

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



Göteborgs
Stad

Planbesked	Uppdrag	Program	Samråd	Granskning	Antagande/Tillstyrkande	Förhandsbesked	Strandskydd	Bygglov	Tillsyn
	2012-10-30		2015-12-15	2024-08-27	20xx-xx-xx				

Handläggare
Sandra Trzil
Dnr SBF-2023-00500
(LIS dnr 0574/13)

Förslag till beslut

- Granskning

Innehåll

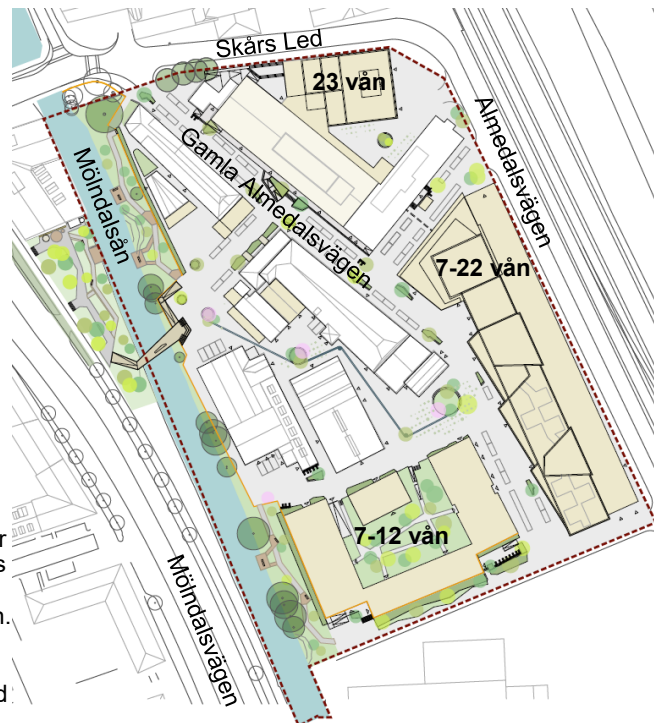
- Antal bostäder: 270 (cirka 18 300 m² BTA)
- Centrum, kontor, handel, utbildning, verksamheter om ca 17 500 m² BTA i befintlig bebyggelse och ca 53 000 m² i ny bebyggelse varav ca 3 500 m² parkering.
- Allmän plats: Blågrönt stråk längs med Mölndalsån med ekologisk kantzon samt gångbro över ån.
- Sökande: Platzer, Svenska Hus och Wallenstam

Viktiga frågor

- Kulturnaturiskt värdefull industrimiljö, blågrönt stråk, höga vattenflöden, dagvatten, skyfall, boendemiljö, dagsljus, buller, luft, förorenad mark, farlig gods, parkering, strandskydd med mera.

Synpunkter

- De viktigaste synpunkterna under samrådet i början på 2016 och den långa planprocessen har föranlett en genomgripande uppdatering av utredningar och underlag. Bebyggelsens innehåll, struktur och skala har bearbetats och förtydligats med utgångspunkt i den äldre industrimiljöns struktur, med hänsyn till riskerna och störningarna från trafiklederna i öster och i syfte att utveckla det blågröna stråket längs med Mölndalsån. Miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram.
- Utformning och gestaltning har preciserats för att harmoniera med den kulturnaturiskt värdefulla bebyggelsen samt bättre överensstämma med inriktningar i stadens översiktsplan och budget om hög arkitektonisk kvalitet och den klassiska arkitekturens principer.
- Områdets lågt liggande befintliga bebyggelse innebär att förslaget kräver avsteg från riktlinjer i TTÖP för översvämningsrisker gällande planeringsnivå för högvatten i Mölndalsån, marginal till färdigt golv samt tillgänglighet till planområdet och till nya byggnaders entréer. Detta för att planområdet ska kunna utformas med hänsyn till den värdefulla kulturmiljön och för att möjliggöra tillbyggnader utan stora höjdskillnader.
- Antagande av detaljplanen är beroende av ansökan om tillstånd för vattenverksamhet för åtgärder vid Mölndalsån och föreslagen gångbro.



Ovan: illustrationsritning över planområdet. Till höger ovan: vybild över planområdet sett söderifrån (plangräns i röd streckad linje). Till höger nedan: möjlig utformning av bebyggelsen enligt planförslaget.

Vybild från 2022 samt fotomontage Liljewall, idéskisser Erdegard Arkitekter, Yellon, Tengbom, Mareld.

Översiktskarta >> [Länk till karta](#)



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



Bilder och idéskisser på bebyggelse och miljöer enligt planförslaget. Till vänster Platzer/Tengbom/Tomorrow, i mitten Svenska Hus/Erdegard Arkitekter, till höger Wallenstam/Yellon.



Detaljplan för detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Almedals fabriker inom stadsdelen Skår

Nyckeltal enligt riktlinjer	Uppnås nyckeltal vid samråd?	Uppnås nyckeltal vid granskning?
SKOLA/FÖRSKOLA: Behovet av skola/förskola för detaljplanen tillgodoses inom planen eller i befintliga skolor i närområdet. Källa: Lokalsekretariatet anger behov av skola/förskola för respektive detaljplan.		Nej Planen bedöms generera ett behov av ungefär 38 förskoleplatser och 54 skolplatser. Dessa behöver tillgodoses i pågående detaljplaner i närområdet På grund av områdets utformning och verksamhetsinnehåll, det bullerutsatta läget och behov av friyta bedöms platsen inte lämplig för förskola eller grundskola. Planen möjliggör dock genom användningen S ₁ andra typer av utbildningsverksamhet, till exempel gymnasium och vuxenutbildning.
FRIYTA: Minsta friyta per elev i förskolan är 35 kvm Källa: Ramprogram för förskole- och skollokaler, framtaget i samverkan mellan Lokalsekretariatet, Lokalförvaltningen och Center för skolutveckling. Version 3, 2014.		Ej relevant
FRIYTA: Minsta friyta per elev i skolan är 20 kvm (F-3) respektive 15 kvm (4-9) Källa: Ramprogram för förskole- och skollokaler.		Ej relevant
PARKERING: Normalspannet för parkeringstal för bil i området är 0,2 - 0,5 bilplatser per lägenhet och 0-5/13 bilplatser per 1000 kvm BTA kontor/handel. Cykel: minst 2,5 cykelplatser/lägenhet vid genomsnittlig lägenhetsfördelning. Källa: Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad, antagen av Byggnadsnämnden 2018-02-06 och 2018-04-24.		Ja För detaljplanen har mobilitets- och parkeringsutredning samt ersättningsutredning tagits fram. Dagens 655 parkeringsplatser för bil tas i anspråk av exploateringen och 423 platser förslås anläggas för befintlig och ny bebyggelse. Fastighetsägaren för bostadskvarteret har förbundit sig till ett antal mobilitetsåtgärder som sänker parkeringstalet till 0,3.
PARK: Bostadsnära park eller naturområde (minst 0,2 ha med sociotopvärden enligt grönstrategin) finns inom 300 m från bostad utan att korsa några större trafikleder, vattendrag eller nivåskillnader. Källa: Grönstrategi för en tät och grön stad, antagen av Park och naturnämnden 2014-02-10		Nej Planområdet har idag mer än 500 m avstånd till bostadsnära park vilket räknas som stor brist. Det blågröna stråket länge med Mölndalsån inom planområdet samt väster om ån kommer inte leva upp till krav som ställs på storlek för bostadsnära park, men området som helhet bedöms ha förutsättningar att uppfylla bostadsnära parks kvaliteter.
PARK: Stadsdelspark (minst 2 ha, sociotopvärden enligt grönstrategin) finns inom 1 km från bostad, 15 minuters promenad. Källa: Grönstrategi för en tät och grön stad.		Ja