

# Detaljplan för Nöjespark och hotell söder om Liseberg, kv. Immeln m.fl.

Standardförfarande



Samrådshandling  
februari 2017

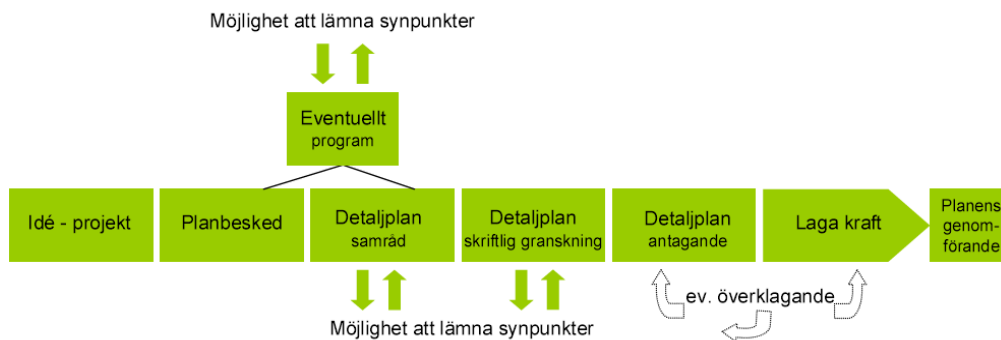


Gothenburgs Stad  
Stadsbyggnadskontoret

## Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

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



## Information

Planarbetet startade 2017-02-07

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Johan Altenius, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 97

Per Osvalds, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 51

Lena Melvindotter, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 92

Viktor Sköldstedt, Trafikkontoret, tfn 031- 368 24 55

**Samråd tid: 22 februari – 4 april 2017**



# Göteborgs Stad

## Planhandling

Samråd

Datum: 2017-02-07

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0830/16

Handläggare SBK

Johan Altenius

Tel: 031-368 19 97

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0454/04

Handläggare FK

Lena Melvinsdotter

Tel: 031-368 10 92

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

## **Detaljplan för Nöjespark och hotell söder om Liseberg, kv Immeln m fl., inom stadsdelen Krokslätt m fl. i Göteborg**

---

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

## Planbeskrivning

### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

#### *Planhandlingar:*

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

#### *Övriga handlingar:*

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

#### *Utredningar:*

- Geoteknisk PM, Norconsult, 2016-02-08
- Parkeringsutredning, Sweco 2016-12-05
- Underlag till MKB (*innehållande markmiljöutredning*), Melica 2004-02-20
- Riskutredning, Norconsult koncept 2016-11-21
- Dagvattenutredning, Ramböll 2017-02-21

# Innehåll

<b>DETALJPLAN FÖR NÖJESPARK OCH HOTELL SÖDER OM LISEBERG, KV. IMMELN M.FL. ....</b>	<b>1</b>
<i>Planprocessen</i> .....	2
<i>Information</i> .....	2
<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>3</b>
INNEHÅLL .....	4
SAMMANFATTNING .....	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i> .....	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i> .....	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i> .....	6
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i> .....	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR .....	7
<i>Syfte</i> .....	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i> .....	7
<i>Planförhållanden</i> .....	8
<i>Mark, vegetation och fauna, vatten</i> .....	10
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i> .....	13
<i>Sociala aspekter</i> .....	14
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i> .....	14
<i>Teknik</i> .....	16
<i>Störningar</i> .....	16
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE .....	17
<i>Bebyggelse</i> .....	18
<i>Trafik och parkering</i> .....	20
<i>Friytor</i> .....	23
<i>Teknisk försörjning</i> .....	24
<i>Övriga åtgärder</i> .....	25
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i> .....	28
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i> .....	28
<i>Avtal</i> .....	30
<i>Dispenser och tillstånd</i> .....	31
<i>Tidplan</i> .....	31
<i>Genomförandetid</i> .....	31
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER .....	31
<i>Nollalternativet</i> .....	31
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i> .....	31
<i>Miljökonsekvenser</i> .....	32
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i> .....	33
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN .....	34

# Sammanfattning

## Planens syfte och förutsättningar

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för att utvidga Lisebergs nöjespark söderut med hotell och nöjespark i form av en vattenpark, samt att skapa attraktiva offentliga miljöer utmed Mölndalsvägen och Mölndalsån.

Planområdet ligger mellan Mölndalsvägen och Kungsbackaleden direkt söder om nuvarande Lisebergsområdet. Mölndalsån rinner genom området.

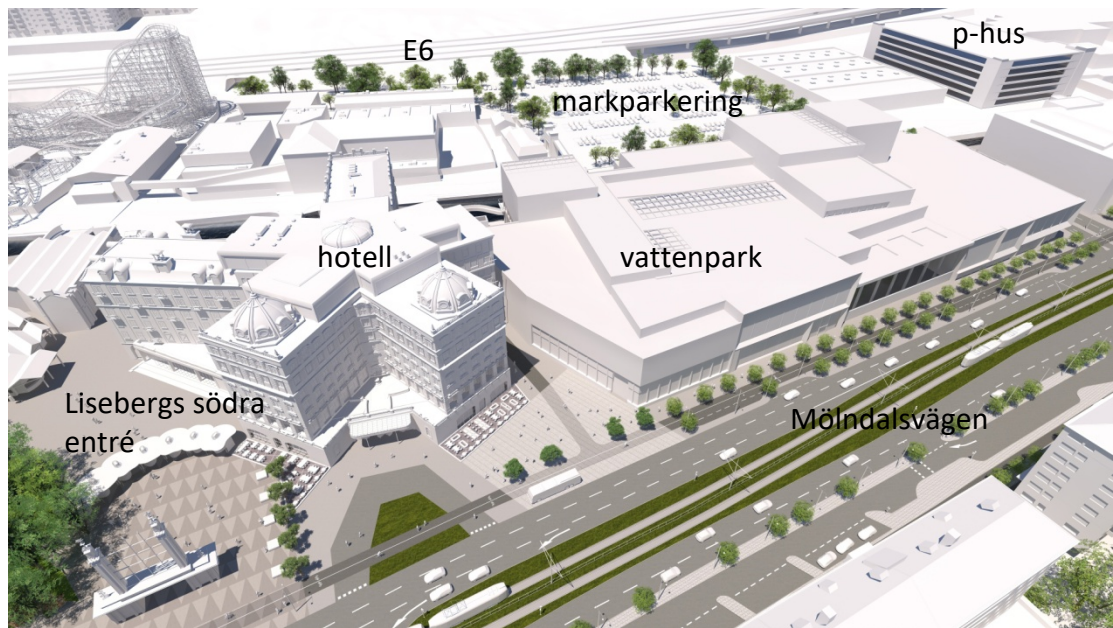


*Flygbild över området sett från nordväst*

## Planens innebörd och genomförande

Förslaget innebär att Lisebergs parkområde utökas söderut med ett hotell och en vattenpark som är inbyggd. Utmed Mölndalsvägen måste en andel av sträckan innehålla lokaler för centrumändamål. I förslaget försvinner Getebergsled som allmän gata. En ny allmän gång- och cykelförbindelse anordnas istället lite längre söderut genom det nya kvarteret. Utmed Mölndalsåns västra och östra strand anläggs allmänna park- och gångstråk.

Parkering föreslås i ett nytt parkeringsdäck öster om Mölndalsån. Under byggtiden tillåts markparkering mellan Mölndalsån och E6. Detta innebär att befintliga byggnader behöver rivras.



*Illustration av planförslaget sett från nordväst*

## **Överväganden och konsekvenser**

I Mölndalsåns dalgång, där planområdet ligger, råder idag brist på offentliga platser och parker utifrån riktlinjer från stadens grönstrategi. Med förslaget görs visst avsteg från strategin då merparten av marken kommer att planläggas som kvartersmark.

Området är utsatt för risker och störningar i form av låg stabilitet mot Mölndalsån, översvämningsrisk, risker med farligt gods och markföroreningar, vilket hanteras inom planarbetet för att göra marken lämplig för ändamålet.

En behovsbedömning har tagits fram för aktuell detaljplan enligt PBL (2010:900) 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts.

## **Avvikelser från översiktsplanen**

Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan och pågående arbete med fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång.

## Planens syfte och förutsättningar

### Syfte

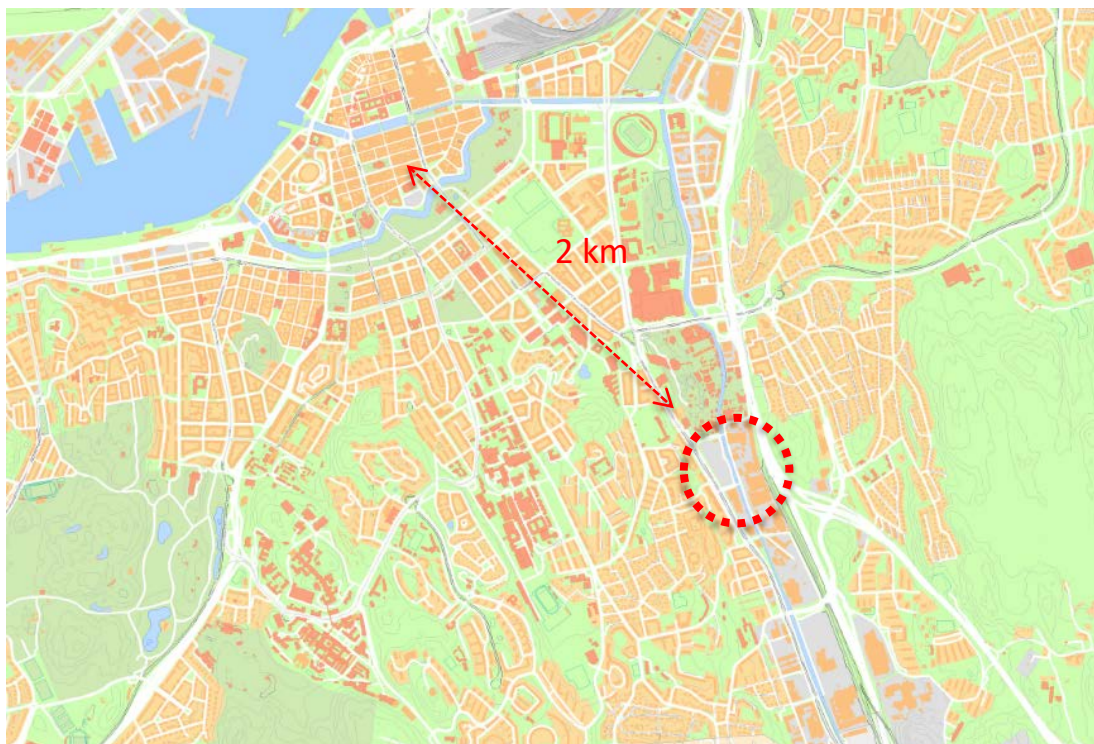
Syftet med planen är att skapa förutsättningar för att utvidga Lisebergs nöjespark söderut med hotell och nöjespark i form av en vattenpark, samt att skapa attraktiva offentliga miljöer utmed Mölndalsvägen och Mölndalsån.

### Bakgrund

Lisebergs nöjespark öppnades i samband med Jubileumsutställningen 1923. Idag omfattar parken ett markområde på drygt 20 ha. Liseberg AB önskar långsiktigt utveckla nöjesparken för att bevara sin attraktionskraft och strävar mot ett på årsbasis längre öppethållande.

Liseberg har öppet under sommarhalvåret samt under november och december. Med ca 35 åk- och upplevelseattraktioner inbäddade i ett grönskande parkområde, ett flertal restauranger, spelhallar mm samt underhållning på flera scener, utgör Liseberg en av Sveriges största turistattraktioner. Under de senaste åren har antalet besökare varit ca 2,3 miljoner under sommarsäsongen och ca 0,6 miljoner under vintersäsongen.

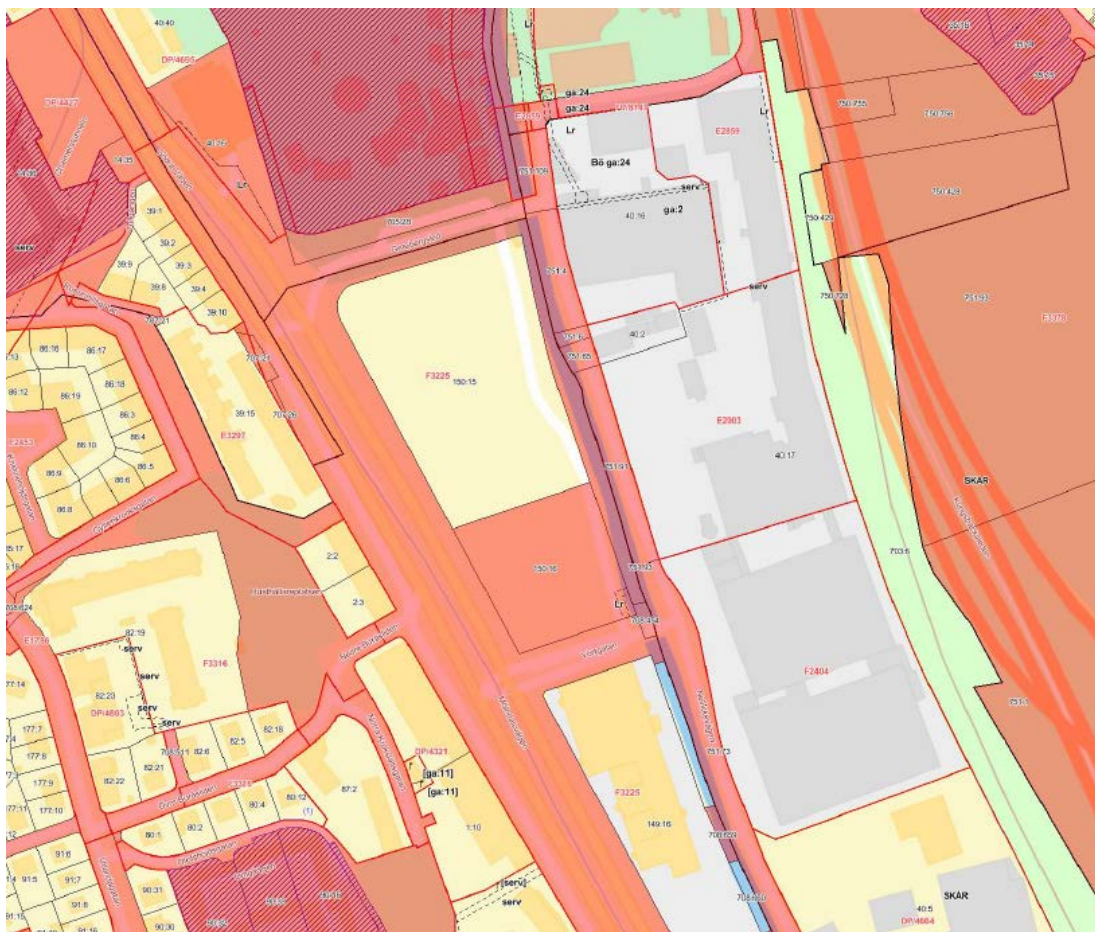
### Läge, areal och markägoförhållanden



Planområdet ligger mellan Mölndalsvägen och E6 direkt söder om nuvarande Lisebergsområdet, cirka 2 kilometer söder om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 9 hektar och ägs av Liseberg AB och Göteborg stad. Kommunen har upplåtit mark med arrende till Liseberg AB för parkering inom del av planområdet.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Karta med fastigheter och plangränser. Rödfärgade områden anger kommunalt ägd mark.

## Planförhållanden

I Översiktsplan för Göteborg (antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26) redovisas markanvändningen till "Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor".

### *Fördjupning av översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång*

Pågående arbete med fördjupning av översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång anger markanvändningen nöjespark. Mölndalsvägen ska utvecklas som stadsgata med fasader i fastighetsgräns som har aktiva bottenvåningar med verksamheter som vänder sig mot gatan. Vidare anges att tvärkopplingen mellan Mölndalsvägen och befintlig GC-passage under motorvägen bör behållas och utvecklas. Ännu obebyggd kommunal mark längs ån förslås användas för att berika promenad- och bostadsmiljön och lämnas obebyggd eller bebyggas med parkbyggnader. Åns stränder ska i detaljplaner anges som allmän plats. En ny sträckning av Nellickevägen föreslås utmed Kungsbackaleden.

### *Gällande detaljplan*

För området gäller detaljplanerna F3225, E2859, E2903, F2404 och F896. Genomförandetiden har gått ut för alla gällande detaljplaner.

Detaljplan F3225 (kv Immeln), fastställd 1969, anger ytor för biluppställnings- och industriändamål. Utmed Mölndalsån sparades en yta fri från bebyggelse i syfte att behålla den ånära vegetationen. Högsta byggnadshöjden medger 3-4 våningar jämte två indragna våningar mot Mölndalsvägen till som högst +28,5 m respektive +35 meter över stadens nollplan enligt Göteborgs höjdsystem, GH 88.



Detaljplanerna för kv. Spindeln, E2859, E2903 och E2404 anger ytor för industriändamål.

Detaljplanen för Liseberg, F896, vann laga kraft 1924. Planen reglerar markanvändning för Lisebergs nöjesfält, allmänt ändamål.

#### *Program*

2003-11-11 beslutade Byggnadsnämnden att påbörja programarbete inför detaljplan för nöjesparkens utvidgning söderut. Efter genomfört samråd beslutade Byggnadsnämnden, 2004-06-22, att godkänna detaljplaneprogrammet samt uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan.

Planarbetet påbörjades därefter men avbröts under vintern 2004/2005 på grund av osäkerhet om vilket av flera alternativa sträckningar av Västlänkens underjordiska järnväg som var att föredra och på vilket sätt det eventuellt skulle påverka Liseberg och kvarteret Immeln. Planeringen av Västlänken påverkar inte längre kv Immeln varför detaljplanarbetet kan återupptas.

#### *Pågående planer i omgivningen*

Vid Korsvägen pågår arbete med stadsutvecklingsprogram och detaljplaner för Västlänken. Behovet av ett finmaskigt cykelnät med alternativa cykelvägar i nord-sydlig riktning har identifierats. Ett förslag är att utveckla cykelväg utmed Mölndalsån /Sofierovägen. Trafik vid Korsvägen föreslås läggas om vilket kan komma att öka användningen av Sofierovägen och Nellickevägen.

Söder om planområdet utmed Mölndalsvägen och Mölndalsån pågår ett flertal detaljplaner för både kontor och bostäder.

#### *Riksintressen och skydd*

Området angränsar till riksintresse för kommunikationer E6, E20, Rv40 och Västkustbanan/Kust till kustbanan.

Inom planområdet finns idag inget strandskydd. Vid planläggning återinträder dock ett generellt strandskydd om 100 m utmed Mölndalsåns stränder.

## Mark, vegetation och fauna, vatten



*Planområdet idag*

Marken inom planområdet har tidigare varit bebyggd med lokaler för verksamheter, bl a Eriksbergs bryggeri i den norra delen och Levissons Garveri i den södra. I början av 1970-talet revs de sista byggnaderna. Marken utgörs sedan dess av huvudsakligen asfalterade parkeringsytor.

Området är relativt plant men faller ca tre meter från Mölndalsvägen mot Mölndalsån. Högsta punkt är en drygt 100 kvm stor kulle, centralt belägen i området, som reser sig ca tre m ovan omgivande parkeringsytor. Höjdpunkt, med en grupp lövträd, utgör ett avbrott i den stora asfalterade parkeringsytan. Vegetation återfinns även utmed Mölndalsån. Enligt en inventering av befintlig vegetation bedöms de enskilda träden, främst björk och al, inte ha något större enskilt naturvärde. Däremot utgör de ett viktigt miljöskapande element i stadsbilden samt bedöms värdefulla för fiskbeståndet i Mölndalsån. Trädvegetation utmed ån ger skugga och mat till förekommande fiskarter såsom ål, gädda, mört och annan vitfisk samt havsöring och lax.

Utmed Mölndalsvägen står en dubbel trädrad. Träden är relativt små och omfattas inte av något generellt biotopskydd. Däremot fungerar de som spridningskorridor och en upplevelsemässig struktur som grönska.



*Foto över befintlig bilparkering och Mölnaldalsån från sydöst*



*Foto från över Mölnaldalsån och befintlig bilparkering från korsningen Nellickevägen - Getebergsled i nordost*

## **Geoteknik**

En geoteknisk utredning har utförts för planområdets västra delar, Norconsult 2016-02-08. Utredningen kommer att kompletteras även med områdets östra delar inför granskningen.

Markytans höjd inom områdets norra del varierar mellan ca +5 och +7,5 m och i områdets södra del mellan ca +2,5 och +5 m. I anslutning till Mölnaldalsån varierar markytan mellan ca +2 till +3 m. Inom ett mindre bergsparti i områdets centrala del kan nivåer uppemot ca +9 m förekomma. Lodningar har utförts i Mölnaldalsån i 2 sektioner. Nivån på åbotten ligger mellan ca -1 till ca -0,5 m.

Jordlagren i området består överst av fyllning ned till ca 1,5-2 m djup. Fyllningen består av asfalt, grus, lera, sand, silt och rivningsrester som tegel och äldre husgrunder. Där lerdjupen är större förekommer gyttjig lera till mellan 4-8 m djup ovanpå lera till som mest ca 20 m djup. Under leran finns friktionsjord med varierande mäktighet som vilar på berg.

I nordvästra delen av området är tjockleken på leran liten och jordlagren utgörs i huvudsak av friktionsjord av sand och silt med tunna lerskikt. Mot ån, och framförallt söderut ökar lerdjupet.

I södra delen av området förekommer högsensitiv lera. Lerans odränerade skjuvhållfasthet varierar mellan 15 och 30 kPa. Utförda kompressionsförsök visar att leran är normalkonsoliderad vilket innebär att i stort sett all last som påförs marken kommer leda till långtidsbundna sättningar.

Grundvattennivån har uppmätts till +2,3 – 3,7, ca 1-3 m under markytan.

I områdets nordöstra del finns idag en stenmur längs Mölnaldalsån. När lodning utfördes för stabilitetssektionerna noterades att stenmuren vilar på en rustbädd som är

grundlagd på träpålar. För nuvarande förhållanden bedöms konstruktionen vara i gott skick. På andra sidan Mölndalsån finns det idag också en ”kajkonstruktion” som består av betong som vilar på en rustbädd som också är grundlagd på träpålar.

### **Mölndalsån**

Utmed Mölndalsån i sydöstra delen av området består marken sannolikt enbart av slänt ner mot ån. Vid platsbesök (år 2009 och 2016) fanns inga tecken på pågående erosion.

Vattenhastigheten i Mölndalsån är låg och ån är rak vilket är gynnsamt ur erosions-synpunkt. Ån är också relativt grund. Tillåten lägsta lågvattennivå är enligt vattendom (1955) +1,2. Högsta högvattennivå är +1,8.



*Mölndalsån, norra delen av området, vy från norr med stenvägg väster om ån.*



*Mölndalsån, södra delen av område, vy från söder med naturlig slänt väster om ån och stödmur öster om ån.*

### **Stabilitet**

Stabilitetsberäkningar har utförts i två sektioner mot Mölndalsån, en i norr och en i söder. Beräkningarna för befintliga förhållanden i norra delen av området visar att säkerheten mot skred är något låg närmast Mölndalsån. För områdets sydöstra del är stabiliteten för nuvarande förhållande tillfredställande.

### **Markradon**

Utifrån utförda mätningar över ytligt berg är bedömningen att området ska klassas som lågradonmark.

### **Markmiljö**

I januari 2004 utfördes en markmiljöteknisk utredning (Melica 2004) genom att markprover togs i 16 olika punkter inom planområdet. Utredningen kommer att kompletteras även med områdets östra delar inför granskningen.

Resultaten visar att det i planområdets norra del inte förekommer farliga föroreningar och inte heller föroreningar med låg farlighet med undantag från ett markprov taget närmast ån som uppvisar ett mindre förhöjt värde på cancerogena PAH-föreningar.

I planområdets södra del innehöll jordproverna höga halter av PAH-föreningar. Även halter av bly, koppar och zink översteg gränsvärden för känslig markanvändning i vissa punkter. Dessutom påträffades sex-värt krom som är en mycket giftig form av

krom. Från ett flertal borrhål i södra delen av planområdet kunde dessutom emissioner i form av starkt luktande jordmaterial kännas.

För närvarande, med en hel asfaltyta och nuvarande parkeringsverksamhet, bedöms inte området utgöra någon föroreningsrisk. Med erfarenhetsmässig kännedom om påträffade föroreningars risk för spridning till omgivande områden bedöms närbelägna Mölndalsån inte kräva skydd med avseende på konstaterade föroreningsnivåer.

## Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns inga kända fornminnen eller byggnadsminnen.

Planområdet är obebyggt men har tidigare utnyttjats för industriändamål. År 1864 startade O.A. Anderssons Bryggeri i norra delen av området. Bryggeriet fick senare namnet Eriksbergs Bryggeri. 1968 revs byggnaderna sedan produktionen två år tidigare flyttats till Carnegie. Inom planområdets södra del drevs ett garveri, Levissons Garveri, fram till 1952. På östra sidan av Mölndalsån, finns industri- och verksamhetslokaler med tillhörande kontor i upp till fyra våningsplan.

På Mölndalsvägens motstående sida finns bebyggelse med sju till nio våningar. I dess nedre våningsplan finns butiker och kontor medan de över våningarna nyttjas för bostadsändamål.



*Befintlig industribebyggelse öster om Nellickevägen*



*Lisebergs södra entré*



*Angränsande befintlig bebyggelse öster om Nellickevägen*



*Angränsande befintlig bebyggelse väster om Mölndalsvägen*

## Sociala aspekter

Enligt Göteborgs stads Grönstrategi (antagen 2014-02-10) är målet att alla bostäder och verksamheter ska nå en park inom 300 m. En analys av befintlig situation visar att det råder brist på båda dessa inom planområdet och dess närområde.

I pågående arbete med fördjupning av översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång anges att grönstrukturen måste utvecklas för att den täta staden som planeras kring ån ska utgöra en god bostads- och promenadmiljö. Mölndalsåns stränder behöver göras tillgängliga för allmänheten, dvs. övergå till allmän plats, och vattendraget utnyttjas som en kvalitét i stadsmiljön. Då fastigheterna längs ån är privatägda innebär det att detaljplaner som upprättas vid ån måste rymma allmän plats längs åns stränder.

## Trafik och parkering, tillgänglighet och service

### *Kollektivtrafik*

Närmaste kollektivtrafikhållplats är Getebergsäng belägen på Mölndalsvägen i höjd med Getebergsled. Tillgängligheten anses god. Avståndet till Korsvägen är ca 600 m.

### *Gång- och cykel*

På Mölndalsvägens båda sidor finns dubbelriktade huvudstråk för gång- och cykeltrafik. I förlängningen av Getebergsled och Nellickevägen österut finns en gång- och cykeltunnel under Kungsbackaleden som binder samman Jakobsdal med området runt Mölndalsvägen.

### *Gator*

Planområdet ansluter till Mölndalsvägen i väster. Mitt för planområdet har gatan dubbla körbanor i båda riktningarna, centralt placerad gräsbevuxen banvall för spårvagnstrafik samt alléplantering och parkeringsfickor på ömse sidor. Utmed den östra sidan finns en cykelbana med status pendelcykelstråk. Längre norrut byter Mölndalsvägen namn till Södra vägen. Samtidigt ändrar gatan karaktär och de dubbla körborna minskas till en fil i vardera riktningen. Trafikmängden på Mölndalsvägen uppgår till ca 9 400 fordon per årsmedelvardagsdygn (åmvd) enligt senaste mätning 2015. Antal spårvagnsrörelser per dygn uppgår till 410 st.

Planområdet ansluter till Vörtgatan i söder. På Vörtgatan trafikerar huvudsakligen lastfordon med in- och uttransporter till verksamheterna i området mellan Mölndalsån och E6/E20. Till dessa verksamheter utgör Nellickevägen och Sofierogatan alternativ tillfart från norr, via Örgrytemotet. Trafikmängden på Vörtgatan uppgår till ca 2 100 fordon per åmvd enligt senaste mätning 2016.

Gatan Getebergsled förbinder i nuläget området väster om planområdet med bebyggelsen öster om Mölndalsån. Främst utgör gatan infartsgata till norra delen av parkeringsområdet samt som angoringsgata med tillfälliga bil- och bussuppställningsplatser vid Lisebergs södra entré. Gatan förbinder även Mölndalsvägen med gång- och cykeltunneln under E6.



*Mölnsdalsvägen sett från norr. Befintlig trottoar och cykelväg samt bussuppställning på Mölnsdalsvägens östra sida.*



*Gettebergsled sett från öster. Lisebergs nöjespark till höger i bild.*



*Nellickevägen*



*Nellickevägen - Sofierovägen*

### *Parkering - bil*

En särskild parkeringsutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen, Sweco 2016-12-05.

Liseberg inklusive det aktuella planområdet ingår i det s.k. evenemangsområdet. I dagsläget finns sammanlagt ca 2 900 allmänna p-platser i anslutning till Liseberg. Av dessa finns inom planområdet drygt 860 platser inom det som kallas Liseberg södra och 120 platser i kv Spindeln. Parkering inom planområdet används främst av besökare till Liseberg men även av de som arbetar på Liseberg och i kontorsbyggnaderna söder om parkeringen. Beläggningen är som högst under Lisebergs högsäsong och är väsentligt lägre när Liseberg är stängt. Beläggningen under natten är mindre än 10 procent vilket tyder på en låg grad av boendeparkering.

I direkt anslutning till Lisebergs södra entré finns idag 5 handikapplatser och på parkeringen Liseberg Södra finns ytterligare 4 stycken.

### *Parkering - cykel*

Vid södra entrén finns idag 41 allmänt tillgängliga platser för besökare och ca 145 inräknade platser för sysselsatta.

### *Parkering - buss*

Utmed Mölndalsvägen finns uppställningsplatser för ca 9 bussar, med tidsbegränsning 4 tim. Bussuppställning avser platser för turistbussar med längre tidsreglering än 2 timmar.

### *Service*

På Mölndalsvägens västra sida, finns i befintliga byggnaders bottenvåning ett flertal olika butiker med ett blandat varuutbud, bl a matvaruaffär samt ett flertal olika specialbutiker.

Söder om Vörtgatan finns kontorsbebyggelse i sex våningsplan. I entrévåningen finns viss service i form av bank, lunchrestaurang mm.

## **Teknik**

I anslutande gatumark finns utbyggda allmänna ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten samt fjärrvärme, optokablar och gas.

I gatan Getebergsled finns även en befintlig 10 kV högspänningsledning.

### *Dagvatten*

I princip är hela planområdet hårdgjort med asfalterade ytor vilket innebär att inget dagvatten infiltreras utan avrinner mot de lägst belägna delarna invid Mölndalsån.

I den östra delen av planområdet finns inga dagvattenledningar och i dagsläget avleds dagvatten ytligt till Mölndalsån. I den västra delen av planområdet finns en befintlig dagvattenledning som korsar parkeringsytan och släpper dagvatten i Mölndalsån.

Vid Mölndalsvägen och Getebergsled finns i dagsläget ett utbyggt dagvattensystem som avleder avrinning från väg till recipienten Mölndalsån.

Ett vattenavledningsföretag har ansvar för upprensning och delvis återställande av åfåran till tidigare storlek.

Recipienten Mölndalsån har ett högt ekologiskt värde och ett högt rekreativvärde och en relativt låg föroreningsbelastning enligt Göteborgs vattenplan. Den så kallade prioriteringsklassen för recipienter är klass 3 för Mölndalsån. De befintliga områdena kring Mölndalsån är riskklassade som klass 3. Klass 3 innebär att omgivande områden kan beskrivas som gång- och cykelstråk, radhusområden, villaområden och grönområden samt har en generell trafikintensitet på över 500 fordon/dygn. Enligt Göteborgs vattenplan innebär detta att en enklare behandling av dagvatten krävs innan utsläpp från detaljplaneområdet sker till recipienten. En enklare behandling innebär att man eftersträvar LOD, fördröjning, översilning, utjämningsmagasin eller avledning i öppet dike där det är möjligt och lämpligt för att minimera förorening och mängd.

## **Störningar**

Området är utsatt för eventuella störningar i form av risker i och med närhet till transporter av farligt gods samt risk för översvämning av Mölndalsån. Läs mer under Övriga åtgärder sid 25.



## Detaljplanens innebörd och genomförande

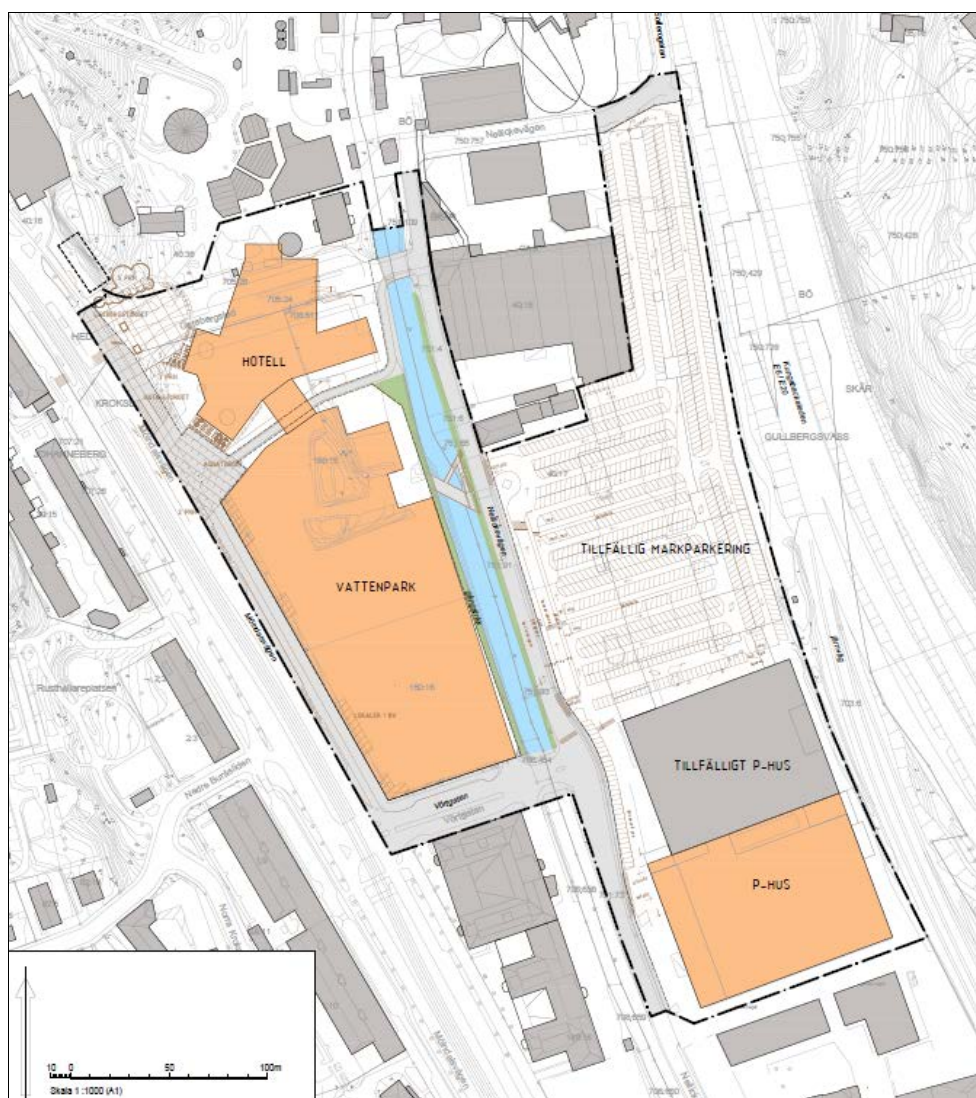
Detaljplanen medger uppförande av hotell och nöjespark söder om Lisebergs befintliga nöjespark. Avsikten är att uppföra ett hotell i den norra delen och en vattenpark söder om detta. Planen föreskriver att byggnader för nöjespark uppförs i fastighetsgräns mot Mölndalsvägen. Utmed Mölndalsvägen måste en andel av sträckan innehålla lokaler för centrumändamål.

Den allmänna gatan Getebergsled tas bort och ersätts av en allmän gång- och cykelväg något söderut genom kvarteret. Denna får i delar överbyggas av hotell/nöjespark.

Utmed Mölndalsåns västra och östra strand föreslås nya allmänna park- och gångstråk för att säkerställa allmänhetens möjlighet att röra sig utmed ån.

Parkering föreslås i ett nytt parkeringsdäck öster om Mölndalsån. Under byggtiden tillåts markparkering mellan Mölndalsån och E6. Detta innebär att befintliga byggnader behöver rivras.

Den kommunägda kvartersmarken avses att markanvisas av fastighetsnämnden. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med Liseberg AB. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Liseberg AB ansvarar för all utbyggnad av kvartersmarken.



Illustrationskarta

## Bebyggelse

Detaljplanen medger uppförande av hotell och nöjespark söder om Lisebergs befintliga nöjespark.



*Illustration av ny bebyggelse utmed Mölndalsvägen och parkering utmed Nellickevägen (Wingårdhs, Liseberg 2016-09-13)*

Byggnaden i norr tillåts i motsvarande 14 våningar. Avsikten är att uppföra ett hotell för ca 450 rum i den norra delen. Gestaltungsidéerna i förslaget bygger på teman i varianter av Ostindiska kompaniet. Hotellbyggnaden illustreras med skänklor som binder samman befintlig nöjespark med hotell och bad. Mellan skänklarna bildas varierade gårdar.

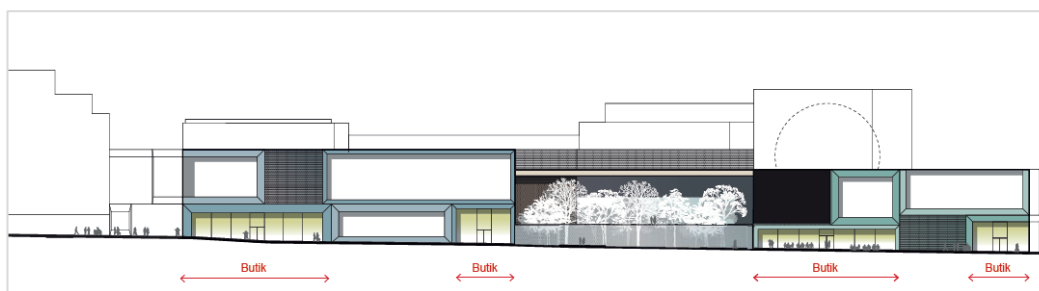
Över den nya gång- och cykelbanan tvärs genom området tillåts byggnaderna byggas samman. Lägsta fri höjd ska dock vara minst 4 m ovan mark.



*Illustration av hotellets fasad utmed Mölndalsvägen (Wingårdhs, Liseberg 2016-09-13)*

Söderut är avsikten att uppföra en inbyggd vattenpark. Byggnaden tillåts i motsvarande ca 9 vån utmed Mölndalsvägen och motsvarande ca 12 vån mot Mölndalsån. Byggnadens volym regleras också genom högsta tillåtna bruttoarea (BTA), sammanlagd yta av alla våningsplan. Tillåten volym motsvarar ungefär två våningsplan på hela ytan. Planen föreskriver att byggnader uppförs i fastighetsgräns mot Mölndalsvägen. Utmed Mölndalsvägen måste en andel av sträckan innehålla lokaler för centrumändamål för att bidra till en mer levande bottenvåning och skapa händelser utmed fasaden som annars kan kännas lång.

Mot Mölndalsån finns möjligheten att låta byggnadsdelar kraga ut över park- och vattenområdet utmed Mölndalsån. Här är avsikten att låta vattenrutschkanor delvis gå utanför fasaden. Lägsta fri höjd ska dock vara minst 4 m ovan mark.



*Illustration av vattenparkens fasad utmed Mölndalsvägen med lokaler för centrumändamål i botten-våningen (Wingårdhs, Liseberg 2016-09-13)*



*Illustration av vy över vattenparken, markparkering och hotell sett från öster (Liseberg 2016-09-13)*

I anslutning till nöjesparkens södra entré tillåts komplementbyggnader för kioskbyggnader och portal. Byggnaderna får sammanlagt vara 200 m<sup>2</sup>, varje enskild byggnad får dock vara högst 50 m<sup>2</sup>. Tillåten höjd är ca 17 m.



*Inspirationsbilder till torgyta framför nöjesparken*

I området öster om Nellickevägen tillåts byggnader för industriändamål till en höjd av +22,5 i likhet med gällande detaljplan.

Söderut tillåts ett parkeringshus i motsvarande 6 våningar.

### **Bevarande, rivning**

Vid planens genomförande kommer byggnaderna utmed E6/E20 öster om Nellickevägen att rivas.

## Trafik och parkering

### Gator, GC-vägar

#### *Mölnalsvägen*

Angöring till hotellet med bil kan ske från söder på Mölnalsvägen. Härifrån tillåts endast sväng mot norr ut på Mölnalsvägen. Korsningen som möjliggör sväng mot söder vid spårvagnshållplatsen Elisedal kan inte användas då detta skulle innebära sänkt kapacitet i ljuskorsningen med spårvägen. För att komma söderut på Mölnalsvägen kan sväng göras vid Korsvägen.

Cykelvägen utmed Mölnalsvägen har högsta prioritet som pendelcykelstråk och föreslås breddas till 3,6 m. Korsningspunkten med angöringstrafik till hotellet behöver gestaltas för att höja säkerheten för cyklister.

Bussupställningen utmed Mölnalsvägen föreslås flyttas till det nya parkeringshuset öster om Mölnalsån. Denna yta kan då användas för korttidsparkering och lastzon för lokaler utmed gatan.

#### *Getebergsled / ny gång-och cykelväg*

Den allmänna gatan Getebergsled föreslås tas bort och ersätts av en allmän gång- och cykelväg något söderut genom kvarteret. En fem meter bred gång- och cykelväg föreslås. Mellan byggnadskropparna ska det vara minst 15 m obebyggd yta för att erbjuda ett mer öppet stråk med siktlinjer mellan Mölnalsvägen och Nellickevägen. Vägen rundar den föreslagna hotellbyggnaden norrut till befintlig bro över Mölnalsvägen. Lutningen på vägen får vara högst 1:20.

Motorfordon till Nellickevägen och Sofierogatan hänvisas till att använda Vörtgatan.

Varutransporter till nöjesparken föreslås ske som i dagsläget, via befintliga broar över Mölnalsån från Nellickevägen.

#### *Nellickevägen*

En ny gångbro föreslås över Mölnalsån för fotgängare till och från parkeringsplatserna öster om Nellickevägen. Där bron landar på Nellickevägen föreslås breda upphöjda övergångsställen för att höja säkerheten för fotgängare. Lägsta segelfri höjd under bron är 1,5 m i 8 m bredd. Vattennivån är reglerad mellan 1,2 och 1,5 m.

Nellickevägens sektion behöver breddas till 7 m körbana, 4 m trottoar, 0,5 m buffert. Cykeltrafik sker som blandtrafik.

### Trafikalstring

Liseberg räknar med 1000 gäster/dag till hotellet (boende och konferens) och 1900 gäster/dag till vattenparken. Med antagande att 25 % av dessa besökare ankommer med bil (från Trafikstrategin) och att varje bil står för två fordonsrörelser/dag genereras 1450 fordonsrörelser per dygn på grund av exploateringen. Merparten av den trafiken antas komma från E6. En grov uppskattning ger en ökad belastning på Örgrytemotet med 800 fordon dygn och på Kallebäcksmotet med 600 fordon/dygn (baserat på varifrån Lisebergs besökare ankommer idag)

## **Parkering för bil**

Den befintliga bilparkeringen Lisebergs Södra försvinner i och med detaljplanens genomförande. Behovet av dessa platser ska ersättas. Dessutom tillkommer parkeringsbehov för hotell och nöjespark/vattenpark. En särskild parkeringsutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen, Sweco 2016-12-05.

### *Behov ersättning befintliga platser - bilparkering*

Under högsäsong är alla platser inom planområdet fullbelagda (862+120 platser). Då Liseberg siktar på att öka besöksmängden med 10 % till 2021 antas här att efterfrågan på parkering ökar proportionellt. Därmed bedöms ca 1080 bilplatser behöva ersättas på annan plats för att tillgodose den framtida efterfrågan från Lisebergsbesökarna. I den mån det idag förekommer verksamhetsparkering på Liseberg Södra även under högsäsong bedöms de ingå i dessa platser.

### *Behov hotellet - bilparkering*

Användningen hotell och konferens finns med i Göteborgs vägledning till parkeringstal. Området räknas till centrala Göteborg och har god tillgänglighet till kollektivtrafik vilket ger ett tal om 4 platser/1000 m<sup>2</sup> BTA för besökare och 0,5 platser/1000m<sup>2</sup> BTA för sysselsatta.

Totalt behov för ca 30 700 m<sup>2</sup> BTA hotell blir 138 p-platser.

### *Behov nöjespark/vattenpark - bilparkering*

Användningen nöjespark eller vattenpark finns inte med i kommunens vägledning till parkeringstal. Bedömningen har därför utgått från referenser från liknande anläggningar. Lisebergs befintliga nöjespark genererar idag ca 0,16 p-platser per besökare vilket bedöms motsvara vattenparkens behov.

Vattenparken dimensioneras för maximalt 2500 besökare samtidigt varav 20% bedöms bo på hotellet och därmed ingår i dess parkeringsbehov. Detta ger ett behov av maximalt 320 p-platser för besökare.

För sysselsatta bedöms bilanvändningen vara samma som för hotellet, ca 0,12 platser/anställd. Bedömningen är 50 anställda i vattenparken vilket ger ett behov av 6 platser.

Totalt behov för vattenparken beräknas till 326 platser.

### *Behov parkering för rörelsehindrade - bilparkering*

Parkering för rörelsehindrade ska ordnas inom 25 m gångavstånd från huvudentré enligt Boverkets byggregler. Antalet platser ska utgöra minst 2 procent av det totala antalet parkeringsplatser för att uppfylla godkänd tillgänglighet enligt Västra Götalandsregionens riktlinjer.

För hotellet motsvarar 2 procent ett behov av 3 platser och för vattenparken 7 platser. Med en samordning skulle behovet kunna reduceras till 5 st platser.

De befintliga platser som finns inom området idag bör ersättas med lika många. Det gäller 5 platser vid södra entrén till nöjesparken och 4 platser inom befintlig parkeringsyta.

### *Förslag ny bilparkering*

Totalt bedöms detaljplanen generera ett behov av 1 544 bilparkeringsplatser.

Ny parkering föreslås i en första etapp som markparkering öster om Nellickevägen, som ersättning för befintliga ca 970 platser. Denna ska främst gälla under byggtiden av parkeringshuset längre söderut. Parkeringshuset kan rymma ca 1 560 platser.

Utmed Mölndalsvägen planeras ett antal korttidsparkeringsplatser för att gynna verksamheterna som planeras där.

Inom detaljplanen föreslås totalt 14 parkeringsplatser för rörelsehindrade lösas i ett första skede, varav 5 vid Lisebergs södra entré och 5 i anslutning till hotellet och vattenparken. De 4 handikapparkeringarna på anläggningen Liseberg Södra ersätts i det nya parkeringshuset.

### **Parkering för cykel**

Cykelparkering för både besökare och sysselsatta finns idag vid Lisebergs södra entré, dessa kommer att behöva ersättas. Ytterligare behov av cykelparkering uppstår för vattenparken och hotellet. En särskild parkeringsutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen, Sweco 2016-12-05.

#### *Behov ersättning befintliga platser - cykelparkering*

Dagens 41 cykelparkeringar för Lisebergs besökare vid den södra entrén antas vara få med tanke på hur många besökare Liseberg har årligen, samt önskan att öka antalet besökare och öka andelen som använder södra entrén. De nuvarande cykelparkeringarna föreslås ersättas med ca 100 nya samtidigt som det i planen och utformningen av gaturummet bör förberedas för att utöka antalet om behovet skulle uppstå.

De ca 145 cykelparkeringarna för Lisebergs anställda bör ersättas med motsvarande antal i anslutning till personalentrén.

#### *Behov hotellet - cykelparkering*

Enligt Göteborgs vägledning till parkeringstal för hotell och konferens behövs 2 cykelplatser/1 000 m<sup>2</sup> BTA för besökande samt 1 cykelplats/1 000 m<sup>2</sup> BTA för sysselsatta. Detta ger för ca 30 000 m<sup>2</sup> BTA hotell ett behov av 92 p-platser.

#### *Behov nöjespark/vattenpark - cykelparkering*

Behovet är svårbedömt då variationen i referenserna är stor. I förslag till Göteborgs cykelparkeringsriktlinjer samt underlag för dimensionering anges talet 0,05-0,3 cykelplatser per besökare för kategorin Nöje samt 0,05 – 0,25 cykelplatser per besökare till Idrott och rekreation. Samtidigt anges att det vid större arenor och nöjesanläggningar är sannolikt med en större andel långväga besökare varför en lägre riktlinje bör användas i de fallen. 0,05 platser per besökare skulle med antagandet om 2 000 samtidiga besökare som inte också bor på hotellet ge behov av 100 cykelparkeringsplatser.

#### *Förslag ny cykelparkering*

Totalt behöver detaljplanen anordna 100 cykelparkeringsplatser i anslutning till Lisebergs södra entré, 150 platser i anslutning till hotellet och vattenparken samt ca 150 platser i anslutning till Lisebergs personalentré.

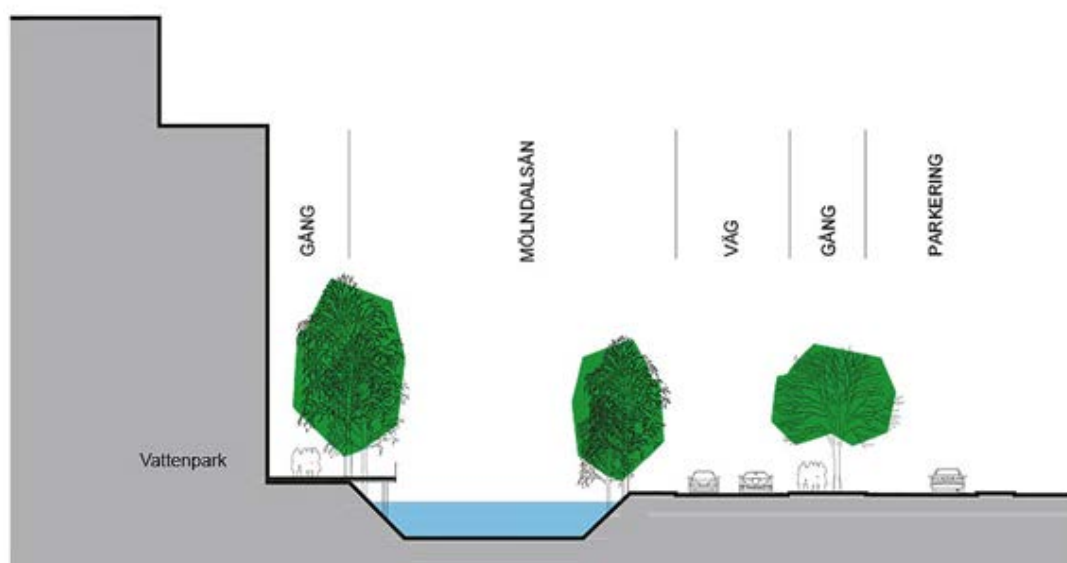
## Parkering för buss

Dagens bussparkering utmed Mölndalsvägen föreslås tas bort. Parkering för minst 10 bussar ska därför möjliggöras inom parkeringsytorna öster om Nellickevägen. Avsikten är också att de långfärdsbussar som brukar stanna inom befintlig parkeringsyta i framtiden ska kunna stanna inom ny parkeringsyta.

Ytor för kortare bussuppställning för av- och påstigning i närheten av entréerna föreslås utmed Mölndalsvägen.

## Friytor

I Mölndalsåns dalgång, där planområdet ligger, råder idag brist på offentliga platser och parker utifrån riktlinjer från stadens grönstrategi. Utmed Mölndalsåns västra och östra strand föreslås nya allmänna park- och gångsstråk.



*Sektion av föreslaget parkstråk utmed Mölndalsån*



*Inspirationsbilder till parkstråk utmed Mölndalsån*

Mellan Mölndalsvägen och gång- och cykelvägen mot Nellickevägen föreslås en allmänt tillgänglig torgyta.

Framför Lisebergs södra entré föreslås en torgyta på privat mark. Torget ska kunna rymma stora mängder besökare samt mindre byggnader för entrébetaltning.

Framför hotellet föreslås ett angöringstorg på privat mark.



Illustration av nya torgytor framför entréerna till nöjesparken, hotellet och vattenparken.

## Upphävande av strandskydd

Mölndalsån omfattas inte av strandskydd idag, men detta återinträder vid planläggning. Kommunen avser upphäva strandskyddet då marken är ianspråktagen redan idag. Allmänhetens tillträde till strandkanten förbättras dock med ett gångstråk på allmän plats.

## Teknisk försörjning

### Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram i syfte att belysa de möjligheter och svårigheter gällande dagvattenhantering som uppkommer i samband med omvandling av mark och bebyggelse inom området. I den västra delen leds dagvattnet idag ytligt till Mölndalsån. Den östra delen av planområdet avvattnas genom ytlig avrinning till kombinerade ledningar längs med Nellickevägen.

Infiltration av dagvatten är inte möjligt p g a lera och sten i marken. Området är redan idag i stort sett helt hårdgjort, men vattenflöden ökar dock p g a takytor istället för asfalt. Generell princip för dagvattenhantering inom området föreslås enligt följande:

- Dagvatten från området leds ner i rännor och/eller diken för transport till fördröjningsmagasin innan det släpps vidare till recipienten Mölndalsån.
- Dräneringsvatten från parkeringsytor kan avledas via föreslaget dagvattensystem.
- Husdräneringsvatten kommer troligen behöva pumpas beroende på vilka källargolvsdjup som planeras i delområdena.



- Vid extrem nederbörd bör dagvattnet tillåtas rinna på ytan och ut ur områdena. Höjdsättning är därför viktigt för att se till att marken sluttar bort från husen så att vatten med självfall kan ledas ut mot Mölndalsån.
- Ju större andelar grönytor och grusplaner som anläggs inom området desto större renings- och fördröjningseffekt av dagvatten kommer att uppnås.
- Takytor föreslås förses med utkastare som avleder dagvattnet ytligt. Dagvattnet från utkastarna kan exempelvis avledas via rännalsplattor som lutar ut från huskroppen mot fördröjningsanläggning

### **Vatten och avlopp**

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

Befintliga ledningar som ligger tvärs över befintlig parkering används inte och behöver inte ersättas.

Befintlig vattenledning i Getebergsled föreslås tas bort och behöver inte ersättas.

### **El och tele**

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

### **Övriga ledningar**

I till planområdet anslutande gator finns en stor mängd förekommande ledningar för dricksvatten, spillvatten, dagvatten samt fjärrvärme. Dessutom förekommer ledningar för el, tele och bredband. De ledningar som ligger i gatan Getebergsled avses att flyttas för att skapa handlingsfrihet vid utvidgningen av nöjesparken.

### **Avfall**

Transporter och avfall till hotellet angör på befintlig bro från Nellickevägen, vändplan föreslås för 12 m lastbilar. Till nöjesparken/badet sker angöring från Vörtgatan i söder. Till lokaler utmed Mölndalsvägen sker leveranser och avfall i parkeringsfickor /lastzoner utmed Mölndalsvägen.

### **Övriga åtgärder**

#### **Geotekniska åtgärder**

En geoteknisk utredning har tagits fram för västra delen av området. För framtida förhållanden har antaganden gjorts att området i norr, för hotellbyggnad, kommer att på grundläggas på en lägre nivå än idag, vilket innebär en minskning i last jämfört med idag. För området i söder, med vattenlandet, antas marken behöva höjas med lättfyllning.

För att nå upp till kraven gällande säkerhetsfaktor krävs preliminärt att marken avlastas genom att befintliga jordmassor ersätts med lättklinker, galler en ca 3 m bred remsa med en mäktighet av ca 1 m. I södra delen bör höjdsättningen ses över för att avgöra om föreslagen fyllning är nödvändig.

Planens genomförande innebär sprängning av det mindre bergsparti som finns i den västra delen.

### *Grundläggning*

Alla byggnader bör grundläggas med pålar på lera och friktionsjord.

Ur sättningsynpunkt bör höjdsättningen för planerade nya byggnader mm vara sådan att befintlig marknivå följs och att uppfyllnader undviks. Mark som fylls upp bör preliminärt kompenseras med lättfyllning om inte långtidsbunda sättningar kan accepteras.

Ledningar till pålgrundlagda byggnader bör förses med flexibla kopplingar för att förhindra ledningsbrott vid eventuella sättningar av omkringliggande mark.

I områdets nordöstra del finns idag en stenmur som utgör en ”kajkonstruktion” mot Mölndalsån. För nuvarande förhållanden bedöms konstruktionen vara i bra skick men om marken på och i närheten av denna mur ska förändras så bör en genomgång av stenvuren utföras.

### **Markmiljö**

Planområdet innehåller förorenade jordmassor efter tidigare verksamheter, bl a bryggeri och garveri. Norra området bedöms vara fritt från föroreningar medan däremot den södra delen innehåller förorenade massor som måste borttransporteras innan exploatering. På plankartan kommer krav på sanering att ställas genom planbestämelse.

Vid eventuella arbeten som bortrivning av asfaltyta och schaktning ska säkerhetsföreskrifter för arbetsmiljö vid arbeten med förorenad jord iakttas. Upplag av förorenade massor får inte utan förstärkt skydd utföras inom området.

### **Buller**

En bullerutredning bedöms inte behövas. Verksamheten vid Liseberg bedöms som externt industribuller i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer. Eftersom planerad nöjespark avses byggas in görs inga bullerberäkningar i planarbetet.

### **Risker med olyckor och farligt gods**

Planområdet är beläget nära leder för transporter av farligt gods (E6/E20 samt järnvägen Västkustbanan/Kust till kustbanan). En riskutredning har tagits fram för att bedöma riskerna för olyckor i området vid ett genomförande av detaljplanen (Norconsult 2016-11-21). Risknivåerna är jämförda med såväl de nationella kriterier som med de kriterier som Göteborgs stad antog i den fördjupade översiktsplanen.

### *Hotell och vattenpark*

Avståndet från väg och järnväg med farligt gods är ca 170 meter. På detta avstånd är både individrisken och samhällsrisken acceptabla. Inga riskreducerandeåtgärder krävs.

### *Markparkering*

Kortaste avstånd till väg och järnväg med farligt gods är ca 20 meter. Områdets längd längs vägen är ca 300 m och längs järnväg ca 60 m. Både individrisk och samhällsrisk

från järnvägstransporter är acceptabla men från vägtransporter tolerabla endast om rimliga skyddsåtgärder vidtas.

Riskerna på markparkeringen berör personer utomhus eller i bilar. Inga byggnader planeras på kort sikt där skyddsåtgärder skulle kunna minska risknivåerna. Det som kan göras är att anlägga ett tungt vägräcke längs E6 som kan förhindra avkörning av tunga transporter. Åtgärden minskar risknivån men riskerna ligger fortfarande kvar inom ALARP-området. Vägräcket ska kompletteras med åtgärd som hindrar farliga vätskor från att rinna ner mot markparkeringen vid en olycka med farligt gods.

#### *Parkeringshuset i söder*

Kortaste avstånd till väg och järnväg med farligt gods är ca 20 meter. Områdets längd längs väg och järnväg är ca 80 m. Beräkningar visar att nivån för acceptabel individrisk och samhällsrisk överskrids.

Riskerna för urspårning berör den del av området som ligger inom 30 m från spåret. För att minska risknivån kan huset flyttas alternativt kan husväggen förstärkas och skyddas så att ett avåkande tåg inte raserar byggnaden.

Riskerna från transporter av farligt gods kan reduceras avsevärt genom en tät vägg i minst brandklass EI30. Åtgärden minskar risknivån men riskerna ligger fortfarande kvar inom ALARP-området.

#### *Krav på riskreducerande åtgärder*

Öster om Mölndalsån införs planbestämmelser om att skydd mot olyckor på E6 ska uppföras i form av avkörningsskydd mot tunga transporter, skydd som hindrar vätska att rinna in till området och att fasader i byggnader mot öster skall vara täta och utförda i minst brandklass EI30. I södra delen ska också skydd mot avåkande tåg uppföras.

### **Översvämning**

Med tanke på risken för översvämningar från Mölndalsån ska nivåer på färdigt golv och öppningar i byggnader ligga på minst 3,6 m över stadens nollpunkt, om inte annat översvämningsskydd kan anordnas till denna höjd, i enlighet med stadens pågående arbete med handlingsplaner för översvämningssrisker.

### **Kompensationsåtgärd**

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploitören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder kommer att göras i samråd med berörda kommunala förvaltningar.

## 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 att östra sidan av Mölndalsvägen justeras för att anpassas till den nya bebyggelsen. Befintlig infart vid Mölndalsvägen till Getebergsled tas bort. Utanför hotellentrén anläggs en ny tillfart och mellan hotellentrén och entrén till vattenparken anläggs en allmän torgyta. Cykelbanan längs med Mölndalsvägen breddas och befintliga bussparkeringsfickor tas bort. Korttidsparkeringar och cykelparkeringar anläggs längs Mölndalsvägen. På Nellickevägen anläggs refug och hastighetsdämpande åtgärder.

I väst-östlig riktning söder om Geterbergsled anläggs en ny gång- och cykelbana för att ersätta den genomfartsmöjlighet som finns idag på Getebergsled.

På östra och västra sidan om Mölndalsån skapas park- och gångstråk samt en gångbro över Mölndalsån. Fram till granskningsskedet kommer det studeras vidare om gångbron ska utgöra allmän plats eller kvartersmark.

Utbyggnad av allmän platsmark finansieras av Liseberg AB genom exploateringsbidrag.

### Anläggningar inom kvartersmark

Liseberg AB ansvarar för och bekostar all utbyggnad inom kvartersmarken.

### Drift och förvaltning

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning avseende allmän plats GATA, TORG och GÅNG- OCH CYKELBANA.

Kommunen genom Park och naturförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats PARK.

Liseberg AB ansvarar för markområden och anläggningar inom kvartersmarken.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats.

Del av fastigheten Krokslätt 150:15 tas i anspråk för allmän plats GÅNG- OCH CYKELBANA, TORG samt PARK och överförs till lämplig kommunal fastighet.

Del av fastigheten Skår 40:17 tas i anspråk för allmän plats PARK samt GATA och överförs till lämplig kommunal fastighet.

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen vilket innebär fastighetsbildning av allmän plats enligt ovan samt att den kommunala fastigheten Heden 705:28 och samt delar av de kommunala fastigheterna Heden 705:24, Krokslätt 150:16 och Krokslätt 708:511 överförs till Krokslätt 150:15.

Alternativ fastighetsbildning av del av kvartersmarken är att den kommunala fastigheten Heden 705:28 samt delar av de kommunala fastigheterna Heden 705:24, Krokslätt 150:16 och Krokslätt 708:511 överförs till Heden 40:38 och upplåts till Liseberg AB med tomträtt.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning vara genomförd.

### **Tredimensionell fastighetsbildning**

Detaljplanen möjliggör bildande av tredimensionella fastigheter. Detaljplanen medger överbyggnad av gång- och cykelbanan som anläggs på allmän plats i väst-östlig riktning igenom planområdet. Tredimensionell fastighetsbildning ska ske för överbyggnaden.

### **Servitut**

Ett servitut till förmån för Lisberg ABs fastighet kan behöva tillskapas för en spont eller liknande anläggning intill Mölndalsån.

### **Ledningsrätt**

Befintlig ledningsrätt inom Krokslätt 150:16 avseende VA-anläggningar kommer att tas bort.

### **Markavvattningsföretag**

Eventuell påverkan på markavvattningsföretaget i Mölndalsån kommer att utredas vidare till detaljplanens granskningsskede.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Kommunen, genom Fastighetskontoret, ansöker om erforderlig lantmäteriförrättning. Liseberg AB står för förrättningskostnaderna. Om tomträtt upplåts kan del av förrättningskostnaden erläggas av kommunen genom Fastighetskontoret.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

<b>Fastighet</b>	<b>Gällande markanvändning</b>	<b>Ny markanvändning</b>	<b>Yta förändrad användning</b>
<b>KOMMUNALA</b>			
Heden 705:28	Allmän plats Gata	Nöjespark, centrumverksamhet mm	2 068 m <sup>2</sup>
Heden 705:24	Allmän plats Gata	Nöjespark, centrumverksamhet mm	1 643 m <sup>2</sup>
Krokslätt 708:511	Allmän plats Gata	Nöjespark, centrumverksamhet mm	1 543 m <sup>2</sup>
Krokslätt 150:16	Industri	Nöjespark, centrumverksamhet mm	6 729 m <sup>2</sup>

		Allmän plats gata, park	271 m <sup>2</sup>
<b>PRIVATA</b>			
Krokslätt 150:15	Industri	Nöjespark, centrumverk-samhet mm	14 953 m <sup>2</sup>
		Allmän plats, torg, gc-bana, park	1 549 m <sup>2</sup>
Skår 40:17	Industri	Allmän plats park, gata	2 639 m <sup>2</sup>

## Avtal

### Befintliga avtal som berörs

Befintligt tomträttsavtal för Heden 40:38 kan behöva ändras om fastighetens storlek ändras.

Befintligt arrendeavtal för parkering mellan kommunen och Liseberg AB kommer att sägas upp.

### Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och Liseberg AB 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 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 eller tomträttsupplåtelse ska tecknas mellan kommunen och Liseberg AB.

Avtal om bussparkering avses att tecknas mellan kommunen och Liseberg AB för att ersätta de bussparkeringsplatser som tas bort längs med Mölndalsvägen.

### 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 samt Liseberg AB avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och Liseberg AB för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt eventuell ledningsrätt.

## Dispenser och tillstånd

Befintliga träd längs med Mölndalsvägen omfattas av biotopskydd enligt Miljöbalken. I genomförandet av detaljplanen kan träden behöva tas bort för att kunna bygga ut kvartersmark och allmän plats. Länsstyrelsen kan ge dispens från biotopskyddet och kommunen kommer att ansöka om dispens. Ansökan bekostas av Liseberg AB.

Behov av och ansvar för ansökan om vattendom och andra eventuella tillstånd eller ytterligare dispenser utreds vidare till detaljplanens granskningskede.

## Tidplan

Samråd: 1:a kvartalet 2017

Granskning: 3:e kvartalet 2017

Antagande: 3:e kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2018

Färdigställande: 2021

## Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

## Planens genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från det datum då planen vunnit laga kraft. För delar av markparkeringen är genomförandetiden 5 år, vilket anges på plankartan.

## Överväganden och konsekvenser

### Nollalternativet

Ett nollalternativ innebär att ingen utökning av Liseberg skulle bli aktuell inom planområdet i framtiden. Området behålls då som en parkering under överskådlig tid alternativt kommer att exploateras för industriändamål i enlighet med gällande detaljplan.

### Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Stor omsorg ska läggas vid utformningen av miljön med avseende på trygghet och säkerhet. Målsättningen är att planområdet och dess omgivningar skall vara en trygg och trivsamt plats att vistas i för alla människor.

Trygghet handlar till stora delar om att se och bli sedd. Trygghet kan också vara att det finns goda platser utomhus med möjligheter till möten människor emellan. Väl utformade platser, generösa trottoarer och väl upplysta hållplatser underlättar för människor att mötas utan att känna otrygghet. Goda mötesplatser ska skapas nära livliga stråk och ges olika karaktär.

Idag är kv Immeln ianspråktaget för parkering. Sena kvällar och under de tider Liseberg är stängt är kvarteret tomt och öde. En utvidgning av Liseberg enligt planförslaget innebär att kvarteret får ett liv och gatorna runt kvarteret får förutsättningar för ett stadsliv på ett helt annat sätt än idag. I och med att detta planförslag ger möjligheter för Liseberg att etablera verksamheter utefter Mölndalsvägen som även vänder sig ut mot gatan får kvarteret flera entréer ut mot gatan vilket innebär flera målpunkter utefter gatan vilket ytterligare gynnar gatan och staden. Planförslaget innebär sammanfattningsvis gynnsamma sociala konsekvenser för gatan och för stadsdelen.

Stor omsorg ska läggas vid utformningen av miljön med avseende på trygghet och säkerhet. Målsättningen är att planområdet och dess omgivningar skall vara en trygg och trivsamt plats att vistas i för alla människor.

## **Miljökonsekvenser**

### **Hushållning med mark- och vattenområden m.m.**

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret 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 påverkas. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planrådets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

### **Behovsbedömning**

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Planen innebär nya byggnader för hotell och nöjespark på idag redan ianspråktagen mark för parkering. Parkering föreslås utmed E6/20 på planlagd industrimark i form av markparkering och parkeringshus.

Området är utsatt för risker med tanke på transporter av farligt gods, låg stabilitet utmed Mölndalsvägen, markföroreningar, risk för översvämning av Mölndalsån.

I planen kommer ställas krav på stabilitetshöjande åtgärder, riskreducerande åtgärder, skydd mot översvämning. Dagvatten kommer att fördröjas och renas och föroreningar saneras.

Området kommer att befolkas över hela dygnet och verksamheter föreslås utmed Mölndalsvägen vilket väntas öka tryggheten utmed gatan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.



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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- 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.

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.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 2016-11-18. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

### **Naturmiljö**

Planområdet utgörs huvudsakligen av hårdgjorda parkeringsytor med undantag av en bevuxen strandzon utmed Mölndalsån samt ett begränsat höjddparti centralt i området. Strandzonen föreslås bevaras som allmän.

### **Kulturmiljö**

Ingen kulturmiljö påverkas vid planens genomförande

### **Påverkan på vatten**

Planområdet gränsar till Mölndalsån men bedöms ej påverka denna. Detaljplanens genomförande innebär att dagvatten omhändertas lokalt innan avledning till allmänna ledningar.

## **Ekonomiska konsekvenser av detaljplan**

### **Kommunens investeringsekonomi**

Om delar av kommunala fastigheter säljs får fastighetsnämnden inkomster från markförsäljning. I annat fall får fastighetsnämnden inkomster från tomträttsupplåtelse. Fastighetsnämnden får eventuellt utgift för del av förrättningskostnaderna och för marksanering.

Trafiknämnden får utgifter för anläggandet av allmän plats, gata, torg samt gc-bana och intäkter i form av exploateringsbidrag.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt eventuellt utgifter för kompletterande utbyggnad av anslutningspunkter.

Park och Naturnämnden får utgifter för anläggandet av allmän plats park och intäkter i form av exploateringsbidrag.

### **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi**

Om kvartersmarken upplåts med tomträtt till exploatören får fastighetsnämnden inkomster i form av årlig tomträttsavgäld.

Kretslopp- och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt drift av den allmänna VA-anläggningen.

Trafiknämnden får ökade kostnader för drift och underhåll samt ränta och avskrivningar på ny gång- och cykelväg samt de nya anläggningarna vid Mölndalsvägen och Nellickevägen.

Park- och Naturnämnden får kostnader för skötsel och underhåll av parkstråk öster och väster om Mölndalsån inklusive gångbro över Mölndalsån.

### **Ekonomiska konsekvenser för Liseberg AB**

Liseberg AB får kostnader för planläggning, eventuell tomträttsavgäld alternativt markförvärv, marksanering, förrätningskostnader, bygglov, anslutningsavgifter, exploateringsbidrag, dispensansökan, ledningsflytt samt för byggnation och övriga åtgärder på kvartersmarken.

## **Överrensstämmelse med översiktsplanen**

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Viveca Risberg  
Planchef

Per Osvalds  
Konsultsamordnare

Johan Altenius  
AL Studio AB

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren  
Distriktschef

Lena Melvindotter  
Exploateringsingenjör