

Detaljplan för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan, inom stadsdelen Krokslätt

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING



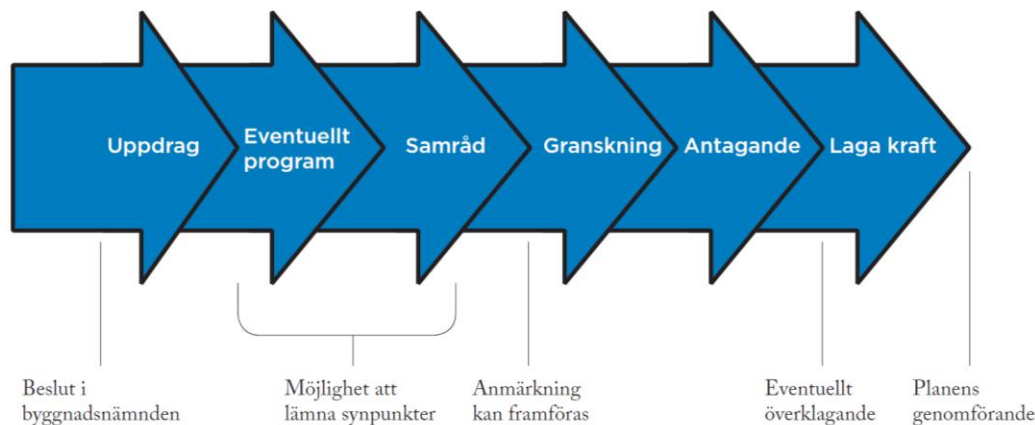
Volymstudie över föreslagen bebyggelse, vy mot nordost, bild Arkitema.

Samrådshandling, juni 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.



Planinformation

Uppdrag för planen gavs i enlighet med startplan 2018 samt beslut om utökat uppdrag 2019-04-23 (större planområde) och handläggs med standard planförfarande.

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

Samråd:

Samrådstiden är 2024-06-12 – 2024-08-27.

Information om planförslaget lämnas av:

Robin Stenberg, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 15 94

Stefan Stare, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 19 15

Anna Björnered, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 811 69

Hanna Andersson, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 10 41

SAMRÅDSHANDLING

Beslutshandling inför samråd.

Datum: 2024-04-26

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00497

Handläggare SBF

Robin Stenberg

Tel: 031-368 819 15

robin.stenberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer

exploateringsförvaltningen:

EXF-2023-00226

Handläggare EXF

Anna Björnered

Tel: 031-368 11 69

anna.bjornered@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan inom stadsdelen Krokslätt

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0152/19 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar

- Luftmiljöutredning, COWI, 556204-9501, 2023-09-08, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen, Göteborgs Stad
- Trafikbullerutredning, Akustikforum, 556362-2140, 2024-03-25, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen Göteborgs stad
- Översiktlig markmiljöutredning, Relement Miljö Väst AB, 556747-0181, 2022-04-19, beställd av Fastighetskontoret i Göteborgs stad

SAMRÅDSHANDLING

- Naturvärdesinventering, Pro Natura/Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB, 857206-3488/556782-8818, oktober 2019, beställd av Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad
- PM Trafik- och utformningsförslag, Sweco Sverige AB, 556767-9849, 240411, beställd av Exploateringsförvaltningen Göteborgs Stad
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Göteborgs Stad, Kretslopp och vatten, 2023-09-22, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen Göteborgs Stad
- Geotekniskt utlåtande, Göteborgs stad, Fastighetskontoret, 2022-03-17, beställd av Fastighetskontoret i Göteborgs stad
- Översiktlig stabilitetsutredning inom Göteborgs stad, Sweco Infrastructure AB, 556507-0868, beställd av Stadsbyggnadskontoret Göteborgs stad
- Solstudie (Dagsljus VSC och soltimmar), Liljewall arkitekter, 556145-0379, beställd av exploitörer
- Miljöbedömning, 2023-09-08, Stadsbyggnadsförvaltningen
- Förslagshandling bostadsnära park, Urbio, 556815-8637, 2023-12-11, beställd av Park och naturförvaltningen

Innehållsförteckning

Planprocessen	2
Planinformation	2
Samråd:	2
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
Planens syfte och förutsättningar	6
Planens innebörd och genomförande	6
Planområdet delas in i tre delar - den norra delen, parken och den södra delen.	6
Överväganden och konsekvenser	7
Överensstämmelse med översiktsplanen	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR.	8
Syfte	8
Läge, areal och markägförhållanden	8
Planförhållanden och tidigare ställningstaganden	11
Mark, vegetation och fauna	12
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse	14
Sociala förutsättningar	17
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet	18
Service	19
Teknisk försörjning	19
Risk och störningar	20
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	20
Bebyggelse	21
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet	29
Service	31
Friytor och naturmiljö	31
Sociala aspekter och åtgärder	33
Teknisk försörjning	34
Åtkomst för räddningstjänsten	40
Fastighetsindelning	40
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	40
Fastighetsrättsliga frågor	41
Avtal	44
Dispenser och tillstånd	45
Tidplan	45
Genomförandetid	46
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	46
Motiv till detaljplanens reglering	47
Nollalternativet	58
Sociala konsekvenser och barnperspektiv	59
Miljökonsekvenser	60
Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen	63
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	64

Sammanfattning

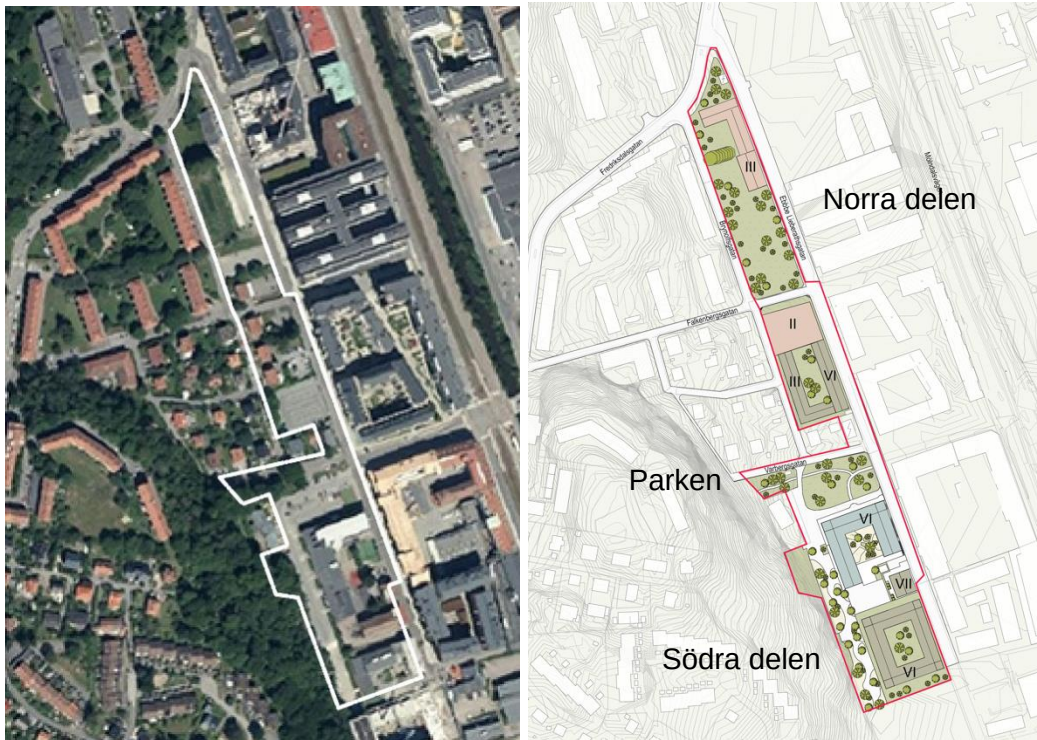
Planens syfte och förutsättningar

Syftet med planen är att möjliggöra att området omvandlas från industri/verksamhetsområde till ett område med blandad stadsbebyggelse. Planens syfte är även att lösa bristen på utbildningslokaler och bostadsnära park samt möjliggöra för idrottshall och bostäder med tillhörande gång- och cykelvägar. Ny bebyggelse ska på ett tilltalande sätt ansluta till stads- och landskapsbilden.

Planen syftar också till att skapa möjligheter att uppfylla intentionerna i Göteborgs miljö- och klimatprogram, bland annat utifrån programmets delmål att skydda arters livsmiljöer, öka biologisk mångfald, minska klimatpåverkan från transporter, säkra en god ljudmiljö och tillgång till grönområden.

I enlighet med Stadsbyggnadsnämndens uppdrag beaktas att planering och byggnation av nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse som har hög kvalitet.

Planens innebörd och genomförande



Området före och efter planens genomförande.

Planområdet delas in i tre delar - den norra delen, parken och den södra delen.

Den norra delen - planen medger ger stöd för skolbyggnader, en idrottshall och ett bostadskvarter. Exploateringen för skolbyggnader baseras på en 2-parallell grundskola åk F-6 med 388 elever samt skolgård. En idrottshall kan anläggas med nära förbindelse till skolbyggnaderna. Ett bostadskvarter med fasader mot Ebbe Lieberathsgatan och Brynolfsgatan möjliggörs.

Parken - en allmän park skapar en övergång till den tätare miljön inom den södra delen. Varbergsgatan och Ebbe Lieberathsgatan omringar parken och skapar ett grönt rum med direkt koppling till grönområdet i väster.

Södra delen – här skapas möjlighet för byggnadskvarter med skola, olika typer av boenden och centrumändamål. En långsträckt skolgård breder ut sig längs grönområdet i väster.

En markanvisning är genomförd och ytterligare ett par kan bli aktuella i senare skede. Flertalet avtal kommer att behöva tecknas med exploatörer inom planområdet gällande genomförandet av detaljplanen.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Överväganden och konsekvenser

I detaljplanen har avvägning gjorts mellan olika intressen. Den huvudsakliga avvägningen handlar om hur en förtätning i enlighet med översiktsplanen kan ske utifrån en god helhetsverkan och omgivningspåverkan. En sammantagen bedömning är att de värden som tillförs till staden väger tyngre än omgivningspåverkan. Det blir ett tillskott av skola, idrottshall, bostäder, äldreboende, studentbostäder, park och mindre verksamhetslokaler i ett kollektivtrafikhärläge som pekats ut för planering av tät blandad stadsbebyggelse. Detta är en pusselbit i utvecklingen från verksamhetsområde till ett område med blandad stadsbebyggelse. Nya vistelsezoner möjliggörs och trafiksäkerhet förbättras. Fler människor i och aktiva bottenvåningar bidrar till trygghet och livlighet.

Bebyggelsens placering och utformning har anpassats till stadsbilden, bullersituationen och för att minimera påverkan på naturvärden och omgivningen. Planförslaget förändrar utsikten för vissa närbelägna fastigheter och innebär ökad skuggpåverkan och viss försämring av tillgång till dagsljus. Detta är en konsekvens av att området fortsätter att utvecklas och förtätas i enlighet med stadens intentioner för området.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar.

Syfte

Detaljplanen utgår från Översiktsplan för Göteborg och Mölndal - fördjupad för Mölndalsåns dalgång och syftar till att möjliggöra en omvandling från industri och verksamheter till ett område med betoning på bostäder och service vilket bedöms medföra mindre störningar till omgivningen och utsläpp i mark och luft. Detaljplanen är en viktig pusselbit för att den utvecklingen ska kunna ske. Planens primära syfte är att lösa bristen på utbildningslokaler och bostadsnära park samt möjliggöra för idrottshall och bostäder med tillhörande gång- och cykelvägar. Ny bebyggelse ska på ett tilltalande sätt ansluta till stads- och landskapsbilden. De skolor och parkmiljöer som tillskapas genom planen är en förutsättning för närområdets fortsatta utveckling.

Planen syftar också till att skapa möjligheter att uppfylla intentionerna i Göteborgs miljö- och klimatprogram, bland annat utifrån programmets delmål att skydda arters livsmiljöer, öka biologisk mångfald, minska klimatpåverkan från transporter, säkra en god ljudmiljö och tillgång till grönområden.

I enlighet med Göteborg Stads budget beaktas Stadsbyggnadsnämndens uppdrag att i samverkan med exploateringsnämnden säkerställa att planering och byggnation av nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse som har hög kvalitet.

Läge, areal och markägförhållanden



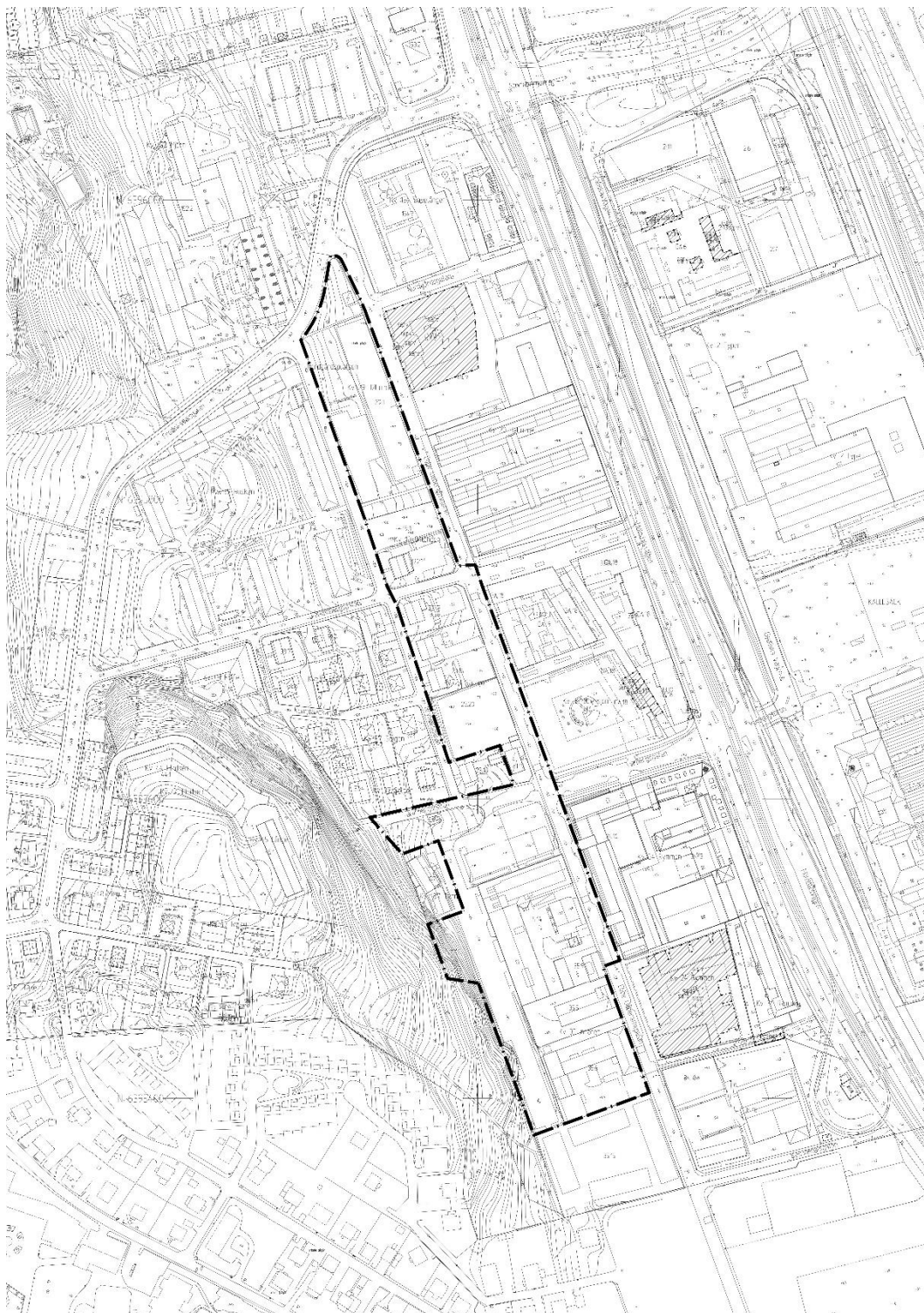
Planområdet är beläget vid Ebbe Lieberathsgatan, cirka 3,5 kilometer söder om Göteborgs centrum strax norr om gränsen till Mölndals stad.

SAMRÅDSHANDLING

Planområdet omfattar cirka 3,9 hektar mark som ägs av Göteborgs kommun (Krokslätt 708:511, Krokslätt 19:1, Krokslätt 29:1, Krokslätt 23:20, Krokslätt 23:19). Hemsö Krokslätt Fastigheter Ab (Krokslätt 35:14), Gyllestrand Krokslätt 35:9 Ab (Krokslätt 35:9), Stejla Krokslätt 35:6 Ab (Krokslätt 35:6) och privat fastighetsägare (Krokslätt 35:5). HSB Göteborg Ek Förening (Krokslätt 23:14). Kommanditbolaget Krokslätt 23:15 (Krokslätt 23:15)

Kommanditbolaget Vestlundfastigheter Nr 2 är tomträttsinnehavare (Krokslätt 19:2), Vehab Fastighets Ab är tomträttsinnehavare (Krokslätt 23:13).

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Planområdets avgränsning.

Kommunen har med arrende upplåtit yta för transformatorstation till Göteborg Energi Nät AB i den norra delen av planområdet. Ett par ytor för parkering upplåts av kommunen till Alecta Pensionsförsäkring Ömsesidigt genom arrende. Ett område precis norr om Varbergsgatan upplåts genom arrende till Göteborg Energi AB för en pumpstation. Hemsö Krokslätt fastigheter AB arrenderar en yta för skolgård av kommunen i anslutning

till egen fastighet. En större yta för markparkering upplåts av kommunen genom arrende till Göteborgs Stads parkerings AB.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger att området till större delen är beläget inom *Mellanstaden (Östra)* och till en mindre del inom *Innerstaden (Över bergen i söder)*. Generella rekommendationer för mellanstaden är att eftersträva en blandning av bostadstyper med olika upplåtelseformer, arbetsplatser, samhällsservice och kommersiell service, rekreation och kultur. Säkerställa offentliga rum och mötesplatser. Eftersträva ett högt markutnyttjande och en hög täthet, särskilt vid tyngdpunkterna. Samla handel och samhällsservice vid mellanstadens tyngdpunkter. Minska överdimensionerade trafikytor för att ge plats för ny bebyggelse runt definierade gaturum med höga kvaliteter. Ställa krav på lokaler i bottenvåningar i goda lägen med potential för stadsliv. Utveckla gator och stråk för att förbättra möjligheten att gå, cykla och resa med kollektivtrafiken. Koppla samman befintliga bebyggelseområden och överbrygga barriärer. Värna och utveckla människors tillgång till värdefulla naturområden, parker och gröna stråk och ersätt naturvärden som försvinner så långt som möjligt. Värna kulturhistoriska värden och ta tillvara identitetsskapande karaktärer. Förtätning ska ske genom lyhörda tillägg.

En fördjupning för Mölndalsåns dalgång anger att området är lämpligt för *Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor, i huvudsak bostäder, arbetsplatser, service, mindre grönytor m.m.* Fördjupningen anger att området ska ha en tydlig innerstadskaraktär. Av den anledningen ska delar av fördjupningen efter beslut i Stadsbyggnadsnämnden (2024-03-26) inarbetas i Översiktsplanens utpekade område för *Utvidgad innerstad* vilken bland annat anger följande rekommendationer:

Innerstaden (stadskärnan och den utvidgade innerstaden) ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas. Inriktningen för innerstaden som helhet är hög täthet och funktionsblandning. All typ av handel ska främjas, men anpassas till den täta stadens premisser. Viktiga handelsstråk och kopplingar ska prioriteras och målpunkter med koncentrerad handel utvecklas för att utvidga centrum och skapa fler och längre handelsstråk.

För området gäller stadsplan 1480K-II-2679, som vann laga kraft år 1949. Stadsplan 1480K-II-3208, som vann laga kraft år 1979. Stadsplan 1480K-II-2542, som vann laga kraft år 1945, Detaljplan ändring av 1480K-2-5446 som vann laga kraft år 2018, Stadsplan 1480K-II-2904, som vann laga kraft år 1958 samt stadsplan 1480K-II-2768, som vann laga kraft år 1952. Planernas genomförandetid har gått ut.

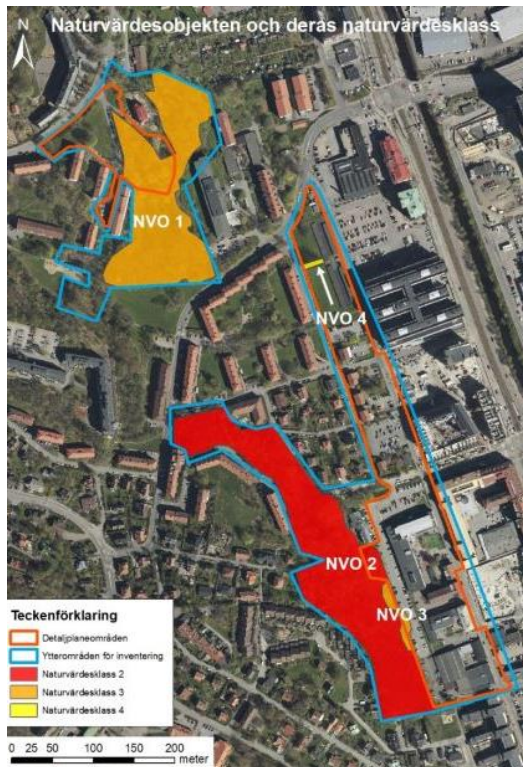
För delar av området gäller tomtindelning 1480K-III-5021 som vann laga kraft i februari 1959, 1480K-III-3955 som vann laga kraft i maj 1948, 1480K-III-7916 som vann laga kraft i juni 1986, 1480K-III-4334 som vann laga kraft i november 1951, 1480K-III-4189 som vann laga kraft i oktober 1950.

Mark, vegetation och fauna



Flygvy mot sydväst. Planområdets ungefärliga avgränsning med vit kontur.

Planområdet ligger i södra delen av Mölndalsåns dalgång. Landskapet stiger mot väster och i öppningar mellan bebyggelsegrupper är det möjligt att utläsa dalgångens slänter med träd och gräspartier. Planområdet utgörs till stor del av byggnader och hårdgjorda ytor med undantag för några gräsytor, trädrad och trädbevuxna trädgårdar. Angränsande finns ett sammanhängande grönområde som delvis är beläget i det stigande landskapet. Grönområdet består av lövblandskog med till den största delen ädla lövträd.



En naturvärdesinventering har utförts enligt svensk standard, med tilläggen naturvärdesklass 4 och värdeelement. Inventeringen omfattar detaljplaneområdet och ytor utanför detta.

Naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 2, 3 och 4 och värdeelement i form av grov död ved, levande grova ädellövträd och en berghäll har identifierats i inventeringen. Naturvärdesobjekt 2 och 3 ligger huvudsakligen utanför planområdet. Naturvärdesinventering pekar också ut en trädrad i områdets norra sida som naturvärdesobjekt 4. Enligt inventering ska trädraden tidigare ha hängt ihop med en längre trädrad utmed Ebbe Lieberathsgatan och därför klassas som biotopskyddad allé. Utifrån historiskt kartmaterial från platsen kan dock konstateras att de tidigare träden inte stått vid en väg. De kvarvarande åtta

träden bedöms därför inte uppfylla de formella kriterierna för alléträd. Träden kommer oavsett detta att i möjligaste mån skyddas mot skador i samband med kommande arbeten.

Området berörs inte av några riksintressen för naturvård, naturreservat, Natura 2000-områden eller dylikt. Här finns inte heller några objekt med naturvärden eller nyckelbiotoper enligt Skogsstyrelsen, och inte heller några sedan tidigare inmätta skyddsvärda träd.

Mer information om områdets natur kan läsas i bilagd naturvärdesinventering.

Geoteknik

Ett geotekniskt utlåtande har tagits fram för detaljplanen. Enligt jordarts- och jorddjupskartan utgörs jordlagren, under ett lager av fyllnadsjord/asfalt, av postglacial och glacial lera. Enligt jorddjupskartans bedömning kan lerans mäktighet inom planområdet variera mellan 3–10 m.

Där marken planar ut ner mot Mölndalsvägen, övergår det sluttande fastmarksområdet till flack lermark. Leran utgörs först av ett torrskorpelager på 1–2 meters mäktighet. Leran underlagras av friktionsjord ovan berg. Leran har en mäktighet på ca 5–15 m, med en odränerad skjuvhållfasthet. Andra undersökningar närmare Mölndalsån, däribland inom Krokslätt 34:4 och 34:11, visar på lera med betydligt sämre skjuvhållfasthet och kvicklerekaraktär. Detta tyder på osäkerheter i markförhållandena och måste tas i beaktning vid vidare utredning och projektering. Det kan antas att skjuvhållfastheten minskar och att sensitiviteten ökar med närheten till Mölndalsån.

Stabilitet har kontrollerats i området då det finns en befintlig slänt som sluttar svagt i östlig riktning. Kontrollen tyder på godkänd stabilitet i befintliga förhållanden.

Det finns inget berg inom eller i anslutning till planområdet.

Grundvattenytans läge bedöms återfinnas på djupet ca 2–3 m under markytan enligt stabilitetsberäkningar från Sweco Infrastructure AB.

Ingen erosionsproblematik finns inom området.

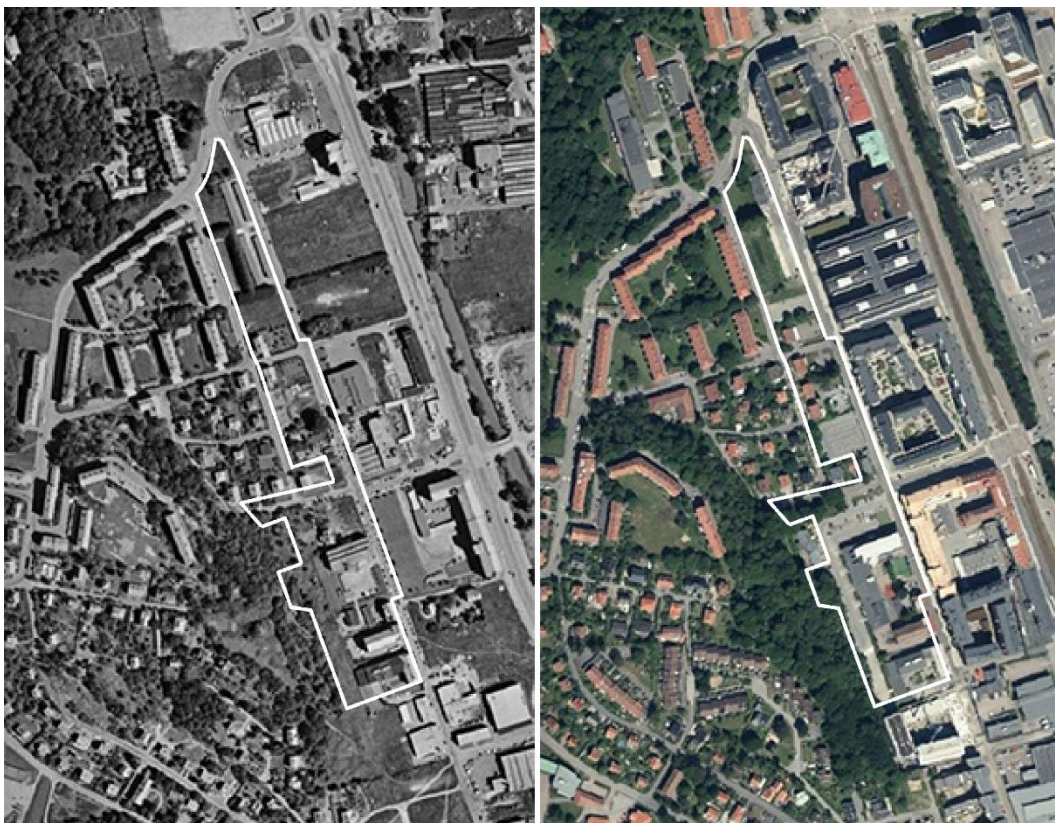
Enligt den översiktliga radonriskkartan från Göteborg stad är området klassificerat som lågriskområde på grund av att marken utgörs av lera. Dock kan det förekomma grunda djup till berg vilket är klassat som normalrisk.

Mer information om områdets geoteknik kan läsas i bilagda utredningar.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Krokslätt blev en del av Göteborgs stad i början av 1900-talet. Fram till dess hade området varit ett municipalsamhälle i Örgryte landskommun. Området runt Mölndalsån innebar en fördelaktig placering för industrier. Ebbe Lieberathsgatan kom till på 1940-talet och fick en bebyggelse som innehöll industrier, verkstäder, kontor och andra småverksamheter. Många av de äldre småskaliga byggnaderna har bytts ut mot hus av större skala och flera, främst bostadshus, har lagts till.



Planområdet och omgivande bebyggelse 1960 och 2022.

Ebbe Lieberathsgatan är en förhållandevis smal gata som inramas av hus med variation i både skala, uttryck och volym. Den norra halvan av gatan har en generellt högre skala än den södra. Den södra halvan har en skiftande skala med byggnader på cirka ett till fem

våningar och senare tillkomna bostadshus på upp till sju våningar. Denna del av gatan innehåller också olika typer av verksamheter.



Flygvy från 2023 mot sydöst. Nyare bostadsbebyggelse kantar stor del av Ebbe Lieberathsgatans östra sida. Ungefärlig plangräns.

Längs den västra sidan av Ebbe Lieberathsgatans södra del är husen placerade med tilltagna mellanrum till intelligande byggnad vilket ger en luftighet och skapar siktlinjer som skapar kontakt med dalgången och grönskan. Placeringen av byggnaderna på fastigheterna Krokslätt 35:5, 35:9 och 35:14 är exempel på detta. Krokslätt 35:5 bebyggdes 1951 med lokaler för industri och har sedan dess inhyst olika industriverksamheter. Krokslätt 35:9 är bebyggd med ett kontorshus och en byggnad som innehållit olika verksamheter, men som senare tid inrymt handelsverksamhet. Båda husen byggdes 1951. Krokslätt 35:14 bebyggdes innan 1970 med ett hus för industriändamål. Där bedrivs bland annat skolverksamhet.



Byggnaderna på fastigheterna Krokslätt 35:5 och 35:9

Längs ett avsnitt av den norra halvan av Ebbe Lieberathsgatan kantas östra sidan av byggnader med högresta och slutna fasader. In- och utfarter för garage och

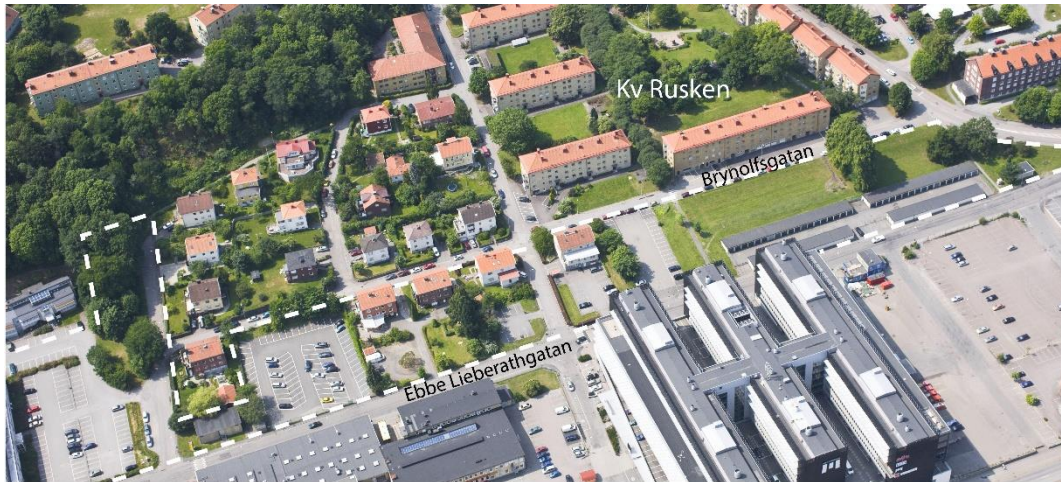
varutransporter återkommer rytmiskt. Avsaknaden av fönster, entréer, grönska mm ger denna del ett något avvisande intryck. Västra sidan är glest bebyggd och stora ytor utgörs av parkeringsplatser och gräsmattor.



Slutna fasader längs Ebbe Lieberathgatan sedda från parkeringsytan inom planområdet

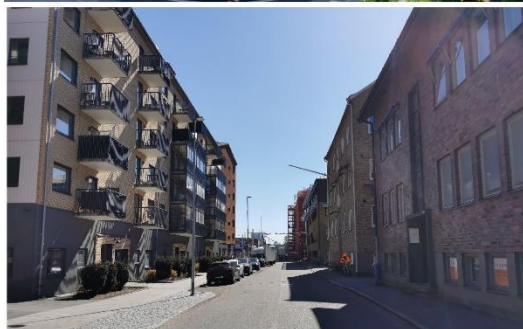
Ytterligare längre mot väster inom fastigheterna Krokslätt 23:18, 23:13-15 och 19:2 finns fem stycken villalikhande en- eller flerbostadshus. Förutom bostäder innehåller de även mindre verksamheter. Husen vänder entréer mot Brynolfsgatan och är placerade nära gata för att möjliggöra större gårdsmiljöer. Gårdsmiljöerna utnyttjas till stor del som parkeringsplatser men träd och annan vegetation förekommer. Samtliga byggnader har en enkel rektangulär planform, håller en skala på två våningar (ibland med inredd vind och suterrängplan) och är försedda med flackt sadeltak. Tak- och fasadmateriäl är huvudsakligen tegel och puts. Bebyggelsen knyter i sort och stil an till bostadsmiljöerna väster om Brynolfsgatan.

Gaturummet längs Brynolfsgatan är i likhet med Ebbe Lieberathsgatan smalt men breddas ibland genom att byggnaderna är indragna några meter från gata. Angränsande till planområdet i Brynolfsgatans norra del finns ett område som omfattas av bevarandeprogram, Kv Rusken. Kvarteret är enhetligt bebyggt med flerbostadshus och har en tidstypisk tegelarkitektur med intressanta detaljer. Bebyggelsen är väl anpassad till terrängen. Söder ut längs Brynolfsgatan kantas västra sidan av ytterligare ett antal villalikhande en- eller flerbostadshus. Även dessa har en enkel rektangulär planform, bygger två våningar, har ibland inredd vind och suterrängplan och är försedda med flackt sadeltak. Tak- och fasadmateriäl varierar.



Vy mot väster. Villabebyggelse inom och väster om planområdet. Flerbostadshus inom kv Rusken som omfattas av bevarandeprogram, väster om Brynolfsgatan.

Senare tillkomna bostadshus längs Ebbe Lieberathsgatan har i olika utsträckning getts anpassning till äldre bebyggelse. Det kan bland annat avläsas i takformer och fasadmateriäl som knyter an till industribebyggelsen. Skalan är högre än tidigare och påverkar bland annat proportionerna på gaturummet.



Överst till väster: Norra delen av Ebbe Lieberathsgatan. Bostadshus inom fastigheten Krokslätt 154:7 uppförda under 2020. Till höger: Bostadshus inom Krokslätt 33:12 Längst ner till väster: Ebbe Lieberathsgatans södra del, vy mot söder. Nyare och högre bebyggelse på gatans östra sida, äldre och lägre hus på den västra.

Sociala förutsättningar

Under 2021 var det totala antalet boende inom Krokslätt-Johanneberg 23 500 personer. Folkmängden i och i direkt anslutning till planområdet var samma år 1068 personer. Cirka 60% av dessa bodde i bostadsrätt, någon mindre andel i äganderätt och resten i hyresrätt. Andelen invånare med eftergymnasial utbildning är jämförelsevis hög i förhållande till Göteborgs stad. Medelinkomsten ligger något lägre än övriga Göteborg, kvinnor tjänar dock något bättre än män. Få invånare i arbetsför ålder är arbetslösa

samtidigt som det finns något fler med låg ekonomisk standard än stadens genomsnitt. Andelen barn är något lägre än Göteborg i stort.

Längs Ebbe Lieberathsgatan finns två friskolor för årskurs 3-6 respektive 4-9. Stadsdelen saknar låg- och mellanstadieskola. Närmsta kommunala skola är Johannebergsskolan (F-6), cirka 2 km från planområdet. Med den omfattande utbyggnaden av bostäder i och omkring planområdet kommer fler skolor att behövas.

Mölnaldalsåns dalgång har stora områden med arbetsplatser och dagbefolkningen (arbetande) är på många ställen hög, medan nattbefolkningen (boende) är låg, särskilt på dalgångens östra sida och nära kommungränsen. Dagbefolkningen arbetar på relativt storskaliga arbetsplatser, Mektagonen, ICA Maxi mm. Utöver det finns en mängd verksamheter och bostäder med mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik, handel och service. Lekplatser finns i bostadsområdet väster om detaljplaneområdet. Samtidigt finns ett behov av mer rekreativa miljöer i parker, grönstruktur och offentliga platser för människor att mötas på.

Motorväg och järnväg utgör en mycket kraftig barriär som skär av området från den annars närliggande grönstrukturen i Delsjöreservatet. Området är välförsörjt med kollektivtrafik i nordsydlig riktning, däremot saknas bra koppling i östvästlig riktning. Västerut är det stora höjdskillnader som kan upplevas som barriärer medan den hårt trafikerade Mölnaldalsvägen har samma effekt mot öster.

Villkoren för gående och cyklister kan förbättras på lokal nivå. Promenad- och cykelvänligheten behöver stärkas genom kopplingar till och från området, i synnerhet till målpunkter där barn rör sig.

Grönområdet väster om planområdet bedöms som en stor kvalitet för området, men bedöms i stora delar vara svårtillgängligt. Staden har nyligen iordningställt naturlek och gångstigar i området vilka bedöms som attraktiva för främst barn.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Vägnätet inom planområdet består av mindre lokalgator som stadsmiljöförvaltningen på Göteborgs stad är väghållare för. Det lokala vägnätet kopplar an till större omgivande trafikleder och motorvägar längs Mölnaldalsvägen och E6.

Området nås med bil från Falkenbergsgatan och Varbergsgatan via Mölnaldalsvägen. Ebbe Lieberathsgatan knyter även an till Fredriksdalsgatan i norr och Krokslätts parkgata i söder. Biltrafiken är dubbelriktad på alla gator förutom på Falkenbergsgatan som, mellan Brynolfsgatan och Ebbe Lieberathsgatan, är enkelriktad i västgående riktning.

GC-väg finns inte inom området och behöver utvecklas. Cykelnätet ansluter i östra delen av området, bland annat längs Varbergsgatans östra del. Planområdet kopplar an till det övergripande cykelvägnätet via Fredriksdalsgatan samt Varbergsgatan där separerade cykelbanor anlagts. Pendlingscykelbana finns längs Mölnaldalsvägen.

Dubbelsidiga gångbanor finns längs hela Ebbe Lieberathsgatan sträckning. Längs Varbergsgatan och Brynolfsgatan finns ytterligare gångvägar. Idag finns också några gångvägar som sträcker sig över gräsyrtorna mellan Ebbe Lieberathsgatan och Brynolfsgatan.

Stora parkeringsytor finns inom områdets centrala och nordligare delar. De fastigheter som ingår i planområdet angörs på olika sätt, de flesta via Ebbe Lieberathsgatan men även från Brynolfsgatan och områdets mindre gator.

Området är tillgängligt och förhållandevis flackt i nordsydlig riktning med en viss stigning i norr. I östvästlig riktning överstiger lutningar på flera sträckor gränsvärden och tillgängligheten är därmed begränsad.

Tillgängligheten för kollektivtrafik anses vara god med hållplatslägen för spårvagn vid Elisedal, Varbergsgatan och Lana ungefär 120 till 180 m från planområdet. Buss och spårvagnshållplats finns vid Lana på cirka 230 m avstånd. Tillgängligheten till allmänna kommunikationer är framför allt god i nordsydlig riktning medan den i öst-västlig riktning behöver utvecklas.

Vid södra delen av Ebbe Lieberathsgatan uppmättes trafikflöden 2018.

Årsmedelvardagsdygn, ÅMVD, uppmättes till 1 200 fordon/dygn. Cirka 10 procent var tunga fordon. Hastighetsgräns är 50 km/h. Majoriteten av fordonen höll en hastighet kring 30 km/h eller lägre.

Service

Ett stort tillskott av bostäder i planområdets närhet gör det angeläget att möjliggöra för utbyggnad av skola och förskola. Staden har också behov av fler bostäder med särskild service samt särskilda bostäder för äldre såsom trygghetsbostäder. I området finns Örgrytehemmet (äldreboende) och ett par fristående grundskolor. Förskolor ligger på Framnäsgatan 16 och Kullegatan 4, båda på cirka en kilometers gångväg och med stora höjdskillnader från planområdet. På andra sidan kommungränsen, i Mölndal, finns några förskolor och grundskolor.

I närområdet finns god tillgång till kommersiell service i form av bland annat dagligvaruhandel, vårdcentral och gym. Möjligheten att införliva andra funktioner som exempelvis lokaler för kulturverksamheter, bibliotek, träffpunkt för äldre och vårdcentral är önskvärt.

Teknisk försörjning

Gasledningar finns i omgivande gator. Gasledningarna är inte driftsatta, men kan trots det innehålla gas. De måste beaktas vid projektering och arbete i gatorna.

Göteborgs Energi GothNet AB har befintliga ledningar och kanalisation inom delar av detaljplaneområdet som måste beaktas och hanteras inom projektet.

Området är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät i Ebbe Lieberathsgatan och Brynolfsgatan.

Kapaciteten på alla befintliga ledningar kommer att utredas i detalj efter planens samrådsfas.

Planområdet ligger inom avrinningsområde för Mölndalsån vilken mynnar i Göta älv. Befintligt ledningsnät i närheten till området är kombinerat vilket gör att huvudrecipienten är Ryaverket och i sin tur, Rivö fjord. Mölndalsån klassas som känslig recipient och Rivö fjord som mindre känslig recipient.

Vid skyfall bildas flödesvägar som huvudsakligen sammanfaller med gator runt och genom planområdet. Flödesvägarna rinner tydlig från väst till öst. En begränsad mängd vatten samlas främst inom områdets norra och södra sida.

Risk och störningar

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.

Planområdet är utsatt för vägtrafikbuller i alla väderstreck, närmast från Ebbe Lieberathsgatan, Brynolfsgatan, Falkenbergsgatan och Fredriksdalsgatan i direkt anslutning till planområdet. Längre österut bidrar buller från Mölndalsvägen, Kungsbackaleden samt buller från spårvagn, tågtrafik till relativt höga bullernivåer. Områdets många hårdgjorda ytor bidrar till ytterligare buller.

Luftkvalitet

Luften i de sydöstra delarna av Göteborg påverkas mycket av emissionerna från trafiken på E6, men även på Mölndalsvägen/Göteborgsvägen. Dessutom begränsas spridningen av luftföroreningarna av både omgivande berg och bebyggelse. Luftkvaliteten i Göteborgsområdet, med avseende på kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10), har förbättrats betydligt under de sista årtiondena. Fortfarande sker dock överskridanden av miljökvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft för NO₂.

Översvämningsrisk

Planområdet påverkas inte av höga vattennivåer i havet eller höga flöden i vattendrag.

Dagsljus

Längs Ebbe Lieberathsgatans östra sida har flera fastigheter bebyggts med bostäder under början av 2020-talet och fler är planerade. Beroende på omfattningen av bebyggelsen inom planen för Ebbe Lieberathsgatan kan dagsljuset i de redan byggda bostäderna påverkas.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Planområdet delas in i tre delar - den norra delen, parken och den södra delen.

Den norra delen - här medger planen uppförande av skolbyggnader, en idrottshall och ett bostadskvarter. Exploateringen för skolbyggnader baseras på en 2-parallell grundskola årskurs f-6 med 388 elever men är flexibel även för mindre ytkrävande byggnader som till exempel förskola samt skolgård för detta ändamål. En idrottshall kan anläggas med nära förbindelse till skolbyggnaderna. Ett bostadskvarter med fasader mot Ebbe Lieberathsgatan och Brynolfsgatan möjliggörs med anpassning i skala till befintlig bebyggelse på respektive gata.

Parken - en allmän park ges planstöd i områdets mitt och skapar en övergång till den södra delen där en tätare miljö med skol- och bostadsbyggnader med inslag av verksamheter kan byggas. Varbergsgatan och Ebbe Lieberathsgatan omringar parken och skapar ett publikt grönt rum med direkt koppling till grönområdet i väster.

Södra delen – mot parkens södra gräns ges möjlighet för ett byggnadskvarter med ett varierat innehåll med skola, äldreboende och centrumändamål. För att stödja användningen som skola ges möjlighet till en långsträckt skolgård längs höjden och grönområdet i väster. Planområdet avslutas i söder av ett större kvarter med bostäder med inslag av centrumändamål och ett punkthus med användningen studentbostäder. Även punkthuset kan innehålla inslag av verksamheter.

Del av kommunens fastighet Krokslätt 708:511 längs med Varbergsgatans nordsydliga sträckning är markanvisad till Hemsö Krokslätt Fastigheter AB (markägare till Krokslätt 35:14). Kommunen äger även fastigheten Krokslätt 23:20 som föreslås planläggas för bostadsändamål. Intentionen är att del av fastigheten ska markanvisas i senare skede och resterande del fastighetsbildas för att få till ett bättre utnyttjande av marken.

Markanvisningsavtal, överenskommelse om fastighetsbildning, avtal för genomförande av detaljplanen mfl avtal kommer att tecknas med exploatörerna.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

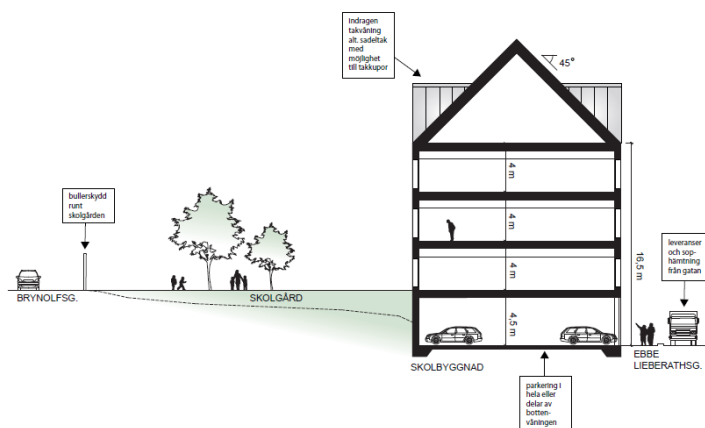
Bebyggelse



Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse inom planområdet.

Skola, Krokslätt 19:1 och 19:2 och del av Krokslätt 708:511

Till vänster, illustrationsplan, skola och skolgård inom Krokslätt 19:1 och 19:2 och del av 708:511. Till höger, vy mot nordost.



Sektion genom föreslagen gård och skolbyggnad. Brynolfsgatan och skolgård till väster, Ebbe Lieberathsgatan till höger.

I norra delen av området, inom fastigheterna Krokslätt 19:1 och 19:2 och del av 708:511 skapas planstöd för skola alternativt förskola. Byggrätten ger utrymme för en 2-parallell grundskola årskurs F-6 för cirka 390 elever i skolalternativet. Sammantaget ger det en friyta på drygt 15 kvm per elev. Andelen friyta per barn ligger i nedre delen av det rekommenderade spannet i stadens nyckeltal men har bedömts som ett nödvändigt avsteg utifrån föreliggande behov i området av berörda förvaltningar (SBF, GSF, SFF, EXF). På grund av att projektet avser att röra sig nedåt i spannet 25 kvm per elev (god nivå) – 15 kvm per elev (acceptabel nivå) planeras också för kompensatorisk friyta i närliggande grönområden och/eller skolgård på tak. Frågan om kompensatorisk friyta studeras vidare i nästa skede, men kan redan nu konstateras som två möjliga alternativ utifrån ett verksamhetsperspektiv. Om parken bedöms som mest lämplig som alternativ ska frågan även stämmas av och förankras med Stadsmiljöförvaltningen. Den sammanhängande friytan om 6100 kvm bedöms med god marginal kunna uppnå god nivå enligt stadens nyckeltal. Om byggrätten utnyttjas för förskola kan en förskola om 8 avdelningar tillskapas med en friyta som med god marginal kan tillgodose en god nivå trots ett större behov av korttidsparkering.

Byggnaden placeras i nordöstra delen av området, med långsidan parallellt med Ebbe Lieberathsgatan. Placeringen ger förutsättning för en ljus skolgård och ger riktning i gaturummet. Gårdsytor ordnas primärt mot väster och söder. I områdets norra spets kan ytor för cykelparkering och viss angöring ordnas. Husets placering bidrar till att skärma trafikbuller. Skolmiljön kommer att omges av skärmar för att begränsa bullernivån på gården. Området ska dock vara lätt att nå genom öppningar och tillgängliga passager. Visuell kontakt kan skapas genom transparenta delar i skärmarna.

Skolbyggnadens höjd kan variera något. Som högst kan byggnaden bli cirka fyra våningar. Högsta nockhöjd styrs till 32,0 meter över angivet nollplan (h_3). Byggnadsplaceringen styrs av behovet att skärma buller, skapa ljusa gårdsmiljöer, stärka gaturummet vid Ebbe Lieberathsgatan men också av befintligt ledningsstråk, skyfallsvägar och den trädrad som finns i områdets västra sida. Av dessa anledningar reglerar planen begränsningar av markens byggbarhet.

Byggnaden ska gestaltas med ett öppet uttryck med fönster vända mot Ebbe Lieberathsgatan. Entréer placeras mot den öppna entrézonen i norr och mot gården.

Leveranser samt sopbil stannar ute på gatan. Hämtning och lämning av skolbarn sker på kvartermark vid Falkenbergsgatan (mellan gård och idrottshall). Behovet av korttidsparkering beräknas till 4,8. All parkering för personal anordnas i suterrängvåning mot Ebbe Lieberathsgatan. Om platsen istället bebyggs med en förskola kan hämta/lämna ske även längs Brynolfsgatan på kvartermark. Vid alternativet förskola om 8 avdelningar beräknas behovet av korttidsparkering till 8 platser.

Idrottshall, Krokslätt 23:13 och 23:14



Till väster, illustrationsplan, idrottshall inom Krokslätt 23:13 och 23:14. Till höger vy mot nordost.

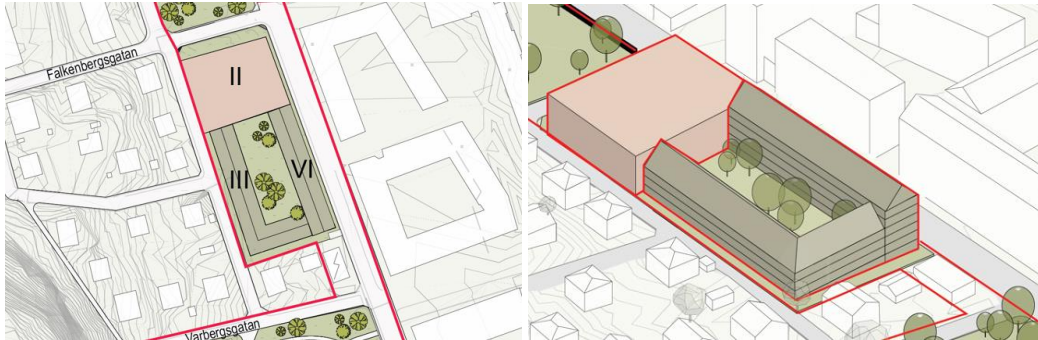
Inom fastigheten Krokslätt 23:13 och 23:14 ges planstöd för att uppföra en idrottshall under användningen skola (S). Byggnaden placeras därför också med närhet till skolgården. Passage mellan skolan och idrottshallen kommer att ske över Falkenbergsgatan. Byggnaden placeras i liv med den nya GC-banan längst Ebbe Lieberathsgatan samt i liv med fastighetsgräns mot Brynolfsgatan.

Byggnaden är en idrottshall kategori 0 (enligt "Sporthall kategorisering 0-3" daterad 230529) och avses uppföras som en 2-delad hall med hallmått 24x43m och planmått 20x40m. Markens lutning kan utnyttjas för att bygga omklädning och foajé i souterräng med entré från Ebbe Lieberathsgatan. Idrottshallen placeras en våning upp i höjd med

Brynolfsgatan. Högsta tillåtna nockhöjd är 25,0 meter över angivet nollplan (h_7). Byggnadens övre våning utformas med högre takhöjd för att rymma idrottshall.

Parkering, angöring och leveranser kan anordnas på kvartersmark på byggnadens norrsida. Hämtning med sopbil sker från Ebbe Lieberathsgatan.

Bostäder, Krokslätt 23:15 och 23:20



Till vänster, illustrationsplan, bostäder inom Krokslätt 23:15 och 23:20, till höger vy mot nordost.

På Krokslätt 23:15 och 23:20 ges möjlighet att uppföra ett kvarter med bostadshus. Mot väster längs Brynolfsgatan och mot söder kan flerbostadshus i cirka tre våningar uppföras. Högsta tillåtna nockhöjd är 23,5 meter över angivet nollplan (h_8). Mot Ebbe Lieberathsgatan kan ett flerbostadshus i cirka sex våningar uppföras. Högsta tillåtna nockhöjd är 29,0 meter över angivet nollplan (h_5).

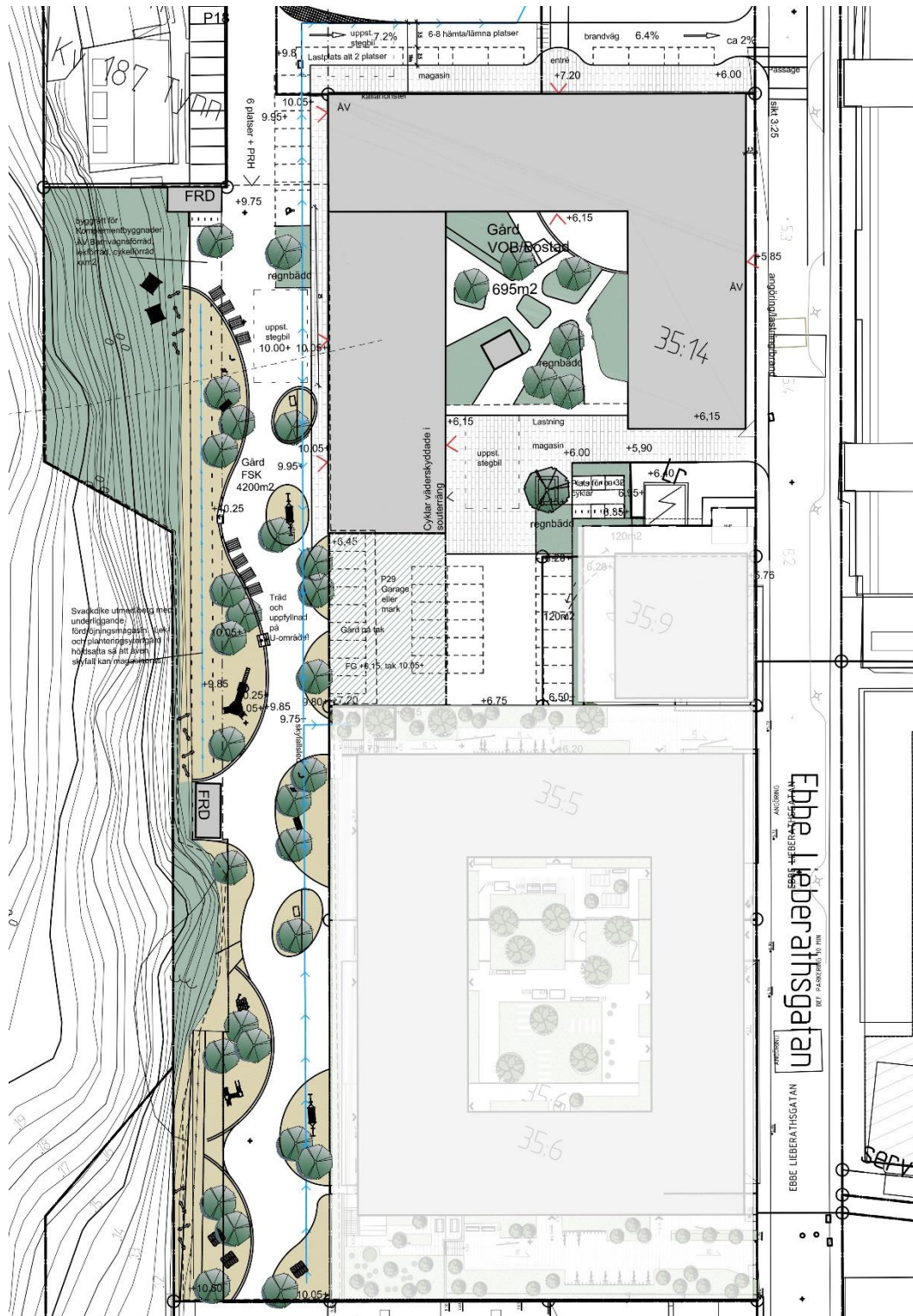
Alla bostadshus inom Krokslätt 23:15 och 23:20 ska förses med sadeltak (f_1) med en minsta lutning av 32 grader (α_1). Bebyggelsen ordnas kring en gemensam kringbyggd gård där möjlighet att sluta gårdsrummet med komplementbyggnader ges. Gården ligger upphöjd från Ebbe Lieberathsgatan och i suterräng mot Brynolfsgatan. Gårdens högsta tillåtna totalhöjd är 10,5 meter över angivet nollplan (h_{10}).

Bebyggelsen orienteras mot gata för att skapa tydliga gaturum mot Brynolfsgatan och Ebbe Lieberathsgatan och bildar ett långsträckt kvarter tillsammans med sporthallen på fastigheten i norr.

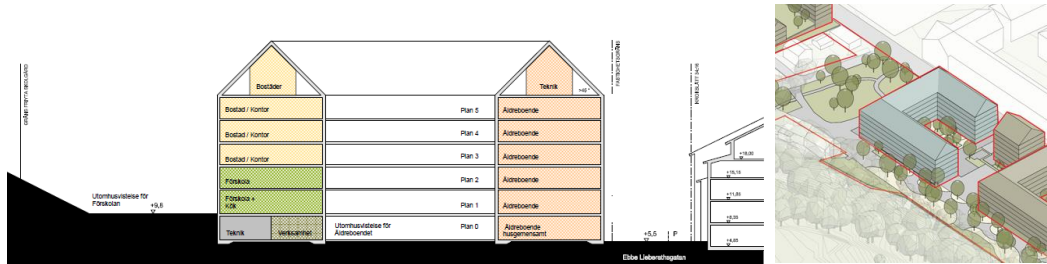
Angöring av fastigheterna kan ske från omgivande gator och parkering kan ordnas under den upphöjda gården med infart från Ebbe Lieberathsgatan.

Bebyggelsens omfattning regleras utifrån hänsyn till goda ljud- och ljusmiljöer i byggnader och på gårdar och med hänsyn till Ebbe Lieberathsgatans gaturum.

Skola, kategoribostäder och centrumverksamhet, Krokslätt 35:14 samt del av Krokslätt 708:511



Situationsplan, skola, kategoribostäder och centrumverksamhet inom Krokslätt 35:14 samt skolgård inom Krokslätt 708:511.



Till vänster, sektion genom föreslagen bebyggelse inom Krokslätt 35:14. Gaturum vid Ebbe Lieberathsgatan till höger i bild. Till höger, vy mot nordost, byggnad i blått.

Krokslätt 35:14 och del av Krokslätt 708:511 planläggs med det primära syftet att ge stöd för skolbyggnad och skolgård (S). För att skapa ytterligare flexibilitet tillåts även andra användningar. Planen styr skolanvändningen till en minsta bruttoarea om 1500 kvm (e₁) vilket säkerställer skollokaler avsedda för till exempel en ca 8 avdelningar stor förskola. Övriga delar av byggrätten får användas för bostäder (B), vårdboende (D₁) och centrum (C). Syftet med användningen bostäder (B) är huvudsakligen att möjliggöra olika typer av kategoribostäder som till exempel seniorbostäder, gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar ett begränsat inslag av vård. Användningen D₁, vårdboende ger möjlighet för ett något ökat vårdinslag i kategoribostäderna. Lättare former av vård och hälsovård ingår även i användningen centrum (C). Användningarna ger tillsammans stor flexibilitet inom byggnaderna och skapar möjlighet till blandade verksamheter, till exempel handel, restauranger, kontor, apotek och annan service som komplement till skola och bostäder. I användningen centrum (C) ingår även föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning och hotell.

Även komplementbyggnader tillåts i olika omfattning att uppföras på gård vid huvudbyggnad och i avgränsade områden på skolgård. Högsta nockhöjd är 36,3 meter (h₂) och högsta byggnadshöjd är 28,0 meter (h₆) över angivet nollplan vilket motsvarar sex våningar och ett sadeltak.

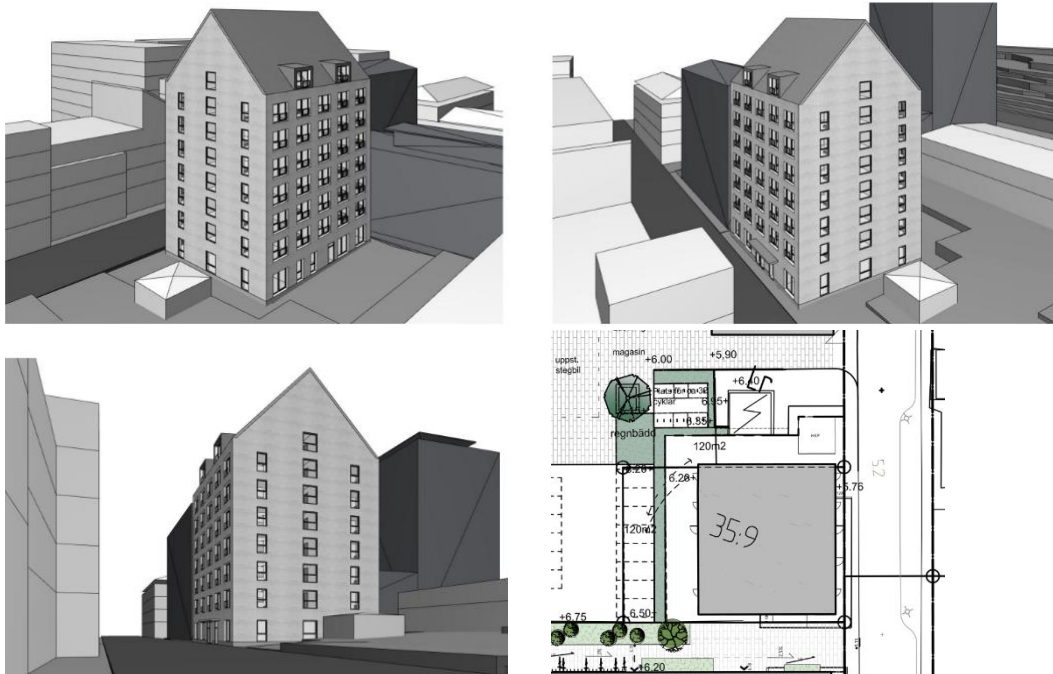
Bebyggelsen placeras i fastighetens nordöstra del med den östra fasaden i gatuliv mot Ebbe Lieberathsgatan. Planen skapar möjlighet att uppföra flera byggnadsdelar som tillsammans formar ett kvarter med en öppning mot sydöst. Den norra fasaden vetter direkt mot en ny gata som också utgör gräns mot parken (se vidare rubriken Friytor och naturmiljö/Park nedan). I väster gränsar en fasad mot en långsträckt skolgård. Skolgården ligger i släntfoten mot grönområdet på höjden i väster. Gårdsytan ligger högre än marken i öster och kan därför utökas genom att iordningställa ytor på intilliggande garagetak. Planen ger därför stöd till att marken kan byggas över med planterbart bjälklag (b₁). Skolgården ges delvis rättighet för uppförande av komplementbyggnader. Grönområdet med sin stora andel lövblandskog utgör en tillgång skolmiljön.

I områdets mitt kan bostadsgård, angöring samt bil- och cykelparkering ordnas. Infart sker från Ebbe Lieberathsgatan. Parkeringsplatser anordnas även norr om bebyggelsen vilka till stor del avses för hämta/lämna till skola/förskola. Det totala p-behovet beräknas uppgå till 42 platser inkl. lassning/lossning.

SAMRÅDSHANDLING

Bebyggelsens omfattning regleras utifrån hänsyn till goda ljud- och ljusmiljöer i byggnader och på gårdar, utifrån tillräckliga gårdsytor för skolverksamhet samt från behovet av att skydda underjordiska allmänna ledningar och med hänsyn till Ebbe Lieberathsgatans gaturum.

Studentbostäder, Krokslätt 35:9



Vyer av byggnad på Krokslätt 35:9: överst till vänster vy av fasad mot gård, överst till höger vy mot sydväst av gatufasad. Nederst till vänster vy längs Ebbe Lieberathsgatan mot söder, nederst till höger situationsplan.

Fastigheten Krokslätt 35:9 ges möjlighet att bebyggas med studentbostäder (B₁) och inslag av centrumfunktion i byggnadens markplan (C₁). Högsta nockhöjd begränsas med hänsyn till stadsbild, gaturum, solförhållanden på gata och närbelägen bebyggelse till 37,6 m över angivet nollplan (h₁). Höjden motsvarar sju våningar och ett sadeltak med inred vind. Cirka 60 smålägenheter kan byggas. Byggnaden placeras med långsidan mot gatan och ger goda förutsättningar för lägenheter mot väster och öster. På entréplan anordnas cykelrum, soprum, tvättstuga, teknikrum och en flexibel yta för antingen bostadslägenheter, gemensamhetslokal eller en kommersiell lokal. På tomtmarken anordnas planteringar och yta för social samvaro samt komplement i form av skärmtak för cykelparkering.

Tillgänglig parkeringsplats för rörelsehindrade kan ordnas mot gata, nära huvudentré. Plats för cykelparkering sker på gården. Inga bilparkeringsplatser i planeras övrigt då bostäderna riktar sig till studenter och exploatören avser göra mobilitetsåtgärder (se rubriken *trafik, parkering, mobilitet, tillgänglighet* nedan). Sophantering hanteras från gatan, med direkt access till soprummet.

Bostäder och centrumfunktioner inom Krokslätt 35:5 och 35:6

Bostäder och centrumverksamhet inom Krokslätt 35:5 och 35:6. Till vänster, situationsplan med Ebbe Lieberathsgatan längs östfasaden och del av skolgård längs västfasaden. Till höger, volymstudie sedd från sydväst.



Ovan, sektion genom föreslagen bebyggelse. Ebbe Lieberathsgatan till höger.

På fastigheterna Krokslätt 35:5 och 35:6 ges möjlighet att uppföra hus som sammanbyggs i fastighetsgräns med delad gård och infrastruktur. Byggnaderna får användas för bostads- och centrumändamål, vårdboende samt skola (B, C, D₁ och S). Syftet är att möjliggöra för alltifrån lägenheter till olika kategoribostäder såsom äldreboende med ett något högre vårdinslag. Lättare former av vård och hälsovård ingår även i användningen centrum (C). Användningen ger stor flexibilitet inom byggnaderna och skapar möjlighet till blandade verksamheter, till exempel handel, restauranger, kontor, apotek och annan service.

En minsta andel lokaler i bottenvåningen mot gata regleras. Inom tillgänglig gård behöver både boende och skola ha tillräcklig friyta. Storleken på gårdsytan sätter begränsningar för antalet barn eller kategorin av skola. Högst nockhöjd begränsas med hänsyn till stadsbild, gaturum, solförhållanden på gata och närbelägen bebyggelse till 30,0 m över angivet nollplan (h₄). Höjden motsvarar sex våningar och ett sadeltak med inred vind.

Krokslätt 35:5 förväntas kunna innehålla 95 studentlägenheter samt lokaler i entréplan på 150 kvm, andra typer av bostäder är tillåtet. Totalt p-behov beräknas till 8 p-platser och 1 hkp-parkering och 135 cykelparkeringar. Krokslätt 35:6 förväntas kunna innehålla 95 lägenheter med en variation i storlek från ett till fyra samt lokaler i entréplan på cirka 200 kvm. Planen tillåter även äldreboende. Om Krokslätt 35:6 bebyggs med äldreboende kan antalet lägenheter öka till strax över 100 och andelen lokaler minska med cirka 50 kvm. Projektets p-behov beräknas till 27 p-platser och 2 hkp-parkering och 94 cykelparkeringar.

Tillgänglig angöring till verksamheter kan ordnas utmed Ebbe Lieberathsgatan. Här kan också angöring med sopbil ske. Parkering och angöring för bostäder och verksamheter ordnas i garage i markplan/suterräng.

Bevarande, rivning

För att skapa utrymme för skolverksamhet och idrottshall behöver de mindre bostadshusen inom Krokslätt 19:2, 23:13 och 23:14 rivas. Detsamma gäller för 23:15 där plats bereds för nya flerbostadshus.

För att skapa flexibilitet tillåter planen olika sätt som marken inom Krokslätt 35:40, 35:5, 35:6, 35:9 och 35:14 kan bebyggas på. Nuvarande byggnader kan därför rivas och ersätts av ny bebyggelse.

Planen bedöms inte påverka bebyggelse inom angränsande område som omfattas av bevarandeprogram.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Vid södra delen av Ebbe Lieberathsgatan uppskattas trafikflödet 2035 till 2 886 fordon/dygn med 5 procent andel tung trafik. Brynolfsgatan beräknas 2035 ha ett trafikflöde på 1 320 fordon/dygn med 5 procent andel tung trafik.

För att tillgodose framkomlighet för större fordon med leveranser till matbutik, skolor och andra verksamheter behöver trafiksituationen ses över. Utrymmen behöver skapas för hämtning och lämning vid skola samt för angöring nära målpunkter. Fordonstrafiken behöver även anpassas för att skapa trygga skolvägar för oskyddade trafikanter och trygga passager krävs över körbanorna.

Parkering ska lösas inom fastighetsmark/kvartersmark. Sophämtning sker från gata, sophus ska placeras som mest 25m från gata.

Gator, GC-vägar

Planen ger stöd för ombyggnad av Ebbe Lieberathsgatan, en mindre del av Fredrikdalsgatan, Varbergsgatan och Falkenbergsgatan. En ny gata kan anläggas längs södra och västra delen av parken. Befintliga gator justeras i bredd för att få till nya sektioner och funktioner. Huvudprincipen i förslaget är att fordonstrafik till och från de nya fastigheterna i största mån ska hålla sig på Ebbe Lieberathsgatan.

Garage, ytor och parkeringsplatser för hämtande och lämnande av barn kan placeras under byggnader/skolgård i plan med Ebbe Lieberathsgatan samt längs Falkenbergsgatan. Huvuddelen av ankommande till fots eller med cykel väntas komma västerifrån och angör norr om skolbyggnaden (cykelbana anläggs inte på Brynolfsgatan).

Huvudstråk för cyklister inom planområdet är en 3,0 meter bred kombinerad gång- och cykelbana längs Ebbe Lieberathsgatan mellan Varbergsgatan i söder och Falkenbergsgatan. Längs Fredrikdalsgatan leds cyklister via en separerad 2,4 meter bred cykelbana till befintlig cykelbana öster om korsningen med Ebbe Lieberathsgatan. Även Brynolfsgatan får en breddning av befintlig gångbana, inom befintlig allmän plats gata.

Utöver utbyggnad av gång- och cykelbanor genomförs flera åtgärder för att förbättra trafiksäkerhet och trygghet. Avsmalningar av vägbanan anläggs för att minska

hastigheten där många barn är i rörelse och för att öka tillgänglig yta för skolan. Flera korsningar och viktiga passager förses med övergångsställen för att öka säkerheten.

Falkenbergsgatanens strecka mellan Brynolfsgatan och Ebbe Lieberathsgatan utformas för främst gång och cykel i kombination med genomfart för hämta/lämna. Ytan planeras gestaltas som en möblerad trafikzon för låga farter.

Parkering / cykelparkering

Parkering ska ske inom kvartersmark, antingen som ytparkering eller i garage.

Tillkommande parkering löses inom kvartersmark på den egna fastigheten.

Samtliga projekt som kan göra avdrag utifrån lägesbedömning gör det då platsen bedöms ha en sammanvägd god tillgänglighet med god kollektivtrafik, tillgång till bra cykelinfrastruktur och service. Studentbostäder gör inget avdrag utifrån lägesbedömning men gör i stället ytterligare avdrag i steget mobilitetsåtgärder för att komma ner i p-tal 0 (dock inte studentbostadsprojektet på fastigheten Krokslätt 35:5 som stannar på 0,05p/lgh). För studentbostäder med p-tal 0 planeras enbart för hkp och cykelparkeringar. Samtliga exploatörer redovisar en möjlig utformning för sina respektive p-behov i skisser (se rubriken *Bebyggelseförslag* ovan). Parkeringar planeras både inne i garage under byggnader och som parkering på mark utifrån avsett syfte. I maxalternativet för bilparkering är behovet ca 125 bilparkeringsplatser inom området inkl. hkp.

Även cykelparkering beräknas i enlighet med anvisning och planeras både inne i byggnader och i utemiljöer. Även plats för lådcyklar och lastvagnar planeras i studentbostäderna. I maxalternativet för cykel är behovet ca 870 cykelparkeringsplatser inom planområdet.

Bilparkeringsbehovet inom planområdet har beräknats i enlighet med stadens anvisning för parkering (zon A):

Användning	Startvärde	Lägesbedömning	Projektanpassning	Mobilitetsåtgärder
Bostäder	0.5p/lgh	0,45p/lgh	Ingen justering	Ingen justering
Äldreboende	15% av antal anställda erbjuds parkering	-15%	Ingen justering	Ingen justering
Studentbostäder Krokslätt 35:9	0.05p/lgh	Ingen justering	Ingen justering	-0,05p/lgh
Studentbostäder Krokslätt 35:5	0.05p/lgh	Ingen justering	Ingen justering	Ingen justering
Kontor	5p/1000BTA	-15%	Ingen justering	Ingen justering
Förskola	0,5p/anställd och 0,6p/klasse	-15%	Ingen justering	Ingen justering
F-6 Skola	0,4p/anställd och 0,4p/klasse	-15%	Ingen justering	Ingen justering

Alla garage och parkeringsplatser inom kvartersmark som idag finns inom planområdet,

ca 300st, kommer att tas bort och ersättas utifrån nytt behov. Några av parkeringsytorna har historiskt använts av andra fastighetsägare för att täcka parkeringsbehovet i samband med bygglov och liknande (parkeringsköp). I nuläget finns inga gällande parkeringsköpsavtal inom planområdet.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik bedöms vara god.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom anpassning av mark tillfatsvägar och entréförhållanden.

Möjligheter att skapa bra stråk för rörelsehindrade och synskadade längs Ebbe Lieberathsgatan och Brynolfsgatan anses som goda eftersom längslutningen är låg och naturliga ledstråk kan skapas med husfasader och skärmar runt skolgård. Angöringsytor finns på den östra sidan av Ebbe Lieberathsgatan. För att tryggt och tillgängligt nå skolbyggnaderna på gatans västra sida föreslås gatan förse med upphöjda övergångställen.

Gång- och cykelbanor utformas med ledstråk för synskadade där naturliga ledstråk inte finns. Delar av Falkenbergsgatan och Fredriksdalsgatan kommer inte att uppnå tillgänglighet för personer med rörelsehinder på grund av lutningen.

Inga planerade entréer ligger längre ifrån spårvagnshållplats vid Mölndalsvägen än cirka 200 meter.

Service

Planen bedöms generera ett behov av 11,4 - 22,8 skolplatser och 11,4 - 15,96 förskoleplatser. Dessa bedöms ha möjlighet att tillgodoses inom aktuell plan. Staden har dock inte möjlighet att säkerställa både skola och förskola på kommunal mark. Det finns ett stort behov av förskola och skola då det byggts många bostäder i området Krokslätt-Johanneberg på senare år utan att den typen av service dimensionerats därefter. För att kunna möta behovet av förskoleplatser i området bedöms Förskoleförvaltningen behöva en ny förskola med plats för 108 barn, motsvarande sex avdelningar. Dessa platser har möjlighet att tillgodoses i planområdets södra del inom användningen S, men i så fall i privat regi alternativt genom att staden hyr in sig. Den privata exploatören har för avsikt att bevara befintlig grundskola i sitt huvudalternativ. Om det scenariot infaller samtidigt som staden väljer att prioritera grundskola i norra delen av planen försvinner möjligheten att tillgodose områdets behov av förskola i aktuell plan.

Planen är en viktig del av lösningen på närområdets behov av service då flera byggrätter för utbildningslokaler och idrott tillskapas. Se rubriken Skola, Krokslätt 19:1 och 19:2 och del av Krokslätt 708:511. Inom planområdet planeras även för en ny park och möjliggör för kommersiell service.

Friytor och naturmiljö

Planen är en del av lösningen på närområdets behov av friytor.

Park

Situationsplan, förslag till parkens gestaltning och indelning av funktioner

Planen skapar möjlighet för utbyggnad av parkmark inom del av kommunens fastighet Krokslätt 708:511. Parken placeras i anslutning till ett mindre naturområde bestående av lövskog med relativt höga naturvärden. Markytan är plan och används som parkering, större delen är därför hårdgjord. Markens västra delar sluttar brant upp mot lövskogen i väst.

Parken är en så kallad bostadsnära park som ska möta områdets behov av rekreativa miljöer och förstärka grönsstrukturen. Parken kommer att omfatta cirka 2400 m². Nya vegetationsytor ersätter de hårdgjorda parkeringsplatserna med planteringar av träd, buskar och perenner samt funktioner för omhändertagande och rening av dagvatten.

Bostadsnära parker har stor betydelse för barn och äldre som rör sig nära sin bostad. Parken ska vara en mötesplats med olika vistelsekvaliteter. Den ska vara möblerad, innehålla lekplats, erbjuda vila och ett varierat växt- och djurliv. Utformningen ska ta till vara kopplingar till intilliggande miljöer samt planerade och befintliga bebyggelsekvarter. Parkområdet ska vara tryggt och tillgängligt med goda solförhållanden och mikroklimat.

Förslaget i bilden ovan illustrerar en möjlig utformning och ska ses som ett exempel på utformning. Parken möjliggör där många funktioner såsom exempelvis mötesplatser, vila och kontemplation, både i sol och skugga. Några av dessa platser ligger intill praktrabatter i parkens kantzoner.

Parkens lekmöjligheter finns i förslaget främst i de centrala delarna. Där finns plaster för motoriklek, balanslek, sandlek, lek i lekbuskage samt rollek både på en scen och i en mer avskild och lugnare miljö. Det finns även lekelement i det befintliga naturområdet som lockar leken vidare upp i naturen.

För att skapa en koppling med den intilliggande naturmarken föreslås att en stig anläggs som leder besökare upp genom naturen. Denna stig förses med en sittbänk för att erbjuda besökaren en plats att vila.

Parken ges generöst med grönska för att möjliggöra en grön oas. För att skapa en koppling mellan parken och dess omgivning anläggs flera inbjudande entrézoner eller entréplatser.

Parken kantas av gator i norr, öster och söder samt delas av en gata i väster. Detta medför att parken är bullerutsatt, främst i östra delen. Parken och gatorna planläggs som allmän plats.

Naturmiljö

Att bebygga mark som klassats som naturvärdesobjekt skulle innebära en förlust av biologisk mångfald. Förluster kopplade till död ved kan kompenseras men skulle värden kopplade till levande, grova träd samt berghällar försvinna går det inte att ersätta.

Naturvärdesobjekten ligger huvudsakligen utanför planområdet. De delar som helt eller delvis finns inom området skyddas med planbestämmelser. Trädraden i områdets norra del ges bla en skyddsbestämmelse om att träden endast får fällas om de utgör en säkerhetsrisk (n₁). En mindre yta naturmark närmast parkeringen längs Varbergsgatans sydgående del ingår i planen. Ytan omfattar del av naturvärdesobjekt 3 och utgörs av solexponerade stenhällar som är en av få lokaler för trollsmultron i Göteborgstrakten. Floran är delvis rik och förutom trollsmultron växer här bl.a. duvnäva och stor fetknopp, arter som ofta visar på rikare, basiska bergarter. Berghällarna bedöms ha ett visst biotopvärde och ett påtagligt artvärde, sammanfattningsvis ett påtagligt naturvärde - klass 3. Området skyddas från exploatering och regleras som allmän plats, Natur.

Inom mark för skoländamål söder om parken sträcker sig en del upp mot skogsområdet på höjden. Området klassas som naturvärdesklass 3. Träd förses med skydd av denna anledning.

Sociala aspekter och åtgärder

Området bedöms förbättras ur ett socialt perspektiv då verksamheter och bostäder i olika former blandas. Ombyggnad av trafikmiljön kommer att ge ett ökat stadsliv med säkrare, tryggare och vackrare gator, vilket kommer att skapa en bättre miljö för barn. För ungdomar blir närheten till kollektivtrafik särskilt värdefull.

Den nya bostadsbebyggelsen bidrar till omvandlingen av Mölndalsåns dalgång från industrimiljö till blandstad. Därmed skapas en bättre kontinuitet i stadsstrukturen och en mer sammanhållen stadsdel, utan områden med allt för ensidig karaktär.

Områdets brist på låg- och mellanstadieskola åtgärdas genom att nya och större skolor kan byggas. En bostadsnära park kan utvecklas i områdets mitt. Denna kommer att fungera som mötesplats och erbjuda rekreativa miljöer och en utökad grönstruktur. Även tillkommande skolgårdar kommer att bidra med rekreativa miljöer under kvällstid och helger vilket och ger värdefulla lek miljöer för barn. Gårdarna kan förses med träd och växter och därmed också stärka grönstrukturen.

Nya bostäder ger möjlighet till en ökad nattbefolkning och ökad närvaro under kvälls- och nattid. Det bidrar i sin tur till ökad trygghet över dygnet. Ebbe Lieberathsgatan kan uppfattas som smal och instängd med fasader nära gatan på båda sidor. Det är därför viktigt att arbeta med belysningen längs gatan och gestaltning av byggnader/garage för att skapa en trygg plats.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten behöver fördröjas för att minska belastningen på ledningsnätet och recipienten. Inom kvarteretsmark beräknas det sammanlagda behovet av att fördröja vatten till cirka 200 m³ inom en yta av 580 m², fördelat på olika delområden.

Det dimensionerande flödet inom allmän plats ökar relativt lite. I de flesta delområden bidrar exploateringen till att flödet minskar. Endast för skolområdet i norra delen av planen förväntas flödet öka. Därför behövs cirka 30 m³ vatten fördröjas på allmän plats.

Beräkningar har gjorts för föroreningshalter och -mängder före exploatering, efter exploatering samt efter exploatering med rening. Både före och efter exploatering överskrider riktvärden för fosfor (P), koppar (Cu), zink (Zn), krom (Cr) och suspenderat material (SS). Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Mölndalsån eller Rivöfjord negativt. Efter rening i biofilter eller makadamdike uppnås samtliga riktvärden.

Nya dagvattenledningar krävs för att avleda dagvatten och skyfall på ett säkert sätt.

Inget omfattande åtgärdsbehov har identifierats för planen när det gäller skyfall. De viktigaste åtgärderna är att behålla befintliga skyfallsvägar och lågpunkter som magasinerar skyfall. Om skyfallsvägar eller lågpunkter flyttas behöver alternativa avrinningsvägar säkerställas (se bilagd dagvatten- och skyfallsutredning).

En skyfallsväg i planområdets mitt (söder om idrottshallen) och en lågpunkt i planområdets södra del (befintlig garagedfart) har efter genomförd utredning identifierats som två åtgärdsbehov då ytorna ianspråkats av föreslagen ny bebyggelse. Skyfallsvägen behöver ledas om runt föreslagen bebyggelse, troligtvis söder om. Lågpunkten i områdets södra del behöver omplaceras då den befintliga ianspråkats av föreslagen ny bebyggelse. Ny lågpunkt kommer placeras närmare skogshöjden i väster och volymen kan hanteras över en större yta alternativt flera små. Vattnets fortsatta väg kan eventuellt även den fördelas på en eller flera vägar, både norr ut mot föreslagen park, söder ut och genom befintlig skyfallsväg mellan föreslagna byggnader. Vidare utredning kommer att genomföras efter samråd för val av lösning.

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Föreslagna lösningar varierar på de olika fastigheterna. Inom Krokslätt 35:14 och 35:9 föreslås svackdike och underliggande fördröjningsmagasin.

Även dagvattendelen av utredningen kommer att uppdateras efter samråd då bebyggelseförslaget har justerats i vissa delar efter genomförd utredning.

Vatten och avlopp

Området är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät i Ebbe Lieberathsgatan, Fredriksdalsgatan, Brynolfsgatan, Falkenbergsgatan och Varbergsgatan.

Det finns ett behov av att komplettera området med en spillvattenledning. Planen ger därför stöd för u-område för allmännyttiga underjordiska spillvattenledningar genom södra delen av planens västra sida. U-området sträcker sig sedan öster ut mot Ebbe Lieberathsgatan och ansluter till ett befintligt ledningsstråk söder om Varbergsgatan.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Befintliga fjärrvärmeledningar passerar genom kvartersmark inom områdets norra, västra och mellersta del. Plankartan reglerar några av dessa områden som reservat för allmän underjordisk ledning.

El och tele

Göteborgs Energi GothNet AB har befintliga ledningar och kanalisation inom delar av detaljplaneområdet som måste beaktas och hanteras inom projektet.

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

Övriga ledningar

Gasledningar finns i omgivande gator. Gasledningarna är inte driftsatta, men kan trots det innehålla gas. De måste beaktas vid projektering och arbete i gatorna.

Avfall

Sophämtning kommer att ske från gata, miljörum ska placeras med god tillgänglighet, som längst 25m från plats för sopbil. Sopbilar ska kunna angöra och vända på ett säkert sätt. Backning och backvändning är inte tillåten vid förskolor, skolor, där äldre och handikappade ofta vistas eller på gårdar i bostadsområden.

Geotekniska åtgärder

Den geotekniska undersökningen rekommenderar grundläggning med pålning.

Utifrån tillgängliga uppgifter om markförhållandena inom planområdet bedöms det inte finnas några geotekniska hinder för planerad exploatering.

Planerade byggnationer behöver grundläggas med pålar på grund av ojämna jorddjup och sättningsbenägen jord. Pålning minskar risken för sättningar och grundvattensänkningar i och runt omkring området. Berggrundens lutning måste beaktas vid pålgrundläggning.

Lätta byggnader kan möjligtvis grundläggas med platta på mark och eventuell lättfylnad då hållfastheten i leran är relativt hög. Kontroll behöver då göras av grundvattennivåer i och runt omkring området både under byggnation samt efter exploatering.

Vid avschaktning behöver stabiliteten kontrolleras, bland annat för slänt i östlig riktning. Om schaktning förs ner i berg ska nya byggnader uppföras radonskyddande.

En geoteknisk utredning krävs även för byggnadslov och startbesked.

Mer information om områdets geoteknik kan läsas i bilagt utlåtande.

Markmiljö

En historisk undersökning visar att det funnits förorenande verksamheter främst inom den södra delen av planområdet. Där finns två MIFO-klassade industrier kvar. Marken i den södra delen bedöms kunna vara påverkad av äldre industrier. Föroreningarna kommer från användning av lösningsmedel och oljor, bearbetning av metaller samt hantering av kol. Föroreningar bedöms bestå av

SAMRÅDSHANDLING

- klorerade och aromatiska lösningsmedel och kemikalier. Detta kan orsaka föroreningsskador i mark.
- kemikalier i förråd inom Krokslätt 35:5
- tungmetaller i mark och grundvatten då det hanterats stora mängder inom och öster om detaljplaneområdet
- oljor både från verksamheter inom och utanför detaljplaneområdet där olja förvarats och använts för uppvärmning samt bensinstationer m.m
- tungmetaller (fram för allt bly) och PAH pga atmosfäriskt nedfall i yttlig mulljord i gräsytor
- fyllnadsmassor samt tjärasfalt kan förekomma inom de asfalterade ytorna

Inför planens granskningsfas behöver föroreningssituationen klargöras genom en översiktlig provtagning. Syftet är att klargöra om det finns mer omfattande föroreningar från tidigare verksamheter samt att översiktligt undersöka mark och asfalt. Även åtgärder och vem som ansvarar kommer att behöva klargöras i senare skede.

Mer information om områdets markmiljö kan läsas i bilagd utredning.

Buller

En trafikbullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan.

Utmed grundskolans gårdsyta angränsande mot Brynolfsgatan, Fredriksdalsgatan och Ebbe Lieberathsgatan behövs bullerskärmar - förutom att skolbyggnaden effektivt skärmar gården från omgivande trafikbuller. Utredning utgår från att minst 50 % av skolgårdens yta ska ha en dygnsekvivalent ljudnivå mindre än lika med 50 dBA. Ljudnivåer vid fasad utmed entréplan mot skolgård innehåller naturvårdsverkets riktvärden med antagna bullerskyddsåtgärder. Plankartan avgränsar egenskapsområden där bullerskydd ska uppföras (m₁).



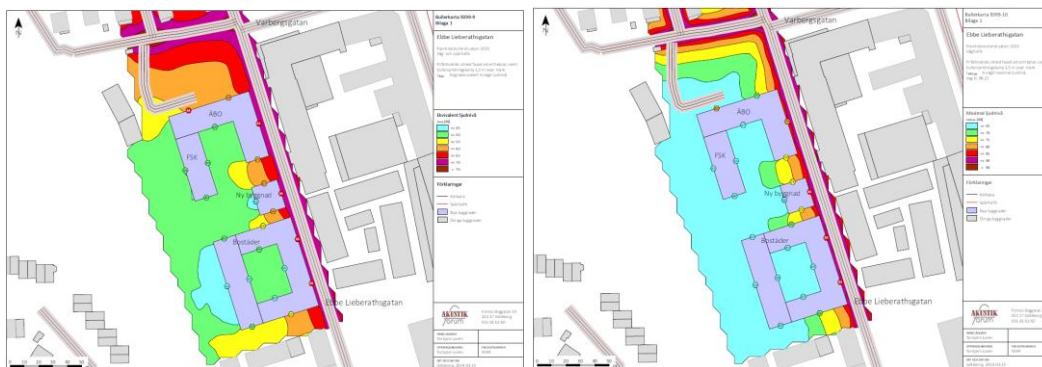
Utdrag ur bullerutredning, skolbyggnad och gård inom Krokslätt 708:511. Till vänster, bullernivåer vid olika våningshöjder. Till höger, ekvivalent ljudnivå på skolgård med föreslagna bullerskärmar.

För bostäder invid idrottshallen överskrider ekvivalent ljudnivå om 60 dBA mot Brynolfsgatan och Ebbe Lieberathsgatan. Planen har efter genomförd bullerutredning fått ett tillägg till byggrätten för bostäder som sluter bebyggelsens gårdsrum och förbättrar ljudmiljön på kvarterets gård.



Utdrag ur bullerutredning, bostäder inom Krokslätt 23:15 och 23:20. Till vänster, ekvivalent ljudnivåer. Till höger, maximal ljudnivå.

För bebyggelse inom Krokslätt 35:14, 35:9, 35:5 och 35:6 överskrider ekvivalent ljudnivå om 60 dBA mot Ebbe Lieberathsgatan. Ljudnivåer vid övriga bostadsfasader är över lag gynnsamma för att enligt förordningen skapa skyddad sida eller att planera för bostäder om högst 35 kvm.



Utdrag ur bullerutredning, bebyggelse inom Krokslätt 35:14, 35:9, 35:5 och 35:6. Till vänster, ekvivalent ljudnivåer. Till höger, maximal ljudnivå.

Det finns gott om ytor som innehåller riktvärde om ljudnivå på uteplats inom hela planområdet där gemensam uteplats kan ordnas.

Planen säkerställer en god ljudmiljö med följande bestämmelser.

(Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida.

För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA.

Vid en bygglovpliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA.

Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.)

Respektive fastighetsägare ansvarar för att iaktta bullerkrav och utföra åtgärder vid planen genomförande.

Mer information om områdets bullerproblematik kan läsas i bilagd utredning.

Luft

En luftmiljöutredning har genomförts under hösten 2023. Beräknade halter av kvävedioxid (NO₂) och partiklar, PM₁₀ har jämförts med gällande miljökvalitetsnorm (MKN) samt nationella och lokala miljökvalitetsmål.

Halterna av NO₂ och PM₁₀ underskrider MKN i utredningens nollalternativ där även detaljplanens trafikallsträng ingår i beräkningen. Resultaten visar att nationella och lokala miljökvalitetsmål klaras, undantaget det nationella miljökvalitetsmålet där 98-percentilen av timmedelvärde för NO₂ överskrider. Timmedelvärdet längs Ebbe Lieberathsgatan uppgår som högst till 70 µg/m³. Därmed klaras MKN med marginal. Då årsmedelvärdet av NO₂ underskrider 20 µg/m³, innebär detta att även de lokala miljömålen för Göteborgs Stad klaras.

Att miljökvalitetsmålet för timmedelvärde av NO₂ (60 µg/m³) inte klaras någonstans i utredningsområdet beror på att den bakgrundshalt som använts är skattad till just 60 µg/m³. Bakgrundshalten bygger på den senast tillgängliga mätdata, från åren 2018-2021. Då halterna av NO₂ historiskt sett har minskat i Göteborg och Mölndal, kan bakgrundshalterna komma att minska i framtiden och öka sannolikheten att miljökvalitetsmålet klaras. Det är dock svårt att säga när detta kan komma att ske.

I utredningen har planerad bebyggelse på Ebbe Lieberathsgatan inte inkluderats. De nya byggnaderna kommer att medföra en förtätning av gaturummet och därmed högre halter än resultaten för nollalternativet visar. Tidigare forskning har visat på en potentiell dubblering av haltbidrag från vägtrafik i ett stängt gaturum omgett av bebyggelse (Haeger-Eugensson m.fl, 2019). Eftersom utredningen har tagit höjd för detaljplanens allsträng av trafik och transporter i området, är det endast bebyggelseeffekten som eventuellt kommer påverka haltbidraget. Haltbidraget i beräkningarna uppgår till mellan 3–7 µg/m³ för NO₂ och 2 – 4 µg/m³ för PM₁₀, vilket innebär att en dubblering inte skulle medföra några större ökningar.

Det är osannolikt att MKN överskrider vid en förtätning av gaturummet. Det går dock inte att bedöma om lokala miljömålet klaras i gaturummet vid färdigställandet av den planerade bebyggelsen, för detta krävs ytterligare beräkning där denna inkluderas. Vistelseytor och gårdar är planerade bortvända från gaturummet. Det lokala miljömålet bedöms därför klaras på dessa ytor.

Mer information om områdets luftmiljö kan läsas i bilagd utredning.

Dagsljus

Genomförd dagsljusanalys visar att planens påverkan på omgivande bebyggelse är begränsad sett till platsens läge i staden. Påverkan hanteras genom att planerade byggnader ges begränsningar i placering och höjd. En dagsljusanalys har enbart tagits fram för södra delen av planområdet. Resultatet har dock använts även i planeringen av norra delen då det är samma principer om avstånd mellan byggnader och byggnadshöjder som gäller överallt. Ebbe Lieberathsgatans sektion är en viktig parameter för resultatet grannar emellan. Denna gatussektion planeras bredare, med gång och cykelväg (längre avstånd till grannar) i norra delen. Bedömningen är således att påverkan på föreslagen bebyggelse är begränsad även i norra delen.

Mer information om områdets dagsljusförhållanden kan läsas i bilagd utredning.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

Cirka 4000 kvm gräsyta inom områdets norra del kommer i och med planens genomförande att övergå till skolgård. Kommunens ambition att skapa sociala värden och kompensera för förlust av biologisk mångfald. Detta kan ske inom de tillkommande skolgårdarna och i den nya parken i områdets mitt. Se vidare rubriken Park.

Aktuella kompensationsåtgärder rör värden tillhörande en befintlig ängsvegetation, träd samt grön oas (sittplatser). Större delen av kompensationen bedöms kunna hanteras i föreslagen ny park. Kompensation bedöms även kunna hanteras inom föreslagen skolgård där befintlig äng och grön oas (sittplatser) finns idag. Delar av ängsmarken kan vara möjlig att bevara och/eller kompenseras för i närliggande allmän plats utanför planområdet men frågan ska studeras vidare i nästa skede. Parken och skolgården tillsammans med övrig kvartersmark bedöms totalt sett ha möjligheter att öka antalet ekosystemtjänster inom planområdet.

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

På kommunens mark, inom skolgårdar och i ny park kommer nya grönytor att utvecklas.

Målnivåer för grönytefaktor inom olika delområden i planen kommer att studeras i vidare arbete med utformning av skolgårdar. Inom området finns några större miljöutmaningar som grund för beräkning vilka viktas i samband med arbetet med skolgårdar.

Åtkomst för räddningstjänsten

Inom skola/äldreboende/centrum vid Krokslätt 35:14 kommer trapphus med hiss att utformas som TR2-trapphus, vilket innebär att angöring med brandbil/stegbil på fastigheten ej erfordras. Brandbil för släckningsarbete med slang kan angöra i direkt anslutning till byggnaden från gatan norr och öster om byggnad samt på gården i väster (mindre än 50 m).

För bostäder/äldreboende/studentbostäder inom Krokslätt 35:5 och 35:6 kommer trapphus med hiss utformas som ett TR2-trapphus. Uppställningsplats för brandbil kan ordnas inom 50 m till samtliga entréer på kvarterets norra och södra sida.

Vid studentbostäderna inom Krokslätt 35:9 kommer trapphus med hiss utformas som ett TR2-trapphus. Uppställningsplats för brandbil kan ordnas på gata inom 50 m till samtliga entréer.

För bostäderna inom Krokslätt 23:20 nås alla lägenheter med stegbil från Brynolfsgatan och Ebbe Lieberathsgatan men har också möjlighet att utforma uppgångar som TR2-trapphus där det krävs. Val av lösning har inte gjorts i detta skede för detta projekt. Frågan ska studeras vidare efter samråd.

För skolan inom Krokslätt 708:511 planeras uppgångar som TR2-trapphus. Brandbil för släckningsarbete med slang kan angöra i direkt anslutning till byggnaden från gatan.

Fastighetsindelning

Inom planområdet finns fem fastighetsindelningsbestämmelser, tidigare tomtindelningar: 1480K-III-3955, 1480K-III-4189, 1480K-III-4334, 1480K-III-5021 och 1480K-III-7916. Samtliga tomtindelningar upphör i sin helhet att gälla då planen vinner laga kraft.

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, mm, framgår av plankartan.

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.

Utbyggnad av allmän plats inom planområdet innebär:

- Nybyggnad av bostadsnära park inom allmän plats PARK
- Inom allmän plats GATA byggs längs Ebbe Lieberathsgatans västra sida befintliga gångbana norr om Varbergsgatan om till kombinerad gång- och cykelbana.
- I den södra delen av planområdet planeras upprustning av befintlig gångbana på västra sidan om Ebbe Lieberathsgatan.
- Längs Ebbe Lieberathsgatan görs avsmalningar och anläggs övergångsställen för att öka trafiksäkerheten.

SAMRÅDSHANDLING

- Längs Fredriksdalsgatan, mellan Brynolfsgatan och Ebbe Lieberathsgatan, smalnas körbanan av och dubbelriktad cykelbana samt gångbana anläggs på södra sidan och kopplas ihop med befintlig anläggning öster om planområdet.
- Runt den nya parken anläggs en enkelriktad gata som möjliggör in- och utfart till de intilliggande fastigheterna.
- Längs Brynolfsgatans södra del justerat gatusektionen för att få till en mer tillgänglig gångbana.

Omfattning av erforderliga gemensamhetsanläggningar framgår av avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Utbyggnaden av allmän plats ska finansieras av intäkter för markförsäljning samt genom exploateringsbidrag.

Anläggningar inom kvartersmark

Del av kvartersmarken inom den kommunala fastigheten Krokslätt 708:511 är markanvisad till Hemsö Fastighets AB. Ytterligare två markanvisningar planeras genomföras i ett senare skede för del av fastigheter i den norra delen som planläggs för bostad. En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under en viss tid och på vissa givna villkor, få förhandla med staden om förutsättningarna för utveckling av ett visst markområde som staden äger. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploitören.

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Ny spillvattenledning kommer att förläggas genom områdets sydvästra del och ansluta till befintlig ledning vid den föreslagna parken.

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen ansvarar för utbyggnader av allmän plats utanför planområdet som ingår i planens trafikförslag. Åtgärder finansieras av intäkter för markförsäljning samt genom exploateringsbidrag.

Drift och förvaltning

Kommunen, genom stadsmiljönämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats, gata och park inom planområdet.

Exploatörerna ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark på respektive fastighet.

Kommunen, genom Stadsfastighetsförvaltningen, ansvarar för drift och förvaltning av kommunägd kvartersmark planlagd för skola.

Göteborgs Energi ansvarar för drift och förvaltning av transformatorstation samt pumpstation inom kvartersmark för teknisk anläggning.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innebär att mark som är utlagd som allmän plats ska överföras till en lämplig kommunal fastighet som har samma ändamål. Kvartersmarken för bostäder kan delas in i flera fastigheter. Föreslagna u-områden framgår av plankartan.

SAMRÅDSHANDLING

I den norra delen regleras mark som planläggs för skoländamål över till den kommunägda fastigheten Krokslätt 29:1. I kvarteret mellan Falkenbergsgatan och Varbergsgatan regleras mark som planläggs för idrottsändamål över till fastigheten Krokslätt 23:13. Kvartersmark för bostadsändamål inom samma kvarter regleras över så att det bildar två fastigheter.

I den södra delen regleras området som planläggs för skoländamål över till fastigheten Krokslätt 35:14. Ett markbyte sker mellan fastigheterna Krokslätt 35:9 och 35:14 för att få till en bättre fastighetsindelning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Krokslätt 708:511	Ca 33 kvm Ca 39 kvm Ca 33 kvm Ca 30 kvm Ca 33 kvm Ca 39 kvm Ca 66 kvm Ca 171 kvm	Ca 4015 kvm Ca 4300 kvm	Avstår mark för skoländamål och erhåller mark för allmän plats
Krokslätt 19:1		Ca 1033 kvm Ca 33 kvm	Avstår mark för skoländamål samt för allmän plats
Krokslätt 19:2		Ca 1225 kvm Ca 39 kvm	Avstår mark för skoländamål samt för allmän plats
Krokslätt 23:13	Ca 825 kvm	Ca 33 kvm	Erhåller mark för skoländamål samt avstår mark för allmän plats
Krokslätt 23:14		Ca 825 kvm Ca 147 kvm Ca 30 kvm	Avstår mark för skoländamål, för bostadsändamål samt för allmän plats
Krokslätt 23:15	Ca 147 kvm Ca 175 kvm	Ca 33 kvm	Erhåller mark för bostadsändamål samt avstår mark för allmän plats
Krokslätt 23:19		Ca 39 kvm	Avstår mark för allmän plats
Krokslätt 23:20		Ca 175 kvm Ca 66 kvm	Avstår mark för bostadsändamål samt avstår mark för allmän plats

Krokslätt 29:1	Ca 4015 kvm Ca 1033 kvm Ca 1225 kvm	Ca 171 kvm	Erhåller mark för skoländamål samt avstår mark för allmän plats
Krokslätt 35:9	Ca 120 kvm	Ca 120 kvm	Erhåller mark för bostadsändamål samt avstår mark för skoländamål mm
Krokslätt 35:14	Ca 4300 kvm Ca 120 kvm	Ca 120 kvm	Erhåller mark för skoländamål samt avstår mark för bostadsändamål

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Det kommunala huvudmannaskapet innebär att kommunen har skyldighet att lösa in allmän plats på fastighetsägarens begäran. Kommunen har också rättighet att lösa in allmän plats. Skyldigheterna och rättigheterna kvarstår efter det att detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Längs Ebbe Lieberathsgatans västra sida, norr om Varbergsgatan föreslås en kombinerad gång- och cykelväg att anläggas. Det innebär att gaturummet behöver breddas och det medför att ca 1,5 meter av befintlig kvartersmark föreslås planläggas som allmän plats.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Ny gemensamhetsanläggning kan bildas inom område markerat med g på plankartan. Krokslätt 35:14 och 187:1 bör vara deltagare i gemensamhetsanläggningen som bildas för att kunna ta sig till parkeringar på respektive fastighet.

Servitut

Inom planområdet finns inga kända servitut som påverkas av planens genomförande.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploitören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E och E₁ kan tekniska anläggningar placeras. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Befintlig ledningsrätt inom fastigheten Krokslätt 35:14 bedöms kunna vara kvar.

Markavvattningsföretag

Dagvattnet från planområdet avleds delvis till markavvattningsföretaget Mölndalsåns VF 1955. Vattenavledningsföretag och delar av sträckan kan vara inaktuell. En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram men kommer att uppdateras efter samråd då bebyggelseförslaget har justerats i vissa delar efter genomförd utredning. Intentionen är att flödet inte ska öka och samråd med markavvattningsföretaget kommer att ske efter uppdaterad utredning

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 genomförandeavtal/exploateringsavtal.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Inom planområdet finns flertalet arrendeavtal. Göteborgs Energi Nät AB har ett avtal för transformatorstation som kan vara kvar. Göteborgs Energi AB har avtal för pumpstation som kan vara kvar. Arrendeavtal för parkering som kommunen har med Alecta Pensionsförsäkring Ömsesidigt kommer sägas upp. Två tomträttsupplåtna fastigheter finns inom planområdet och tanken är att överenskommelse om förtida upphörande av tomträtt ska tecknas mellan kommunen och tomträttshavarna. Arrendeavtal tecknat med Göteborgs Stads parkeringsbolag för parkering kommer sägas upp.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt 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, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatörerna angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande

tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Avtal om fastighetsbildning kommer att upprättas med parter som berörs av det.

För den aktuella detaljplanens genomförande är det inte ännu klarlagt exakt hur avtalstecknandet ska ske. Intentionen i nuläget är att överenskommelse om förtida upphörande av tomträtt ska tecknas med tomträttshavaren för fastigheterna Krokslätt 19:2 och 23:13. I gengäld föreslås tomträttshavaren erhålla en markanvisning för del av fastighet som planläggs för bostadsändamål. Vidare är intentionen att teckna köpavtal med ägarna till fastigheterna Krokslätt 23:14 och 23:15. I gengäld föreslås även de erhålla en markanvisning för del av fastighet som planläggs för bostadsändamål. För exploatörer som äger mark inom planområdet avses exploateringsavtal att tecknas innan detaljplanen antas.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Avtal skall tecknas mellan kommunen och ägarna till fastigheterna Krokslätt 34:10 och 34:18. Nämnade fastigheter ingår i annat detaljplanearbete och intentionen är att fastighetsägarna ska vara med och bidra med exploateringsbidrag till den bostadsnära park som planläggs inom denna detaljplan.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Befintlig fjärrvärmeledning i norra delen av området föreslås flyttas ut i gatan och kostnader mm finns reglerade i befintligt avtal mellan kommunen och Göteborg Energi.

Dispenser och tillstånd

Inga dispenser eller tillstånd bedöms krävas för planens genomförande

Tidplan

Samråd: andra kvartalet 2024

Granskning: andra kvartalet 2025

Antagande: fjärde kvartalet 2025

Tidplanen ovan är ungefärlig och kan komma att ändras under planprocessen. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: andra kvartalet 2026

Färdigställande: andra kvartalet 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 fem år (60 månader) från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Tiden bedöms vara rimlig för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

I detaljplanen har avvägning gjorts mellan olika intressen. Den huvudsakliga avvägningen handlar om hur en förtätning i enlighet med översiktsplanen kan ske utifrån en god helhetsverkan och en godtagbar omgivningspåverkan. En sammantagen bedömning är att de värden som tillförs till staden i och med ett genomförande av detaljplanen väger tyngre än omgivningspåverkan. Det blir ett tillskott av skola, bostäder, park och mindre verksamhetslokaler i ett kollektivtrafikhärläge som pekats ut för planering av tät blandad stadsbebyggelse. Detta är en pusselbit i utvecklingen från verksamhetsområde till ett mer funktionsblandat område av blandstadskaraktär som pågått under flera år. Nya mötesplatser och vistelsezoner möjliggörs och stråk för oskyddade trafikanter förbättras. Fler människor i rörelse i kombination med aktiva bottenvåningar bidrar till trygghet och levande stadsrum.

Bebyggelsens placering och utformning har anpassats till stadsbilden och bullersituationen samt i syfte att minimera påverkan på naturvärden och omgivningen. Planförslaget förändrar utsikten för vissa av de närbelägna fastigheterna och innebär viss försämring vad gäller tillgång till dagsljus och skuggpåverkan. Detta är en konsekvens av att området fortsätter att utvecklas och förtätas i enlighet med stadens intentioner för området.

Motiv till detaljplanens reglering

Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
PARK	Park	I Möldalsåns dalgång finns ett stort behov av mer rekreativa miljöer, parker, grönstruktur och offentliga platser för människor att mötas på. Parkregleringen skapar förutsättningar för att väga upp för del av detta.	Söder om Varbergsgatan, väster om Ebbe Lieberathsgatan.
GATA	Lokalgata	Ebbe Lieberathsgatan omfattas av flera detaljplaner med olika reglering av gatan. Med bestämmelsen Lokalgata ges gatan en moderniserad reglering som knyter samman angränsade planer av senare datum. Detsamma gäller för del av Varbergsgatan och Falkenbergsgatan samt den nya gata som omger parken.	Östra långsidan (Ebbe Lieberathsgatan) samt den del av kartan som omfattar Varbergsgatan, Falkenbergsgatan samt ny gata runt parken.
NATUR	Natur	Bestämmelsen skyddar ett område med påtagligt naturvärde från exploatering. Bestämmelsen möjliggör planens syfte att skydda arters livsmiljöer, öka biologisk mångfald och tillgång till grönområden.	Områdets sydvästra del i direkt anslutning till grönområdet på höjden.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B	Bostäder	Bostäder möjliggör planens syfte.	Planens södra del samt två fastigheter norr om Varbergsgatan.
B ₁	Studentbostäder	Studentbostäder möjliggör planens syfte.	Planens södra del, direkt mot Ebbe Lieberathsgatan.
C	Centrum	Centrum möjliggör planens syfte att komplettera bostadsanvändningen med kombinationer av olika verksamheter som handel, butiker, restauranger, kontor, gym och annan service. I användningen ingår även samlingslokaler, lättare former av vård och hälsovård.	Planens södra del, omfattar i olika omfattning delar av planområdet söder om parken.
C ₁	Centrum endast i markplan	Se C ovan. Omfattning av C begränsas för att ge utrymme för bostäder som den primära användningen.	Planens södra del, direkt mot Ebbe Lieberathsgatan.
D ₁	Vårdboende	Syftet med regleringen är att tillsammans med användningarna bostäder (B) och centrum (C) möjliggöra olika typer av kategoribostäder som till exempel seniorbostäder, gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar ett begränsat inslag av vård och hälsovård. Användningen D ₁ ger möjlighet för ett något ökat vårdinslag i kategoribostäderna.	Planens södra del, söder om parken och väster om Ebbe Lieberathsgatan inom användningen SBD ₁ C samt BCD ₁ S.
E ₁	Transformatorstation	En befintlig anläggning som ges stöd i planen.	Norr om korsningen Ebbe Lieberathsgatan och Varbergsgatan i områdets mitt.
E	Tekniska anläggningar	Tre befintliga anläggningar ges fortsatt stöd i planen. Anläggningarna serverar bland annat bostäder och verksamheter i närområdet och krävs för planens genomförande.	Dels i områdets norra del, dels vid användningen Park söder om Varbergsgatan, dels längs Ebbe Lieberathsgatan söder om användningen SBD ₁ C.
S	Skola	Skola möjliggör planens syfte. Inom området finns behov av	Skola finns främst i områdets norra halva men även en större

		skola och förskola, både på kommunägd och enskild mark. Användningen är flexibel och omfattar därför alla slags skolor och undervisningslokaler.	del strax söder om mitten regleras med denna användning. Skola ingår även som sekundär användning inom byggrätten längst i söder.
--	--	--	---

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
...	Marken får inte förses med byggnad	Marken skyddas från att bebyggas för att skydda underjordiska ledningar.	Planområdets norra del, inom användningen S, norra spetsen.
...	Marken får inte förses med byggnad	Prickmarken skyddar en trädrad från att bebyggas.	Planområdets norra del, inom användningen S, på skolgård.
...	Marken får inte förses med byggnad	Begränsningen av markens bebyggande tillförs för att skapa förgårdsmark mellan de båda skolområdena. Förgårdsmarken ger utrymmer för parkering och möjlighet till vistelseytor och passager som inte ligger direkt invid gatan.	Planområdets norra del, inom användningen S, söder om Falkenbergsgatan.
...	Marken får inte förses med byggnad	Motiven till bestämmelsen är att skydda ledningar under mark från att bebyggas, styra placering av byggnader för att stärka gaturum, skärma buller, släppa fram dagsljus och hålla avstånd till befintlig och tillkommande bebyggelse. Prickmarken syftar också till att skapa förgårdsmark.	Planområdets norra del, inom användningen B.
...	Marken får inte förses med byggnad	Prickmarken skapar förgårdsmark för	Planens södra del, inom

		möjlighet till parkering och angöring från norr.	användningen SBD ₁ C, direkt mot gata i norr.
...	Marken får inte försees med byggnad	Prickmarken skapar förgårdsmark för möjlighet till parkering, angöring och lokalgata. En av ytorna kombineras med markreservat för gemensamhetsanläggning.	Två mindre ytor inom planens södra del, inom användningen S, väster om område för byggnad och öster om plangräns.
...	Marken får inte försees med byggnad	Placering av byggnader inom tre olika användningsområden samordnas och orienteras med förgårdsmark för att ge en enhetlig byggnadslinje mot gata. Regleringen görs med hänsyn till dagsljus i bebyggelse rakt över gata, stads- och landskapsbilden samt för att skapa en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.	Planens södra del, längs med Ebbe Lieberathsgatan inom användningen SBD ₁ C, B ₁ C ₁ och BCD ₁ S.
...	Marken får inte försees med byggnad	Området är en del av skolgården men innehåller också skyddsvärda träd och utgör en brynzon till grönområdet på höjden. Prickmarken skyddar dessa värden från att bebyggas.	Planens södra del, den västra slänten inom användningsområdet S.
...	Marken får inte försees med byggnad	Prickmarken skapar obebyggda öppningar mellan Ebbe Lieberathsgatan och naturmarken i väster och säkerställer den	Planens södra del, inom användningsområdet BCD ₁ S.

		visuella kontakten mellan gatan och landskapet. Regleringen görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden.	
+++	Marken får endast förses med komplementbyggnad	Området utgör en entrézon till skolan, där uppställning av cyklar mm behöver väderskydd.	Planområdets norra spets, direkt angränsande byggrätt för skola.
+++	Marken får endast förses med komplementbyggnad	Gårdsytorna ges begränsad möjlighet (kombineras med e ₅ och e ₈) att bebyggas med mindre byggnader som stödjer skolans verksamhet och möjliggör förvaring utanför huvudbyggnad. Ytorna ger flexibilitet inför vidare projektering.	Två områden i planens norra del, inom användningen S, skola.
+++	Marken får endast förses med komplementbyggnad	Plusmarken avgränsar områden som är avsedda för bullerskydd men där också komplement med skärmande verkan kan ersätta skydd.	Planområdets norra del, inom användningen S, remsor längs Brynolfsgatan och Ebbe Lieberathsgatan.
+++	Marken får endast förses med komplementbyggnad	Möjligheten att uppföra komplementbyggnader skapar flexibilitet inom två större ytor inom det långsträckta användningsområdet. Regleringen ger möjlighet till förvaring utanför huvudbyggnaden.	Områdets sydvästra del, två längre och angränsande delar inom användningen S.
+++	Marken får endast förses med komplementbyggnad	För ökad flexibilitet ges gårdsytan möjlighet till komplement.	Områdets södra del, gårdsyta inom användningen SBD ₁ C.

+++	Marken får endast förres med komplementbyggnad	Souterrängläget ger möjlighet till att utnyttja marken i två nivåer. En undre del för parkering och en övre som ligger i nivå med och kan utgöra del av skolgården i väster. Komplementet i den lägre nivån kan utgöras av garage med gårdsbjälklag som tak.	Områdets södra del, inom användningen SBD ₁ C, på gränsen till BCD ₁ S.
+++	Marken får endast förres med komplementbyggnad	Ytan skapar en glest och lägre bebyggd öppning mellan Ebbe Lieberathsgatan och naturmarken i öster och säkerställer den visuella kontakten mellan gatan och landskapet. Regleringen görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Komplement tillåts för att ge flexibilitet och möjlighet att möblera och avgränsa rum på gårdsytan.	Områdets södra del, längst i söder inom området med användningen BCD ₁ S.
Ö ₁	Marken får endast förres med skärmtak för cykelparkering	Komplement kan inte förres med väggar eller delar som kan blockera flödesväg för skyfall.	Planområdets norra spets, direkt angränsande byggrätt för skola.
Ö ₁	Marken får endast förres med skärmtak för cykelparkering	Bestämmelsen möjliggör öppningar från gata in till gård som dels ger inblickar, dels skapar in- och utfarter.	Södra delen, inom användningen SBD ₁ C. Södra delen, inom användningen B ₁ C ₁ .
Ö ₁	Marken får endast förres med skärmtak för cykelparkering	I kombination med plusmarken skapar bestämmelsen öppningar mellan Ebbe Lieberathsgatan och naturmarken i väster samtidigt som	Södra delen, längst i söder inom användningen BCD ₁ S.

		möjlighet ges att bygga skärmtak. Regleringen görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden	
s ₁	Minst 200 kvadratmeter bruttoarea i gatuplan ska utgöras av lokaler för centrumändamål.	Centrumfunktionen möjliggör planens syfte. Begränsningen av användningen görs för att området lämpar sig för en betoning på bostäder och att inslag av butiker eller små verksamheter utgör ett komplement som bidrar till livlighet och aktiverade fasader i gatunivå.	Södra delen, inom del av användningen BCD ₁ S.
s ₂	Minst 150 kvadratmeter bruttoarea i gatuplan ska utgöras av lokaler för centrumändamål.	Centrumfunktionen möjliggör planens syfte. Begränsningen av användningen görs för att området lämpar sig för en betoning på bostäder och att inslag av butiker eller små verksamheter utgör ett komplement som bidrar till livlighet och aktiverade fasader i gatunivå.	Södra delen, inom del av användningen BCD ₁ S.
h ₁ -h ₅ , h ₇ , h ₈	Högsta nockhöjd är X meter över angivet nollplan	Regleringen görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till kulturvärden på platsen. Byggnader ges enhetliga högsta nockhöjder med viss variation för att ge goda ljusförhållanden vid ny och befintlig bebyggelse och miljö inom och utanför planområdet samt med hänsyn till Ebbe	Bestämmelser om högsta nockhöjd tillämpas för de flesta byggrätter inom planområdet.

		Lieberathsgatans gaturum. Enhetliga höjder förstärker upplevelsen av en omsorgsfull gestaltning av platsen.	
h ₉	Högsta nockhöjd är 17,2 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen skapar flexibilitet vid bevarande av befintlig byggnad och möjliggör kombinationer med nya. Egenskapsområdet ligger dock utanför den enhetliga linjen där byggrätter orienteras inom kvarteret.	Södra delen, mot Ebbe Lieberathsgatan inom användningen SBD ₁ C.
h ₆	Högsta byggnadshöjd är 28,0 meter över angivet nollplan	Inom användningsområdet skapas möjlighet till en flexibel byggrätt. För att ge utrymme för olika taklösningar men begränsa största möjliga exploatering och knyta an till utformningsbestämmelsen f1 i angränsande byggrätter regleras högsta byggnadshöjd i kombination med högsta nockhöjd (h ₂).	Södra delen, inom användningen SBD ₁ C.
H ₁₀ -h ₁₂	Högsta totalhöjd är X meter över angivet nollplan utöver det får komplementbyggnader uppföras	Bestämmelsen begränsar upphöjda gårdar i syfte att ge ljusa och rymliga miljöer inom kvarteren och tillräckligt dagsljus i bostäderna. För att ge möjlighet till förvaring på gård får komplementbyggnad ha en högre höjd, se följande bestämmelse.	Norra delen, inom användningen B. Södra delen, inom användningen BCD ₁ S. Södra delen, inom användningen SBD ₁ C.

Generell bestämmelse	Högsta höjd på komplementbyggnad är 4 meter. (Begränsas av användningsgräns)	Bestämmelsen ska läsas i kombination med bestämmelsen Marken får endast förses med komplementbyggnad och begränsar höjden på dessa.	En generell bestämmelse som gäller inom samtliga delar där komplementbyggnad tillåts. Se ytor med plusmarkering och bestämmelsen <i>Marken får endast förses med komplementbyggnad.</i>
n ₁	Träd med en stamdiameter över 20 centimeter 130 centimeter från markhöjd får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk	Bestämmelsen skyddar träd som är av värde för stadsbilden samt träd inom ett område med naturvärdesklass 3.	Inom mark för skoländamål, S i planens norra del samt inom mark för skoländamål S, söder om parken i del som sträcker sig upp mot skogsområdet på höjden.
n ₂	Markens höjd får inte ändras	Bestämmelsens syfte är att skydda en trädrad som är av värde för stadsbilden.	Inom mark för skoländamål, S i planens norra del.
n ₃	Marken får inte ändras genom bergschaktning	Bestämmelsen skyddar en miljö med naturvärdesklass 3.	Inom mark för skoländamål, S i planens södra del.
n ₄	Marken får inte hårdgöras	Bestämmelsens syfte är att skydda en trädrad som är av värde för stadsbilden.	Inom mark för skoländamål, S i planens norra del.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Bestämmelsen skapar ett reservat för befintliga allmännyttiga ledningar.	Norra delen, i spetsen norr om byggrätt för skola.
u ₂	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Byggnadsverk som grundläggs på plintar eller dylikt får finnas.	Bestämmelsen skapar ett reservat för ledningar och skyddar dessa från att byggas över med större bebyggelse av permanent karaktär.	Södra delen. Längst i söder samt utefter södra delens västra sida.

g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning.	Ett mindre område inom användningen skola behöver kunna utnyttjas för tillfart och parkering för fastigheterna Krokslätt 187:1 och 35:14. Stöd för gemensamhetsanläggning mellan berörda fastigheter skapas.	Södra delen inom användningen skola, S. Söder om parken och öster om Krokslätt 187:1.
m ₁	Bullerskydd ska uppföras.	Rättighet/skyldighet att uppföra bullerskydd för att tillgodose ljudmiljö på skolgården.	Norra delen, skolområdets västra och östra sida samt del av norra sidan.
o ₁	Minsta takvinkel är 32 grader	Bestämmelsen reglerar takets lutning samt byggnadshöjd i förhållande till angivennockhöjd. Regleringen görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och för att bevara goda ljusförhållanden vid ny bebyggelse, befintlig bebyggelse och miljö utanför planområdet samt med hänsyn Ebbe Lieberathsgatans gaturum.	Norra delen, inom byggrätt som innehåller bestämmelsen B - bostäder. Södra delen inom område med användningen BCD ₁ S.
o ₂	Minsta takvinkel är 45 grader	Bestämmelsen reglerar takets lutning samt byggnadshöjd i förhållande till angivennockhöjd alt. totalhöjd. Regleringen görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och för att bevara goda ljusförhållanden vid ny bebyggelse, befintlig bebyggelse och miljö utanför planområdet	Södra delen, inom byggrätt som innehåller B ₁ C ₁ .

		samt med hänsyn Ebbe Lieberathsgatans gaturum.	
f ₁	Byggnad ska utformas med sadeltak	Regleringen görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till kulturvärden på platsen.	Planens södra del, inom BCD ₁ S. B ₁ C ₁ . samt norra delen inom B.
b ₁	Gårdsbjälklag ska utformas för att vara planterbart till minst 50% med ett minsta jorddjup på 60 cm. Gårdsbjälklaget ska dimensioneras för minst 0,3 träd per 100 kvadratmeter gårdsyta med last och utrymme för minst 16 kubikmeter jordvolym per träd och ett minsta jorddjup 1,0 meter	Regleringen görs för att skapa förutsättningar för upphöjda gårdar underbyggda med garage samt för träd på gårdarna.	Norra delen inom användningen B, bostad. Södra delen inom två delar av gårdsytan för användningen SBD ₁ C samt gårdsyta för BCD ₁ S.
Generell bestämmelse	Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. (Begränsas av användningsgräns) Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Vid en bygglovpliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal	Planbestämmelsen säkerställer att bostäderna utformas så att riktvärdena i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2017:359) innehålls.	Alla områden som innehåller bostäder.

	Ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. (Begränsas av användningsgräns)		
e ₁	Minst 1500 kvadratmeter bruttoarea inom egenskapsområdet ska vara skola.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att området förses med skollokaler.	Området med användningen SBD ₁ C i södra delen.
e ₂	Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 200 kvadratmeter.	Bestämmelsen syftar till att begränsa andelen komplementbyggnad på skolgård.	Området för skola i norra delen.
e ₃	Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvadratmeter.	Bestämmelsen syftar till att begränsa andelen komplementbyggnad på skolgård.	Området för skola i norra delen.
e ₄	Största totala byggnadsarea inom användningsområdet för komplementbyggnad är 40 kvadratmeter	Bestämmelsen syftar till att begränsa andelen komplementbyggnad på skolgård.	Området för skola i södra delen.
a ₁	Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter över 20 centimeter 130 centimeter från markhöjd.	Bestämmelsen syftar till att öka möjligheten för tillsyn i frågan om träds bevarande.	Området för skola i norra och södra delen.
Generell bestämmelse	Genomförandetiden är 60 månader och börjar gälla när planen vinner laga kraft	Bestämmelsen syftar till att bestämma den tid planförslaget förväntas vara genomfört.	Hela planområdet.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att gällande planer för området fortsätter att gälla. Utan ny detaljplan fortgår eller utvecklas pågående industriell verksamhet vilket hindrar utveckling av området i enlighet med övergripande målsättningen att komplettera och bygga staden inåt. Möjligheten att öka antalet bostäder i centrala Göteborg, där god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur och service finns utnyttjas inte.

Om planen inte upprättas kan behovet av nya skolor och bostadsnära park inte uppfyllas. Detta skulle ge konsekvenser för genomförbarhet av fler pågående planprojekt utanför planområdet, för boende i närområdet och för omvandlingen av Mölndalsåns dalgång från industri/verksamhetsmiljö till blandstad.

Stora öppna ytor som används till markparkering kommer fortsatt vara obebyggda och möta boende, besökande och förbipasserande.

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.

Området bedöms förbättras ur ett socialt perspektiv då verksamheter och olika typer av bostäder blandas. Ombyggnad av trafikmiljön kommer att ge ett ökat stadsliv med säkrare, tryggare och vackrare gator, vilket bedöms kunna skapa en bättre miljö för barn. För ungdomar bedöms närheten till kollektivtrafik bli särskilt värdefull.

Områdets brist på låg- och mellanstadieskola åtgärdas genom att nya och större skolor kan byggas. En bostadsnära park kan utvecklas i områdets mitt. Skolor och park kommer att fungera som mötesplatser och erbjuda rekreativa miljöer och en utökad grönstruktur. Även tillkommande skolgårdar kommer att bidra med rekreativa miljöer under kvällstid och helger vilket ger värdefulla lekmiljöer för barn.

Nya bostäder ger möjlighet till ökad trygghet över dygnet.

Ebbe Lieberathsgatan kan uppfattas som smal och instängd och med fasader omgivande gatan. Det är därför viktigt att arbeta med belysningen längs gatan och gestaltning av byggnader/garage för att skapa en trygg plats.

Sammanhållen stad

Den nya bostads- och skolbebyggelsen bidrar till omvandlingen av Mölndalsåns dalgång från industrimiljö till blandstad. Därmed skapas en bättre kontinuitet i stadsstrukturen och en mer sammanhållen stadsdel, utan områden med alltför ensidig karaktär. Området ges möjligheter att få ett blandat innehåll med en större variation och en större dag- och nattbefolkning. Detta bidrar också till ökad trygghet.

Tillgången till kollektivtrafik kommer även fortsättningsvis att vara god och koppla till målpunkter i nordsydlig riktning. Mot väster och öster kommer de barriärer som skapas av höjdskillnader och Mölndalsvägen/järnvägsområdet att finnas kvar. Planen bidrar dock lokalt till att stärka kopplingar, både i nordsydlig och östvästlig riktning. Ett visst överbyggande av barriären mot öster kan realiseras om en ny gång- och cykelbro ges stöd inom ramen för Detaljplan för järnvägsområde och stadsutveckling vid Almedal.

Samspel

Genom planläggningen av nya offentliga miljöer som skola och park underlättas möten i grannskapet och ökar möjligheten till utomhusvistelse för mindre barn. Parken utformas med olika vistelsevärden som sammanför människor i olika åldrar. När gator byggs om och tillgängliggörs stärks orienterbarhet och tryggheten på allmän plats och leder till bättre sammankoppling av mötesplatser och målpunkter. Utöver utvecklingen inom planområdet ska den planerade utvecklingen av Mölndalsåns grönstruktur bidra med ett nytt promenadstråk och flera nya lokala parker. Syftet är att förbättra den lokala tillgången till lekrum och gröna mötesplatser.

Även nya bostadsgårdar bedöms kunna skapa nya förutsättningar för socialt samspel i området. De bedöms bli ett positivt tillskott och komplement till de allmänna platserna som tillskapas.

Vardagsliv

Genom att ge rum för nya bostäder och arbetsplatser bidrar detaljplanen till ett mer aktivt vardagsliv. Tryggheten förväntas öka tack vare fler öppna fasader, mer människor i omlopp och en blandning av bostäder och verksamheter som bidrar till liv under olika delar av dygnet. Närheten till nya skolor och park ger stora möjligheter att förenkla barns, ungas och barnfamiljers vardag. Flera får mer direkt tillgång till mötesplatser och rekreativa miljöer.

Identitet

Planområdet omvandlas från industrimiljö till ett blandat område med fler boende, arbetande och med ett stort inslag av skolor. Det ger en förskjutning i människornas identitet och i den byggda miljöns karaktär som betonar skola och boende. Platsen kommer att bli mer befolkad och spela en större roll för fler. Området får en mer offentlig karaktär när parkeringsytor och omprogrammerade gräsmattor omvandlas till park och skolgårdar.

Längs områdets gator och stråk kommer ett ökat flöde av människor att färdas, bland annat för att nå de nya skolorna. Ebbe Lieberathsgatan kommer att byggas om för att få en mer stadsmässig karaktär. Verksamheter och entréer kommer i större utsträckning att rikta sig mot gatan och gaturummen blir mer tillgängliga för gående och cyklister.

Hälsa och säkerhet

Genomförandet av detaljplanen bidrar till bättre lokala förhållanden för människors hälsa och säkerhet. Skyddade skolgårdar och den nya parken bidrar till trygga och fria lekmiljöer i kontrast till närliggande trafikmiljöer. Direkt väster om planområdet ligger ett större, sluttande naturområde med ädellövskog som ger goda förutsättningar för fysisk aktivitet och spontanlek. Den nya parken ansluter direkt till naturmiljön.

Ombyggda gång- och cykelvägar stärker trafiksäkerhet och orienterbarhet både lokalt och som koppling till målpunkter utanför planområdet.

Den intensiva trafikmiljön ger upphov till buller vilket kan ge negativa konsekvenser för hälsan. Genom skärmande åtgärder vid utsatta miljöer kommer dessa förhållanden att hanteras.

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 m.m.

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

Ställningstagande i frågan om betydande miljöpåverkan

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

Kommunen bedömer preliminärt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Området är inte känsligt med hänsyn till befintliga värden och miljöproblem. Problem kan hanteras inom ramen för planarbetet och bedöms få positiva effekter för plan- och närområdet då bland annat nya grön- och sociala ytor tillskapas, skydd för störningar ordnas och mark saneras. Inga av planens effekter bedöms leda till betydande miljöpåverkan.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämnningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen. Frågor gällande luftkvalitet, buller och sol- och dagsljus har hanterats i separata utredningar och bedöms kunna hanteras genom planens utformning.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd med länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

Miljömål

I Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 anges tre miljömål.

Göteborg har en hög biologisk mångfald - Bebyggelsen tar ingen naturmiljö i anspråk med ny bebyggelse och skyddar de naturvärden som pekas ut i naturvärdesinventeringen. Planens genomförande bedöms därför inte innebära någon negativ påverkan på befintliga naturvärden. En gräsyta om ca 4000 kvm övergår från att vara av parkkaraktär till

skolgård. Då skolgården kommer att utformas med grönska och kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster bedöms den sammanlagda påverkan på biologisk mångfald bli liten. En allmän park planeras i områdets mitt. Denna bedöms bidra till biologisk mångfald.

Göteborgs klimatavtryck är nära noll - En möjlig positiv effekt för klimatavtrycks målet är att detaljplanen möjliggör stadsutveckling och effektivare markanvändning i ett centralt läge nära god kollektivtrafik och service. Detta innebär att planen bidrar till tillskapande av skola, bostäder och verksamhetslokaler i ett läge med goda förutsättningar för hållbart resande. Detta medför positiva konsekvenser avseende utsläpp av växthusgaser för resor och transporter för boende och verksamma.

Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö - Planförslaget innebär ett tillskott av service och bostäder och en ökning av antalet boende i området som idag har få grönområden, jämfört med andra delar av staden. Detaljplanen bidrar dock till att öka andelen grönyta i en i övrigt till stora delar hårdgjord miljö. En ny park med både biologiska och sociala värden tillskapas i områdets mitt för boenden i närområdet. Parken och nya och större skolgårdar bedöms bidra till fler möjligheter till en aktiv livsstil, inte minst för barn och unga. Nya gång och cykelvägar bedöms bidra till att människors möjlighet till rörelse till fots och med cykel ökar. Skolgårdar bedöms ha låga halter av partiklar och NO₂ samt en ljudnivå i linje med Naturvårdsverkets riktlinjer.

Naturmiljö

Se miljömål ovan.

Kulturmiljö

Vid planens genomförande kommer fyra villor att rivas och ersättas med ny skolbebyggelse, skolgård och två flerbostadshus. Byggnaderna är inte utpekade i stadens bevarandeprogram.

Fastigheterna Krokslätt 35:5 och 35:9 är bebyggda med industribyggnader. Byggnader omfattas inte av stadens bevarandeprogram. Byggnaderna vittnar om den småskaliga industriepoken.

Kvarteret Rusken som gränsar till planområdet i Brynolfsgatans norra del omfattas av bevarandeprogram. Denna miljö bedöms inte påverkas av detaljplanen. Nya byggnader ska utformas med traditionell/klassisk arkitektur som förebild och förses till största del med sadeltak. Ny bebyggelse håller förhållandevis låganock- och byggnadshöjder med anpassning efter omgivande kvarter. Skolan som ligger närmast kvarteret Rusken placeras närmare Ebbe Lieberathsgatan och håller därmed avstånd från bebyggelse som omfattas av bevarandeprogram.

Påverkan på luft

Föroreningshalterna i luften är så pass låga att risken för överskridande av MKN till följd av planerad bebyggelse bedöms som mycket låg. Det bedöms därmed lämpligt att planera såväl bostäder som skola, förskola eller äldreboende längs Ebbe Lieberathsgatan.

Påverkan på vatten

Genom att dagvatten kommer att fördröjas minskas belastningen på ledningsnätet och recipienten. Vatten kommer att renas och riktvärden kan därför hållas.

Miljökvalitetsnormerna bedöms klaras och planen ska därför inte påverka statusen för Mölndalsån eller Rivöfjord negativt.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark samt exploateringsbidrag. Exploateringsnämnden får utgifter för planavgift, utbyggnad av allmän plats, flytt av ledning, ersättning för förtida upphörande av tomträtt, rivning av byggnader, utredningar, eventuell marksanering, förrättningskostnader, projektledningstid samt kompensationsåtgärder.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av förbindelsepunkter förutsatt att det finns behov av ytterligare förbindelsepunkter eller uppdimensionering av befintliga.

Kommunens övriga investeringar

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för byggnation av skola.

Idrott och föreningsförvaltningen får utgifter för byggnation av idrottsanläggning.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämnden får minskade intäkter pga att två tomträttsupplåtelser avser upphöra samt uppsägning av befintliga arrendeavtal. Exploateringsnämnden får vidare intäkter från kommuninterna upplåtelser av mark för skola och idrottshall.

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av nya anläggningar inom allmän plats i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll.

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

Stadsfastighetsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för skola. Stadsfastighetsnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen.

Idrott- och föreningsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för idrottsanläggning. Idrott och föreningsnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

De exploatörer som äger kvartersmark i dagsläget bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken och får utgifter för exempelvis planläggning, marksanering, förrättningskostnader, utbyggnad av kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov och anslutningsavgifter. Dessutom får exploatören erlagga exploateringsbidrag för åtgärder inom allmän plats som är direkt kopplade till planens genomförande. Detta regleras i exploateringsavtalet som ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.

Exploatör som ska förvärva mark från kommunen får en utgift för det.

SAMRÅDSHANDLING

Exploator som ska markanvisas inom detaljplanen får utgifter för exempelvis markförvärv, planläggning, utbyggnad av kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov och anslutningsavgifter.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Norr om fastigheten Krokslätt 35:14 förändras markanvändningen och en park föreslås. Den nya utformningen påverkar in- och utfart till fastigheterna Krokslätt 35:14 och 187:1. Ny gata planeras för att komma till fastigheterna, men för att komma åt den södra delen av fastigheten Krokslätt 187:1 samt den västra delen av Krokslätt 35:14 föreslås en gemensamhetsanläggning inrättas.

Krokslätt 187:1

Ägaren till fastigheten Krokslätt 187:1 får en kostnad för lantmåteriförrättning gällande inrättande av gemensamhetsanläggning. Ägaren får vidare drift och underhållskostnader för anläggningen framgent utifrån det andelstal som åsatts i förrättningen.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist

Planchef

Robin Stenberg

Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Charlotta Cedergren

Enhetschef

Anna Björnered

Projektledare