångsläge för befintlig bebyggelse inom 30 meter från närmaste järnvägsspår: - inreda ytterligare en lokal för handel, hantverk, eller industri, - byta fasadbeklädnad, - byta taktäckningsmaterial, - andra ändringar av byggnaden som avsevärt påverkar dess yttre utseende.	På grund av risk för olycka på farligt godsled i öster förlorar befintlig byggnad delar av sin byggrätt. I dessa fall är det ändå tillåtet att göra vissa åtgärder enligt plan- och bygglagen. PBL bygger på principen att en fastighetsägare ska få fortsätta att använda sin byggnad för det ändamål som den lagligen används till.

Nollalternativet

Om planen inte upprättas och genomförs fortsätter området vara planlagt för industriändamål med möjlighet att uppföra byggnader till 16 meters höjd inom största delen av området. Gällande plan innebär att också de delar av området som idag är obebyggda kan bebyggas eller hägnas in för industriändamål. Samtidigt innebär det att i området sedan länge etablerade kontors- och centrumverksamheter kan inte fortsätta utvecklas eller att nya sådana tillkommer i strid mot gällande plan.

Stadens intentioner om att tillföra fler bostäder till Mölndalsåns dalgång blir därmed svårare att uppnå och tillskottet till stadens bostadsbehov uteblir. Åtgärder vid Mölndalsån som i enlighet med stadens översiktliga planering tillgängliggör åstråket för allmänheten, skapar en ekologisk kantzon och skyddar mot översvämning (kantzon med gångväg och bryggor, högvattenskydd och ny bro över ån) kan inte heller komma till stånd.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden oavsett när planarbetet påbörjades.

En första workshop för social konsekvensanalys (SKA) och barnkonsekvensanalys (BKA) genomfördes 2015 av Stadsbyggnadskontoret kopplat till samrådshandlingen. Syftet med workshopen var att analysera områdets nuvarande kvaliteter och brister samt de kvaliteter och brister som detaljplanens genomförande kan komma att medföra. Granskningsversion av SKA/BKA (Liljewall, 2022-03-09) bygger vidare på tidigare material och tar hänsyn till tidigare arbete. Inom ramen för denna uppdatering har två workshops genomförts med samtliga markägare och exploatörer samt stadens berörda förvaltningar.

Sammanhållen stad

Planområdet är ett led i en pågående förtätning och urbanisering av Mölndalsåns dalgång, som idag präglas av verksamheter och stora öppna ytor. Tillsammans med pågående, kommande och nyligen avslutade förtätningsprojekt i närområdet bidrar detaljplanens blandning av bostäder, kontor och andra verksamheter till ökad stadsmässighet och en

sammanhållen stad med fler boende och bättre underlag för service både i närmiljön och stadsdelen i stort.

Den strikta uppdelningen mellan bostäder och verksamheter i stadsdelen blandas upp och de nya bostäderna utvidgar den blandade stadsmiljö som redan finns i väster till båda sidor om ån.

Den ekologiska kantzonen längs ån ingår i på sikt ett större sammanhängande blågrönt stråk. Området är också en del i det urbana stråket mellan Göteborg och Mölndal och kan stärka sambandet mellan de två städerna.

Tillskottet på cirka 270 bostäder bidrar positivt till stadens bostadsförsörjning. Närheten till kollektivtrafik och service skapar förutsättningar för en god boendemiljö. Detaljplanen möjliggör också fler arbetsplatser i kollektivtrafiknära läge. Närheten till kollektivtrafik är positivt både ur jämställdhetssynpunkt och för integrationen. Detaljplanen styr inte lägenhetsstorlekar eller upplåtelseform vilket ger möjligheter för en blandad befolkning. En ny gångbro leder till en ny park på åns västra sida och förbättrar kopplingen till staden västerut. Detta kan skapa ett nätverk av mötesplatser som bidrar till människors behov av vila, umgänge och lek.

Samspel

Med nya bostäder och fler arbetsplatser i området ökar behovet av platser för samspel och möten i närmiljön. Detta bedöms kunna tillgodoses bland annat genom nya lokaler och platser i markplan som bidrar till ett livligare stadsliv, en grön bostadsgård med sociala funktioner, en ekologisk kantzon med gångväg, bro och vistelseytor längs Mölndalsån samt en ny park väster om ån.

Största delen av området är kvartersmark men ska fortsatt vara allmänt tillgängligt på samma sätt som idag, kompletterat med nya lokaler och mötesplatser i anslutning till den äldre fabriksmiljön. Öppna och väldefinierade ytor kan bidra till att området upplevs tryggare på kvällen.

Den nya ekologiska kantzonen tillgängliggör Mölndalsån och dess stränder för allmänheten på ett tydligare sätt än idag, samtidigt som den gynnar livsmiljöer för djur- och växtliv. Kantzonen är en del i en planerad utveckling av ett längre blågrönt stråk längs Mölndalsån som ska förbättra den lokala tillgången till platser för grönska, lek och mötesplatser.

Högvattenskydd längs ån placeras och utformas för att i så stor utsträckning som möjligt integrera grönstråket med kvartersmarken och för att inte upplevas som en barriär, varken för boende och verksamma i området eller för de som rör sig utmed ån.

Detaljplanens bostäder, grönstråk och offentliga rum öppnar upp Almedals fabriker för barn och unga. De närliggande skolorna innebär att många barn och unga redan idag rör sig kring området på egen hand. Spårvagnen är ett tydligt och pålitligt transportsätt som är lätt att lära sig för många barn i skolåldern. Den höga turtätheten gör också att det är lätt att ta sig till skola och aktiviteter även utanför rusningstid. Närheten till centrala Göteborg och innerstadens utbud öppnar upp för möten mellan barn och unga från olika stadsdelar, regioner och länder

Vardagsliv

Ett väl fungerade vardagsliv förutsätter god tillgång och tillgänglighet till både offentlig och kommersiell service.

Detaljplanen bidrar till en mer funktionsblandad stad med nya bostäder och fler arbetsplatser som ger ökat underlag för service. Bostäderna innebär att området befolkas dygnet runt och kan bidra till att det upplevs tryggare. Viss risk finns att Gamla Almedalsvägen kan upplevas som otrygg på kvällar och nätter, särskilt om fasaderna inte aktiveras. Genom att detaljplanen möjliggör lokaler i bottenvåningarna ökar möjligheten för etablering av service i närheten av bostäderna.

Bristen på bostadsnära park i anslutning till området kan få negativa konsekvenser för invånarna i planområdet, särskilt för barnen. Väster om Mölndalsån, utanför planområdet, anläggs därför en ny park på mark som idag används som parkering. Parken förbinds med planområdet genom en ny gångbro, som också innebär en ny koppling mellan planområdet och staden västerut.

Med tillkommande bostäder inom och omkring planområdet förväntas antalet barnfamiljer öka vilket medför att behovet av förskoleplatser växer. Detaljplanen ger inte utrymme för förskola eller grundskola inom planområdet varför detta måste lösas i närområdet för att undvika att barnfamiljer drabbas negativt.

Genom att bostäder och fler arbetsplatser tillkommer i ett område som har goda kommunikationsmöjligheter såväl med kollektivtrafik som gång och cykel underlättas ett fungerande och aktivt vardagsliv för de boende.

Identitet

Almedals fabriker har genom den äldre bebyggelsen en stark identitet med en tydligt avläsbar historia. Genom att planområdet omvandlas från industrimiljö till blandstad förändras områdets karaktär. Betoningen på boende och vardagsliv ökar och fler personer kommer sannolikt att få en starkare relation till platsen genom att bo och vistas där.

De befintliga byggnadernas kulturhistoriska värden bevaras genom skydds- och bevarandebestämmelser och nybyggnader och tillägg ska utformas för att bygga vidare på områdets karaktär och identitet. Utöver det görs ett antal förändringar som bidrar till områdets attraktivitet. Områdets många platsbildningar och småskaliga gatustruktur är en befintlig kvalitet som bevaras och utvecklas. Gamla Almedalsvägen förväntas byggas om för att få en mer stadsmässig karaktär, fasaderna aktiveras och området får en mer välkomnande entré från Skårs Led.

En nackdel med utvecklingen kan vara att det leder till dyrare lokaler jämfört med idag vilket försvårar för småföretag och mindre verksamheter.

Hälsa och säkerhet

Föreslagna byggnader mot Almedalsvägen och järnvägen i öster utformas för att skydda övrig bebyggelse i området mot buller och olycka med farligt godstransporter samt för att förbättra luftkvaliteten.

Den intensiva trafikmiljön i närområdet ger upphov till buller vilket kan ge negativa konsekvenser för hälsan. Detaljplanens reglering säkerställer att bostäder med utemiljöer kan uppföras som klarar gällande riktlinjer för trafikbuller. Den skyddade bostadsgården

bidrar till en trygg och fri lekmiljö samtidigt som planen ger ett ökat inslag av grönska såväl på den privata gården som i grönstråket utmed ån.

Ny gångväg längs Mölndalsån och en ny bro över ån bidrar tillsammans med utökade gångbanor på Skårs Led utanför planområdet till starkare och säkrare gångförbindelser inom och i anslutning till planområdet.

För att det ska vara möjligt att uppföra det nya bostadskvarteret oberoende av den skyddande bebyggelsen i öster, tillåter planen också andra användningar i bostadskvarteret: kontor, centrum, parkering och skola (ej förskola eller grundskola). På det sättet kan användningar som är mindre känsliga ur risksynpunkt placeras närmast trafiklederna och fungera som skydd för bostäder längre västerut i kvarteret.

Detaljplanen ligger i ett riskområde med avseende på översvämning till följd av skyfall och höga vattennivåer i Mölndalsån. I de fall där planförslaget innebär avsteg från riktlinjerna enligt TTÖP för översvämningsrisker, säkras bebyggelsen genom tekniska anordningar eller andra åtgärder, vilket säkerställs genom planbestämmelse.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan. Eftersom planarbetet startades innan 1 januari 2018 har tidigare lydelse av PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § tillämpats vid behovsbedömningen.

Kommunen bedömde inför samråd att ett genomförande av detaljplanen inte medförde någon betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behövde tas fram. Behovsbedömningen var avstämd av med länsstyrelsen den 28 februari 2014.

Länsstyrelsen angav i sitt samrådsyttrande den 4 mars 2016 att betydande miljöpåverkan orsakat av planens genomförande inte gick att utesluta och att frågor gällande hälsa och säkerhet behövde utredas vidare i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En miljökonsekvensbeskrivning har därför tagits fram inför planens granskning (Ramböll, 2024-05-03).

Miljökonsekvensbeskrivningen har efter samråd med Länsstyrelsen avgränsats till aspekterna markmiljö, vattenmiljö och människors hälsa. Därutöver belyses risker kopplade till översvämning, farligt gods, stabilitet och geoteknik. Barnperspektivet, som av Länsstyrelsen angetts som en viktig fråga att belysa, har beskrivits i en separat social-

och barnkonsekvensanalys. I miljökonsekvensbeskrivningens geografiska avgränsning ingår förutom planområdet den nya parken på västra sidan av Mölndalsån.

Sammantaget bedöms planförslaget bidra positivt till miljön. De planerade åtgärderna förbättrar för alla miljöaspekter som studerats i miljökonsekvensbeskrivningen genom borttagande av föroreningar, ökad luftgenomströmning och minskad bullerpåverkan, samt genom utökade grönytor främst i kantzonerna mot Mölndalsån.

Konsekvenserna för de behandlade aspekterna i nollalternativet och planförslaget sammanfattas nedan.

Aspekt	Nollalternativ	Planalternativ
Markmiljö	Liten negativ	Positiv
Vattenmiljö	Liten negativ	Positiv
Grundvatten	Måttlig negativ	Positiv
Människors hälsa	Liten negativ	Positiv

Markmiljö

Genom den förändrade markanvändningen och de tillkommande byggnaderna blir det aktuellt att åtgärda befintliga markföroreningar. De föroreningar som finns i jordmassor och som har föroreningshalter över de platsspecifika riktvärdena kommer att flyttas från platsen till godkänd anläggning innan byggnation. Detta minskar risken att föroreningar förflyttas ned till grundvattnet eller till Mölndalsån. Grundvattnet som idag är påverkat av metaller och petroleumkolväten kan få förbättrad kvalitet när markmiljön förbättras i området.

Planens genomförande medför därmed reducering av föroreningsbelastningen på miljön och minskade risker för människors hälsa. Konsekvensen av planens genomförande för markföroreningar blir därför positiv.

Vattenmiljö

Detaljplanen har stort fokus på att utveckla befintliga kantzoner genom att öka både deras yta och kvalitet. I samband med planens genomförande kommer kantzonens area att öka till cirka 2 400 kvadratmeter, varav cirka 1 500 kvadratmeter inom planområdet. Detta gynnar växt- och djurliv i vattendraget och den omgivande naturen. Dessutom skapas i samband med planens genomförande en park utanför planområdet väster om Mölndalsån, som också bidrar positivt till den gröna miljön i området.

Träd och grönytor i kantzoner är mycket viktiga för ekosystem kopplade till vattendrag. De gröna ytorna bidrar positivt till vattenmiljön inom området och till ökad konnektivitet med andra grönytor, vilket är positivt för biodiversiteten genom möjligheter till spridningskorridorer utmed vattnet.

Att markföroreningar flyttas från platsen minskar risken för att dessa föroreningar lakas ut och sprids till grundvattnet, men samtidigt minskar också risken för spridning vid exempelvis översvämningar, vilket bidrar positivt till vattenkvaliteten i området.

Människors hälsa

Buller påverkar människors hälsa och boendemiljö. Genom att detaljplanen ger möjlighet till nybyggnad av bland annat kontor och parkering längs planområdets östra sida mot järnvägen, dämpas bullernivåerna inom hela planområdet vilket bidrar positivt till miljöaspekten.

Dessutom ger den blandade karaktären och utformningen av området med olika höjder och byggnadsvolymer god luftgenomströmning, vilket påverkar luftkvaliteten i området positivt då det minskar föroreningshalterna i luften. Också luftkvaliteten väster om planområdet påverkas positivt av planens genomförande genom det förändrade vindfältet.

Vibrationer kan också påverka människors hälsa. Detaljplanen reglerar därför vilka vibrationsnivåer som tillåts i tillkommande bostadsbebyggelse.

Som helhet har planens påverkan på människors hälsa bedömts som positiv, med utgångspunkt i att alla de berörda miljöaspekterna påverkas positivt, eller hanteras i planen.

Risk - översvämning

I samband med att planförslaget genomförs kommer det att uppföras ett högvattenskydd mot Mölndalsån. Samtidigt kommer också höjdsättningen inom området anpassas för att hantera dagvatten och skyfall på ett bättre sätt.

Sammantaget bidrar planförslagets åtgärder till att minska risken för översvämning, både genom god dagvatten- och skyfallshantering och genom högvattenskydd mot Mölndalsån.

Risk – farligt gods

Järnvägen, väg E6/E20 och väg 40 strax nordost om planområdet är rekommenderade transportleder för farligt gods. Trafikflödet för lastbilar är upp till 3500 lastbilar per dygn. Vid olyckor där farligt gods förekommer riskerar människor att både skadas och förolyckas om inga åtgärder planeras.

Planförslaget är utformat med flera åtgärder med avseende på risk, bland annat rekommenderade skyddsavstånd, vilket minskar riskerna till en acceptabel nivå.

Risk – stabilitet och geoteknik

Områdets geoteknik och stabilitet är delvis otillfredsställande, främst kopplat till en befintlig träpalissad som har otillfredsställande status och är i behov av renovering. I samband med genomförandet av planförslaget kommer träpalissaden att bytas ut, och därmed minskar de geotekniska riskerna.

Samlad riskbedömning

Risker kopplat till farligt gods, översvämningar samt stabilitet och geoteknik bedöms som acceptabla med vidtagna åtgärder.

Aspekt	Nollalternativet	Planalternativ
Farligt gods	Acceptabel risk	Acceptabel risk
Översvämningar	Risken för översvämningar ökar, inte acceptabel risk.	Risk bedöms som acceptabel med inarbetade förslag i planen, men ytterligare åtgärder rekommenderas.
Stabilitet och geoteknik	Inte acceptabel, med avseende på träpalissaden.	Acceptabel risk eftersom träpalissaden byts ut i samband med genomförande av planförslaget.

*Sammanställd bedömning av risker kopplade till planförslaget, jämfört med nollalternativet.
(Ramböll)*

Miljömål

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 (senast reviderat 2024-02-01) är stadens gemensamma plattform för det långsiktiga strategiska miljöarbetet. Under den övergripande målbilden *Ekologiskt hållbar stad 2030*, formuleras tre miljömål: *Göteborg har en hög biologisk mångfald*, *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* samt *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*.

Göteborg har en hög biologisk mångfald

Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå målet.

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 utanför planområdet.

Livsmiljöer för djur och växter i och i anslutning till vatten gynnas av att mark saneras och att dagvatten fördröjs och renas i dagvattenanläggningar och grönytor, vilket minskar risken för att föroreningar sprids till grundvattnet eller Mölndalsån och närliggande recipienter.

I planens norra del finns en trädrad som inte får särskilt skydd i detaljplanen men avses bevaras. 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.

Göteborgs klimatavtryck är nära noll

Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå målet.

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 för 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. Möjlig placering av solceller inom området kan bidra positivt till klimatet genom produktion av grön el. Planen säkerställer också goda utrymmen för avfallshantering.

Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö

Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå målet.

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 klarar inte kraven på närhet till bostadsnära park, men möjliggör en ny ekologisk kantzon längs Mölndalsån hela vägen genom planområdet. Kantzonen kan på sikt 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. En skyddad gård i det nya bostadskvarteret ger tillsammans med gator och andra platser i området fler ytor för

vistelse och möjlighet till planteringar. Den nya parken väster om Mölndalsån ger ytterligare grönyta i anslutning till planområdet som nås via ny bro över ån.

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 förbättrad luftkvalitet. Risker gällande översvämning till följd av skyfall och högvatten i Mölndalsån hanteras genom nytt högvattenskydd och reglering av höjdsättning inom planområdet. Dessutom innebär utbyggnad av planen att förorenade massor kommer tas om hand vilket bidrar till en giftfri miljö.

Naturmiljö

Utöver Mölndalsån med kantzon 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 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.

Kulturmiljö

En antikvarisk konsekvensbeskrivning (Lindholm restaurering, 2024-04-25) har tagits fram inför granskning av detaljplanen i syfte att bedöma planförslagets konsekvenser för befintliga kulturmiljövärden som de identifierats i tidigare kulturmiljöutredningar.

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.

Den tillkommande bebyggelsens stora skala och volym bedöms medföra stor konsekvens gällande möjligheten att uppleva och utläsa kulturmiljön från öster och delvis från söder. Konsekvensen beträffande övriga väderstreck bedöms som måttlig. Skalan bedöms också medföra en marginell konsekvens avseende möjligheten att uppleva Lyckholms karaktärsskapande industribyggnader utmed Skårs Led. Förslaget bedöms vidare medföra måttlig konsekvens för möjligheten att utläsa och uppleva Väveriets och skorstenens karaktärsskapande siluetter mot tillkommande bebyggelses högre volymer.

Avseende stråk och platser medför planförslaget negativa konsekvenser för några delar då Gamla Almedalsvägen får en något justerad sträckning och mark tillåts bebyggas i anslutning till gränder och öppna platser vid strykjärnet, ångpannehuset och väveriet. När det gäller Gamla Almedalsvägens sträckning bedöms konsekvensen som marginell för möjligheten att utläsa och uppleva dess nordvästliga-sydostliga riktning, medan konsekvensen för möjligheten att utläsa och uppleva stadsrummet i sin helhet bedöms måttlig respektive stor. Förslaget bedöms vidare medföra en marginell konsekvens för möjligheten att utläsa och uppleva passagen mellan strykjärnet och kontoret som stråk i nordvästlig/sydostlig riktning samt som stadsrum. För möjligheten att utläsa och uppleva passagerna mellan strykjärnet och kontoret samt mellan ångpannehuset och väveriet som stråk och stadsrum medför förslaget en mycket stor konsekvens. Även torgytan norr om

appreturbyggnaden påverkas och konsekvensen bedöms stor vad gäller möjlighet att utläsa och uppleva torgets karaktärsskapande egenskaper.

Bevarande av den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen. Förslaget bedöms dock medföra enstaka negativa konsekvenser för miljön och enskilda objekt. Ett genomförande av planförslaget medför avsaknad av skydds- och varsamhetsbestämmelser för den avgränsande tegelmuren med järngrinden, belägen i områdets nordvästra del. Förslaget bedöms i detta fall medföra en marginell till måttlig konsekvens för möjligheten att utläsa och uppleva del av stadsrummets identifierade värden eftersom mur och grind kan komma att rivas. Planförslaget medger vidare byggrätt för tillbyggnad till Pannhusets östra fasad. Åtgärden bedöms medföra måttlig konsekvens för möjligheten att utläsa och uppleva delar av byggnadens värdebärande egenskaper eftersom tillåten nockhöjd innebär att befintlig fasad mot öster till större delen uppgår i tillbyggnaden.

Eventuellt uppförande av solceller på flera av de befintliga byggnaderna, beroende av etableringens utformning, kan medföra risk för marginell till stor konsekvens för möjligheten att uppleva industrimiljöns värdebärande egenskaper. Även för flera av de enskilda byggnaderna (Väveriet, Pannhuset, Appreturbyggnaden och Färgeriet) bedöms åtgärden medföra risk för marginell till stor konsekvens, avhängigt utformningen.

Påverkan på luft

Föroreningar från trafiklederna i öster påverkar luften i planområdet. Den blandade karaktären och utformningen av området med olika byggnadsvolymer och varierande höjder ger en god luftgenomströmning, vilket påverkar luftkvaliteten i området positivt då det minskar föroreningshalterna i luften. Också luftkvaliteten väster om planområdet påverkas positivt av planens genomförande genom det förändrade vindfältet.

Påverkan på vatten

Sammantaget bedöms vattenmiljön påverkas positivt av planförslaget då kantzonerna ökar i storlek och får förstärkta ekologiska värden genom att området utmed vattendraget planeras med tydligt fokus mot tillskapande av ekologiska värden och funktioner, samt att detta kompletteras med naturmark upp mot befintlig och tillkommande bebyggelse.

I dagvatten- och skyfallsutredning har föroreningshalter och -mängder beräknats före exploatering, efter exploatering samt efter exploatering med rening enligt föreslagna åtgärder. Med avseende på miljö kvalitetsnormerna görs bedömningen att planen med föreslagna åtgärder inte kommer påverka statusen för Mölndalsån negativt eller försämra dess möjlighet att uppnå MKN.

Föreslagen utformning av gator och dagvatten- och skyfallshantering samt utveckling av en ekologisk kantzon längs ån motverkar negativ påverkan, liksom den planerade parken utanför planområdet väster om ån.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter. Kretslopp och vattennämnden får även en inkomst som motsvarar uppdimensioneringen av ledningsnät för brandvatten om exploatör begär en sådan utbyggnad.

Kretslopp och vattennämnden får utgifter för utbyggnad av allmänna VA-ledningar i det fall sådan utbyggnad sker inom detaljplanen samt uppdimensionering av ledningsnät för brandvatten.

Kommunens övriga investeringar

Exploateringsnämnden får utgifter för anläggandet av allmän plats inklusive markinlösen som delvis finansieras via exploateringsbidrag från exploatörerna och delvis genom skattekollektivet.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt skötsel och underhåll av allmän plats GÅNG och NATUR₁ (gång, skydd, brygga) samt Vattenområde W₁ (bro) och W (brygga).

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan. Kretslopp och vattennämnden får kostnader för ränta och avskrivningar samt för driften av va-anläggningar.

Exploateringsnämnden får minskade intäkter då markarrende för parkering upphör till förmån för grönområde.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatörerna bekostar utredningar och utbyggnad av den egna kvartersmarken inklusive erforderliga gemensamhetsanläggningar. Avgifter enligt gällande taxa för VA, el, tele, bygglov och fjärrvärme/fjärrkyla tillkommer. De kan få utgifter och/eller inkomster för markförvärv/avstående av mark, samt utgifter för flytt av ledningar.

Exploatörerna ska ansvara för och bekosta byggnation av skyfallshantering genom någon form av upphöjning av mark inom Skår 57:13.

Exploatörerna/fastighetsägarna ska till kommunen utge ett exploateringsbidrag gällande delfinansiering av utbyggnad av allmän plats inom och utom planområdet, ekologisk kantzon, torrbryggor och gångbro över Mölndalsån.

Exploatörerna får kostnader för utredningar tillhörande ansökan om tillstånd för vattenverksamhet samt utbyggnad av högvattenskydd. Exploatörerna får kostnader för lantmäteriförrättning som krävs för planens genomförande.

Om exploatör har behov av kommunens brandvattenförsörjning kräver detta uppdimensionering av det kommunala ledningsnätet. Uppdimensioneringen finansieras i sin helhet av den exploatör som har behov av detta.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplanen för Göteborg samt med den fördjupade översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång.

GRANSKNINGSHANDLING

Medverkande handläggare

Planhandlingar har i samrådsskedet utarbetats av planarkitekterna Sirpa Ruuskanen Johansson och Ingrid Lindbom. Inför granskning har planarbetet i huvudsak drivits och planhandlingar utarbetats av Martin Trpkovski, Sandra Trzil och Anna-Kajsa Gustafsson, i samarbete med exploatörernas plankonsulter Hillevi Kittel och Lena Boman, Liljewall arkitekter. I arbetet har övriga enheter på stadsbyggnadsförvaltningen samt övriga förvaltningar deltagit.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist

Enhetschef detaljplan centrum öst

Sandra Trzil

Projektledare

Anna-Kajsa Gustafsson

Plankonsult Arkitema

För Exploateringsförvaltningen

Charlotta Cedergren

Enhetschef projektledning centrum

Ann-Sofie Sjögren

Projektledare