

# Planbeskrivning

Tillhörande detaljplan för

## Åbybergsgatan etapp 1



Dnr. PU 62/1  
Akt nr.1481K-P2020/10  
Antagen av KF 21 okt 2020  
Laga kraft 17 nov 2020

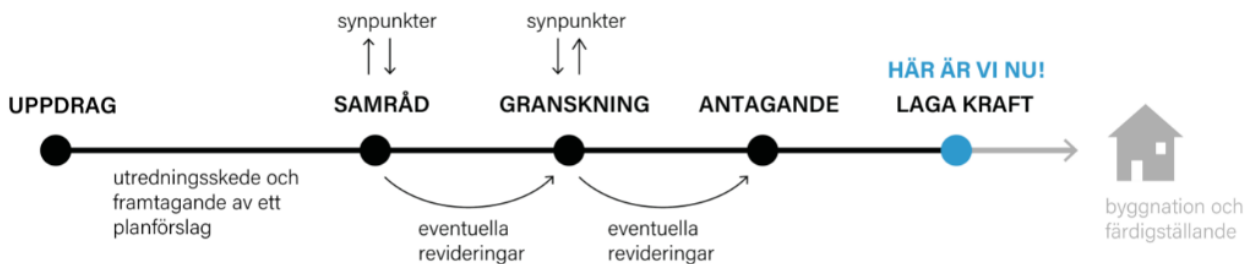
## Antagandehandling

Upprättad 2020-09-22

# Information

## Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med standardförfarande, vilket innebär att efter samråd med berörda parter sker en formell granskning. Efter granskningen tas planförslaget upp för antagande i kommunfullmäktige. Om planförslaget däremot godkänns i samrådsskedet kan planförfarandet övergå till ett så kallat begränsat planförfarande, vilket innebär att den efter samrådet kan antas.



## Medverkande

*Från kommunen har följande medverkat:*

Alexandra Romanov	Stadsbyggnadsförvaltningen
Carl-Fredrik Beijer	Stadsbyggnadsförvaltningen
Per Rubendahl	Stadsbyggnadsförvaltningen
Lisa Östman	Stadsbyggnadsförvaltningen
Mathias Johannesson	Tekniska förvaltningen
Kenth Berntsson	Tekniska förvaltningen
Emma Lindström	Tekniska förvaltningen
Emma Sjögren	Tekniska förvaltningen
Anna Stjernholm	Miljöförvaltningen
Jacob Ramnekrok	Stadsbyggnadsförvaltningen
Frida Forsman	Stadsbyggnadsförvaltningen
Johan Gerremo	Stadsbyggnadsförvaltningen

*Konsulter för stadsbyggnadsförvaltningen:*

Gunnar Håkansson	Norconsult AB
Paula Widmark	Norconsult AB
Karin Edeskog	Norconsult AB

*För exploatören:*

Eva Aronsson	Wallenstam AB
Karl Palmberg	Liljewall arkitekter

*Bild framsida: Principförslag för kvarter B-C, Liljewall arkitekter*

# Innehållsförteckning

<b>Handlingar .....</b>	<b>5</b>
<b>Planens syfte .....</b>	<b>6</b>
<i>Syfte .....</i>	<i>6</i>
<i>Bakgrund.....</i>	<i>6</i>
<i>Huvuddrag .....</i>	<i>7</i>
<b>Plandata.....</b>	<b>8</b>
<i>Läge .....</i>	<i>8</i>
<i>Areal och markägoförhållanden .....</i>	<i>8</i>
<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>9</b>
<i>Behovsbedömning .....</i>	<i>9</i>
<i>Riksintressen .....</i>	<i>9</i>
<i>Översiktliga planer .....</i>	<i>9</i>
<i>Detaljplaner .....</i>	<i>9</i>
<i>Kommunala beslut .....</i>	<i>9</i>
<i>Vision Mölndal 2022 .....</i>	<i>9</i>
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>11</b>
<i>Mark och vegetation .....</i>	<i>11</i>
<i>Fornlämningar och kulturhistoria.....</i>	<i>13</i>
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>13</i>
<i>Service.....</i>	<i>14</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>15</i>
<i>Störningar .....</i>	<i>15</i>
<i>Trafik och tillgänglighet.....</i>	<i>15</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>16</i>
<b>Detaljplanens innebörd och genomförande .....</b>	<b>17</b>
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>17</i>
<i>Planbestämmelser .....</i>	<i>28</i>
<i>Tillgänglighet och service.....</i>	<i>31</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>31</i>
<i>Friytor .....</i>	<i>35</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>35</i>
<i>Övriga åtgärder .....</i>	<i>37</i>
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>44</b>

<i>Miljökonsekvenser</i> .....	44
<i>Sociala konsekvenser</i> .....	45
<i>Ekonomiska konsekvenser</i> .....	47
<b>Genomförande</b> .....	<b>48</b>
<i>Organisatoriska frågor</i> .....	48
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i> .....	49
<i>Tekniska frågor</i> .....	50
<i>Ekonomiska frågor</i> .....	51

# Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen tillhör denna planbeskrivning som ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften som planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

*Detaljplanen består av:*

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser

*Till detaljplanen hör:*

- Illustrationskarta i skala 1:750
- Grundkarta i skala 1:1000 (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

*Utredningar:*

- Trafikbulerutredning för detaljplan. Kv Mörten och Nejonöga, Mölndal stad. ÅF-Infrastructure AB, 2019-09-17
- Detaljplan vid Åbybergsgatan PM Geoteknik. Norconsult AB, 2018-11-28, rev 2019-10-08
- Riskutredning detaljplan Åbybergsgatan och kv Kungsfisken. ÅF-Infrastructure AB, 2017-01-25
- Utlåtande Risk Åbybergsgatan. Cowi 2019-12-19
- Detaljplan Mörten och Nejonöga vibrationsutredning med mätningar. ÅF-Infrastructure AB, 2019-12-18
- Miljöteknisk undersökning Mörten 1 och 2, Mölndal. Orbicon, 2018-11-22
- Miljöteknisk markundersökning Åbybergsgatan. Orbicon, 2019-12-26
- PM – provtagning av ytjord och grundvatten Prytzparken, Åbybergsgatan, Mölndals stad. WSP, 2020-08-11
- Luftutredning för Åbybergsgatan, Mölndals innerstad. COWI, 2020-01-31
- Åbybergsgatan, Dagvattenutredning. Markera 2020-03-12
- Reviderad rapport om översvänningsrisker och översiktlig dagvattenhantering. DHI, 2014-05-24
- Trafikutredning detaljplan Åbybergsgatan. Atkins, 2020-03-13
- Utredning för ny gång- och cykelbro Forsåker – Innerstaden. Atkins, 2019-03-01
- PM parkeringstal och mobilitetsåtgärder för detaljplan Åbybergsgatan. Sweco, 2019-12-04
- VA-utredning, Mölndals innerstad. ÅF-Infrastructure AB, 2014-09-12
- Gestaltungsprogram Mölndals innerstad. Mareld, 2014-10-14

# Planens syfte

## Syfte

Den här detaljplanen utgör en del i den övergripande idén om att långsiktigt utveckla hela Mölndals innerstad där ambitionen är att förstärka och förtäta de centrala kvarteren. Utemiljön med gator, platser och stråk rustas upp samtidigt som delar av den befintliga bebyggelsen renoveras eller ersätts för att anpassa till dagens behov. Detta ger möjlighet för fler boende, ett bredare handelsutbud och större verksamhetslokaler i innerstaden.

Syftet med föreliggande detaljplan är att möjliggöra uppförande av tre bostadskvarter i 5-7 våningar med centrumfunktioner i bottenvåningarna samt ett kontorshus. Detaljplanen ger möjlighet till att komplettera befintligt hotell söder om Barnhemsgatan med påbyggnader. I områdets södra del ingår en befintlig park.

Kvarterens gestaltning ska eftersträva ett kontemporärt uttryck med hög stadsmässig kvalitet, gärna med en egen särprägel. Den nya bebyggelsen ska fånga upp fasadmateriell och struktur från befintliga staden och modernisera det. Lokalgatorna ska innehålla gröna inslag med hjälp av regnträdgårdar och intilliggande grönskande förgårdsmark. Gatustrukturen ska upplevas som ett naturligt tillägg till innerstadens stadsmässiga gatustruktur.

I vision Mölndal 2022 lyfts det fram att Mölndals innerstad ska utformas så att bebyggelse och allmän plats är socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart.

## Bakgrund

Denna plan är en del av det större arbetet med att utveckla och modernisera Mölndals innerstad. Målet är att skapa en levande och attraktiv stadskärna för både Mölndalsbor och besökare, med stadsmässiga kvarter som drar fördel av sitt goda kollektivtrafikläge. Innerstadsmiljön ska vara trivsamt och tilltalande och upplevas som välkomnande och trygg för besökare i alla åldrar, en stad för alla att leva och verka i. I innerstaden är avsikten att sammanlagt skapa 600 nya bostäder och 1 500 arbetsplatser, samt fördubbla handelsutbudet. Arbetet att bygga ut innerstaden pågår och planen för Åbybergsgatan etapp 1 är en av de sista etapperna i arbetet.



Planområdet är markerat i blått och ingår i det större projektet att utveckla Mölndals innerstad

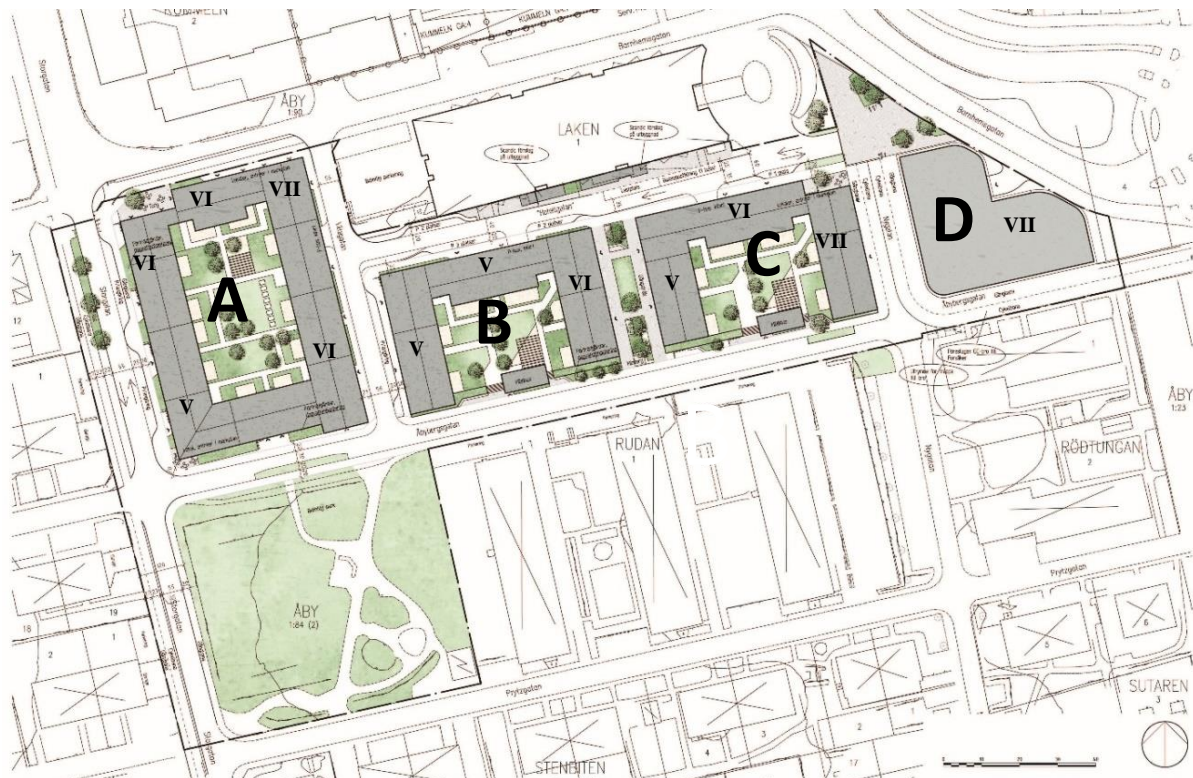


## Huvuddrag

Förslaget medger tre bostadskvarter samt en kontorsbyggnad på mark som idag främst utgörs av parkering. I projektet benämns kvarteret med start från väst med kv. A,- B, -C och -D. En befintlig byggnad i västra delen av området rivs. Sammantaget möjliggörs för omkring 400 lägenheter. Det västra bostadskvarteret (kv. A) uppförs som ett kringbyggt kvarter i 5-7 våningar och de andra två som kvarter som öppnar sig mot söder med bebyggelse i 5-6 våningar (kv. B) respektive 5-7 våningar (kv. C). Kvarteren ska ges markerade bottenvåningar i en vertikal indelning med från varandra avvikande karaktär. I bottenvåningarna medges lokaler för centrumverksamhet såsom t ex lokaler för handel eller kontor.

I planområdets östra del, kv. D, redovisas en kontorsbyggnad i sju våningar med parkering för kvarterets eget behov i de nedre våningarna.

I söder behålls befintlig park med möjlighet till grön rekreation och lek.

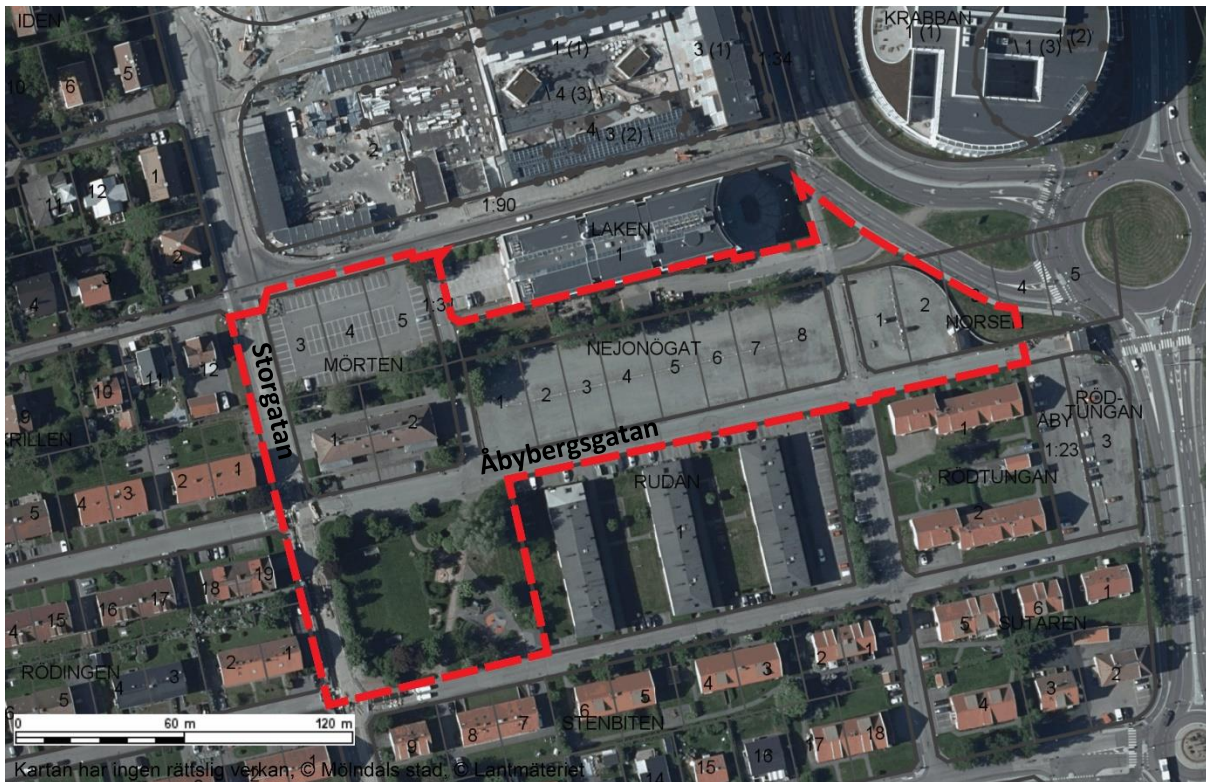


De föreslagna kvarteren (Kartan är ej skalenlig).

# Plandata

## Läge

Planområdet är beläget i södra delen av Mölndals innerstad. Området avgränsas av Storgatan i väster, Prytzgatan och Åbybergsgatan i söder och Barnhemsgatan i norr.



Ortofoto med plangräns.

## Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 2 hektar. En mindre del i hörnet mot Scandic hotell ägs av privat fastighetsägare. Övrig mark ägs av kommunen. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen som är tillhörande planen.



# Tidigare ställningstaganden

## Behovsbedömning

Kommunen har 2016-06-03 utfört en behovsbedömning enligt 4 kap. 35 § PBL (2010:900) för att undersöka huruvida detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och kommunen har därmed bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs. Behovsbedömningen är avstämd med Länsstyrelsen 2016-06-03. Enligt bedömningen måste luftkvalitet, buller, vibration och farligt gods utredas i planen. Som underlag för behovsbedömningen finns en checklista för behovsbedömning.

## Riksintressen

Planområdet omfattar inga riksintresseområden enligt 3 eller 4 kap. Miljöbalken.

## Översiktliga planer

I gällande översiktsplan för Mölndals stad från 2006 ingår planområdet i område för befintlig tätortsbebyggelse med huvudsakligen bostäder. Norra delen av planområde ingår i område utpekade som verksamheter. För närvarande pågår arbetet att ta fram en ny översiktsplan. Den nya översiktsplanen var på samråd under våren 2018 och i samrådsförslaget ingår planområdet i område för förtätning.

Stadens strategi är att lokalisera ny bebyggelse i befintliga tätorter nära befintlig infrastruktur och att reseavstånd hålls nere. Översiktsplanen föreslår att staden ska utvecklas inom redan bebyggda områden. Mölndals centrala delar har förutsättningar för en tätare stadsmiljö och flera förtättningsområden föreslås här.

I en till översiktsplanen tillhörande fördjupning av Mölndalsåns dalgång (2017) anger planområdet som en del av Mölndals innerstad som föreslås kompletteras och förtätas. Huvudinriktningen för den framtida utvecklingen längs Mölndalsåns dalgång är att åstadkomma en tätare stadsbebyggelse där bostäder och verksamheter blandas. Denna detaljplan bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

## Detaljplaner

Huvuddelen av del av planområdet omfattas av stadsplanen *förslag till ändring av stadsplanen för kv. Rödtungan m.m. i Mölndal* från 1949. Planen tillåter bostäder uppförda i två våningar i öppet byggnadsätt samt allmän plats park i södra delen. För nordöstra delen området gäller detaljplan P1998/17 *Del av Mölndals centrum* som vann laga kraft 1998. Planen anger kontor öster om Nygatan samt hotell söder om Barnhemsgatan. Genomförandetiden har gått ut. En del av nordvästra området berörs av *Detaljplan för Mölndals innerstad söder om Brogatan* som vann laga kraft 2015. Genomförandetiden har gått ut. Berörd del av detaljplanen är redovisad som Lokalgata.

## Kommunala beslut

Kommunstyrelsen uppdrog 2016-06-01 åt stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för Åbybergsgatan.

## Vision Mölndal 2022

Staden har tagit fram en gemensam framtidsbild som beskriver Mölndal 2022. Vision Mölndal 2022 beskriver vad Mölndal som helhet ska vara för typ av stad och vilka kvalitéer i samhällslivet och i stadsbilden som ska eftersträvas. Visionen ska foga ihop olika delar i utvecklingen så att en bra och balanserad helhet mellan regional utveckling, stadsutveckling, näringslivs- och samhällsutveckling samt kommunal service kan uppnås. Visionens tre fokusområden ger en beskrivning av Mölndal 2022:

- En modig stad med tydlig historia
- Mölndal förstärker Västsverige
- En hållbar stad där vi växer och mår bra

Denna detaljplan ligger i linje med stadens vision då en utveckling av Åbybergsgatan bidrar till ett ökat bostadsbyggande i kollektivtrafik läge där service och teknisk infrastruktur finns att tillgå.

# Förutsättningar

## Mark och vegetation



*Parkeringsytor på den tidigare bebyggda fastigheten Nejonöga.*



*Parkering väster om Scandic Hotell, på fastigheten Mörten*

Norra och östra delen av området består idag främst av stora parkeringsytor. Den nordvästra parkeringsytan är asfalterad och de östra ytorna är i sand och grus. Mellan Scandic hotell och den grusade parkeringsytan norr om Åbybergsgatan går en remsa med träd och buskar. Även runt den kvarvarande byggnaden finns vegetation med uppvuxna träd och buskar

Södra delen av planområdet består av Prytzparken. Denna är en befintlig park och utgörs av lekplats, bollplan och gräsytor. Parken omgärdas av uppvuxen vegetation i form av olika sorters träd och buskar. Parken utgör en viktig yta för närrekreation för innerstadens invånare och är även i gällande detaljplan redovisad som park.



*Ingång mot parken från Åbybergsgatan*



*Prytzgatan, söder om parken.*

### *Geotekniska förhållanden*

En geoteknisk utredning är utförd av Norconsult. Markytan inom undersökningsområdet är relativt plan och sluttar svagt mot öster med nivåer från ca +7,5 i väst till +5,0 i öst. Jordlagerföljden inom planområdet utgörs överst av fyllnadsmaterial och/eller torrskorpelera med ca 1–3 m mäktighet. I läget för rivna bostadshus kan fyllnadsmaterialet ha större mäktighet eftersom källarplan tidigare fanns.

Då marken inom och i anslutning till planområdet är plan med endast några mindre nivåskillnader innebär det att den befintliga stabilitetssituationen är tillfredställande även för planområdet. Vid planområdets östra gräns finns ett bullerplank. En stödmur av betong finns i läget för bullerplanket. Marknivåer utanför (nordost om) bullerplanket är något högre. Dessa nivåskillnader påverkar inte de rådande stabilitetsförhållandena. Stabilitetsförhållandena för detaljplanen bedöms därmed uppfylla rekommenderad säkerhetsnivå för markanvändningen ”Nyexploatering/Planläggning” enligt IEG rapport 4:2010, Tabell 4.2.

Marken inom planområdet är mycket sättningskänslig och all form av lastökning, genom exempelvis uppfyllnader eller grundvattensänkning, medför långtidsbundna sättningar. Inom planområdet bedöms marksättningar pågå idag. Sättningsdifferenser är speciellt påtagliga i anslutning till pålade konstruktioner.

#### *Befintliga anläggningar*

Kulverten för Mölndalsån, som delvis är belägen under den västra körbanan på väg E6/E20, är grundlagd på pålar till fast botten. Även Scandic hotell som ligger på fastighet Laken 1 är en byggnad med 6 våningar och ett källarplan är grundlagd på pålar till fast botten.

Bostadshuset på fastighet Mörten 1 – 2, som kommer att rivras, är en byggnad med 2 våningar och ett källarplan. Byggnaden är grundlagd med platta på mark. Samma gällde de rivna bostadshusen på fastighet Norsen 1 – 2, Nejonögat 1 – 8 var byggnader med 2 våningar och ett källarplan som också var grundlagda med platta på mark.

#### *Förorenad mark*

Två miljötekniska markundersökningar har utförts (Orbicon) samt en kompletterande provtagning av jord och grundvatten i Prytzparken (WSP). Undersökningen inom fastigheten Mörten 1 och 2 påvisade inget som antyder att marken eller grundvattnet påverkats av klorerade lösningsmedel från tidigare kemtvättsverksamhet. Slutsatsen efter genomförd riskbedömning blev att det inte föreligger några miljö- eller hälsorisker för planerad eller nuvarande markanvändning med avseende på klorerade lösningsmedel inom fastigheten. Undersökningen av resterande del av planområdet (exklusive befintlig park) visar att jorden generellt inte innehåller några föroreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM. Undantaget är arsenik som uppmätts i halter strax över riktvärden för KM i fyra av nio analyserade jordprover. I ett av tio analyserade prover från ytjord har PCB uppmätts i halter över KM i övriga ligger halten under laboratoriets rapporteringsgräns.

Inom den mark som idag utgörs av Prytzparken har tidigare funnits en handelsträdgård. Med anledning av detta har eventuellt förekomst av föroreningar utförts. Utförd provtagning av marken visar att halten bekämpningsmedel underskred laboratoriets rapporteringsgränser i både GV1 och GV10, undantaget en uppmätt halt av 2,6-diklorbenzamid på 0,080 µg/l i GV10. Denna halt underskred dock Sveriges nationella riktvärde för bekämpningsmedel i grundvatten för enskilda substanser på 0,1 µg/l. I jorden inom Prytzparken har inga halter av alifatiska eller aromatiska kolväten eller bekämpningsmedel överskridande laboratoriets rapporteringsgränser påvisats. Uppmätta halter av metaller och PAH:er i jorden underskred Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM. En halt av PCB-7 har påvisats i jorden men halterna ligger i nivå med riktvärdet för KM och bedöms inte utgöra några miljö- eller hälsorisker.

Lekplatsen i parken är beklädd med ”löparbanematerial”/gummiasfalt och barn som leker där kommer inte i kontakt med underliggande jord. Delproven till samlingsproverna är uttagna i omgivande gräsytor och på bollplanen. Parken avses ej användas för odling, och beteckningen Park i detaljplaneförslaget möjliggör ej för odling.

Miljöenheten i Mölndal har granskat handlingarna. I samråd med Länsstyrelsen har det inte bedömts uppkomma något saneringsbehov. Stadsmiljöenheten som ligger i Mölndal ansvarar för parken och har tagit del av handlingarna.

#### *Radon*

I göteborgsområdet innehåller berggrunden radon i måttliga eller höga halter. Jordlagren inom det aktuella området utgörs av mäktig lera (max ca 40 m) och därmed är strålningen vid markytan från radon i berggrunden låg. Med avseende på detta kan planområdet därmed klassas som lågriskområde.

### *Risk för höga vattenstånd*

Området kring Mölndalsån, där den ej är kulverterad, är känsligt och har historiskt sett översvämmats vid extrem nederbörd. I höjd med planområdet är Mölndalsån kulverterad. Inloppet till kulverten är belägen ca 190 m sydost om planområdet.

### *Luftmiljö*

En luftmiljöutredning är utförd av COWI. Fyra scenarier har utretts, ett nuläggsscenario, ett för inflyttning 2022 och två lite längre fram i tiden, år 2030 och 2040.

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för både NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub> klaras vid planområdet både i dagsläget och i framtiden när området är bebyggt. Miljökvalitetsmålet för både NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub> klaras i dagsläget, men kommer överskridas för NO<sub>2</sub> norr och öster om kvarteret vid Barnhemsgatan runt år 2022. Även i beräkningarna för år 2030 ses halter av NO<sub>2</sub> över nivån för miljökvalitetsmålet här, men området där miljökvalitetsmålet överskrids är något mindre. Miljökvalitetsmålet för PM<sub>10</sub> klaras även i framtiden vid planområdet, både år 2030 och 2040. Sammanfattningsvis ses inga hinder för planen ur luftkvalitetssynpunkt.

### **Fornlämningar och kulturhistoria**

Planområdet innehåller inga kända fornlämningar och inte heller någon bebyggelse av kulturhistoriskt värde.

### **Bebyggelse**

Planområdet har tidigare varit bebyggt med lägenhetshus i trä uppförda i två våningar från 1950-talet. Idag finns endast en byggnad kvar. Denna är belägen i planområdets västra del. I byggnaden har det tidigare bland annat legat en kemptvätt. Resterande del av planområdet används idag som parkering så när som på planområdets södra del som är en park.



*Ortfoto från år 1960 (lantmäteriet). Ungefärlig planavgränsning. Planområdet och dess närområde är bebyggt med villor och lägre flerbostadshus.*

Närliggande bebyggelse är till stor del uppförd på liknande sätt, flerbostadshus i trä eller puts från 1940-talet och framåt. Varje hus är omgärdat av gräsmattor, träd och buskar. Mölndals innerstad norr om planområdet har mer stadslig karaktär och är till stor del utbyggt under 1960- 70- och 80-talet.



Innerstaden genomgår för närvarande en stor omvandling med ny bebyggelse. Strax norr om, i direkt anslutning till planområdet ligger Scandic Hotell.



Träbebyggelse uppförd i två våningar. Byggnad i vänstra fotot ligger inom planområdet



Nyare bebyggelse norr om planområdet. Till vänster Scandic hotell. Till höger ny bebyggelse i Mölndals innerstad, Scandic hotells västra gavel syns till höger i fotot.

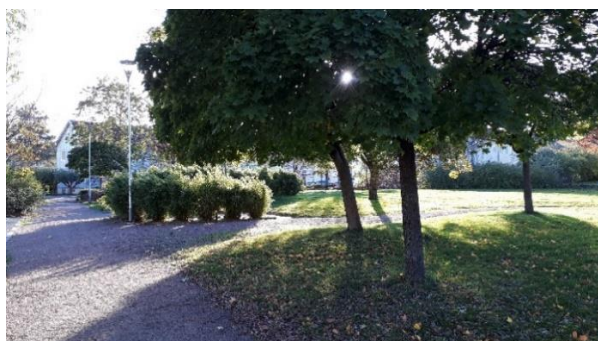
### Skyddsrum

I befintlig byggnad finns ett skyddsrum.

### Service

Tack vare planområdets centrala läge är utbudet av service stort. Inom 300 meter finns både offentlig och kommersiell service, bibliotek, apotek, restauranger och kaféer. Inom planområdets södra del finns idag en liten park på ca 0,4 hektar. 500 meter norr om planområdet ligger Stadshusparken, Mölndals största park och stadspark. Ca 500 meter väster om planområdet finns ett kuperat naturområde, som är sparat in mellan husen. Här finns både lekplats, promenadstigar och planteringar.

Inom en radie av en dryg kilometer finns flera skolor, bland annat Katrinebergsskolan (F-9), Kvarnby-skolan (7-9), Fässbergsskolan (4-9), Bosgårdsskolan (F-3) och Frejagymnasiet. I närheten finns även en Montessoriskola samt förskolorna Broslätts förskola, Katrinebergs förskola, Gärdesängens förskola, Jungfruplatsens förskola och Torallastigens förskola.



Bostadsnära park i södra delen av planområdet.

## **Sociala aspekter**

Planområdet har ett centralt läge och omgärdas av bostadshus och centrumbebyggelse. Här rör sig dagligen mycket människor, både boende och besökare. I södra delen av planområdet ligger en liten park som är en viktig plats för närboendes rekreation och samvaro. Parken är lummig med ytor för lek och möjlighet att dra sig undan. Parken innehåller en lekplats med rutschbana och gungor samt en fotbollsplan.

I övrigt består området idag till stor del av parkeringsytor. För många kan stora folktomma ytor och parkeringsytor upplevas som otrygga och ogästvänliga. Parkeringen på kv. Nejonögat är dessutom en tillfälligt anlagd parkering efter det att bebyggelsen revs, och kan på så sätt upplevas som en bortglömd och överbliven yta. Dessa platser innehåller därmed en liten möjlighet för socialt samspel.

Planområdets centrala läge gör att närområdet har en blandning av funktioner och människor. I närheten finns flera allmänna mötesplatser som Mölndals stadspark, torg och bibliotek. Här skapas naturligt en social blandning av människor. Strax öster om planområdet går E20/E6 samt järnvägen, vilka båda är tydliga fysiska och mentala barriärer mellan Mölndals olika stadsdelar.

## **Störningar**

### *Trafikbuller*

Öster om planområdet löper Gamla Kungsbackavägen, E20 och västkustbanan i nord-sydlig riktning, samtliga med tät trafik. Det leder till att planområdet idag är utsatt för trafikbuller.

### *Farligt gods*

Både Västkustbanan och E6/E20 är leder för farligt gods. Västkustbanan bedöms tillhöra en av de sträckor där den största andelen farligt gods transporteras. Planområdets östra gräns är beläget ca 100 meter från E6/E20 och ca 130 meter från järnväg. Hastigheten på E6/E20 är 80 km/h förbi planområdet.

## **Trafik och tillgänglighet**

### *Bil*

Det är enkelt att ta sig till planområdet med bil. Planområdet ligger nära större vägar och leder som E6/E20, Mölndals bro/633, Göteborgsvägen och Storgatan. Gatorna inne i området - Åbybergsgatan, Prytzgatan, Nygatan och Villagatan - är idag mellan 6,5 och 9 meter breda inklusive förhöjda gångbanor på ena eller bägge sidor. Såväl körvägar som gångvägar är belagda med asfalt. Trafikmängderna inom området är låga.

### *Gång och cykel*

Cykelvägnätet kring Mölndals innerstad är väl utbyggt och binder samman innerstaden med resten av kommunen samt grannkommuner. Längs Storgatan i väster går Mölndals huvudcykelnät med cykelväg på egen bana. Huvudcykelnätet är bland annat prioriterat för utbyggnad och snöröjning. Mölndal stad planerar att bygga en cykelöverfart över E6/E20, där den västra brofästet kommer att vara belägen inom planområdet. Förbindelsen ska binda samman innerstaden med den östra sidan och göra det smidigare att ta sig över trafiklederna med cykel.

Cykling inom området sker i blandtrafik. Gångbanorna inom planområdet går längs gatorna och är i allmänhet max 1,5 meter och har därmed inte den bredd på 2 meter som eftersträvas vid nybyggnation. Nygatan som löper i nord-sydlig riktning genom planområdet övergår till att bli en gång- och cykelväg genom centrum. Inne i centrum finns flera gågator och gånganpassade vägar. Söder om planområdet är det enkelt att gå längs gångbanor.

### *Parkering*

Planområdet består idag till stor del av parkering som främst används av Scandic Hotell.

### *Kollektivtrafik*

Planområdet ligger i nära anslutning till busshållplatserna Mölndals innerstad och Storgatan. Där går ett flertal bussar och spårvagnar till andra delar av Mölndal, Göteborg och andra närliggande kommuner. Ca 600 meter från planområdet ligger också Mölndal station där bland annat Västtågen och Öresundstågen avgår. Därifrån tar man sig enkelt mot Göteborg, Kungsbacka, Varberg, Malmö och Köpenhamn.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Vatten och avlopp är utbyggt inom och i anslutning till planområdet. Befintliga ledningar är i huvudsak förlagda inom gatumark.

### *Dagvatten*

Planområdet ligger inom Mölndalsåns avrinningsområde och har ett väl utbyggt dagvattensystem. Det finns även ett kombinerat system som bland annat hanterar vatten från några av rännstensbrunnarna i Åbybergsgatan. Dagvattnet rinner via en ledning mot Mölndalsåns utlopp i kulverteringen. En övergripande VA-utredning av Mölndals innerstad har tidigare utförts av ÅF Infrastructure AB och i rapporten nämns det att denna ledning är hårt belastad och bör avlastas.

### *Avfall*

Inom ca 600 meter finns två kommunala återvinningsstationer för glas, batterier och textil, en på Katribergsgatan och en på Tempelgatan. Ca 1,5 km västerut ligger Lamevallsgatans återvinningsstation. Här går att slänga övriga avfall så som förpackningar, tidningar och glödlampor.

Närmaste återvinningscentral finns i Kikås.

### *Fjärrvärme/Fjärrkyla*

Ledningar finns utbyggt inom och i anslutning till planområdet.

### *El och tele*

Planområdet och närområdet är försörjt med el och tele. I parken norr om Prytzgatan är en transformatorstation belägen.



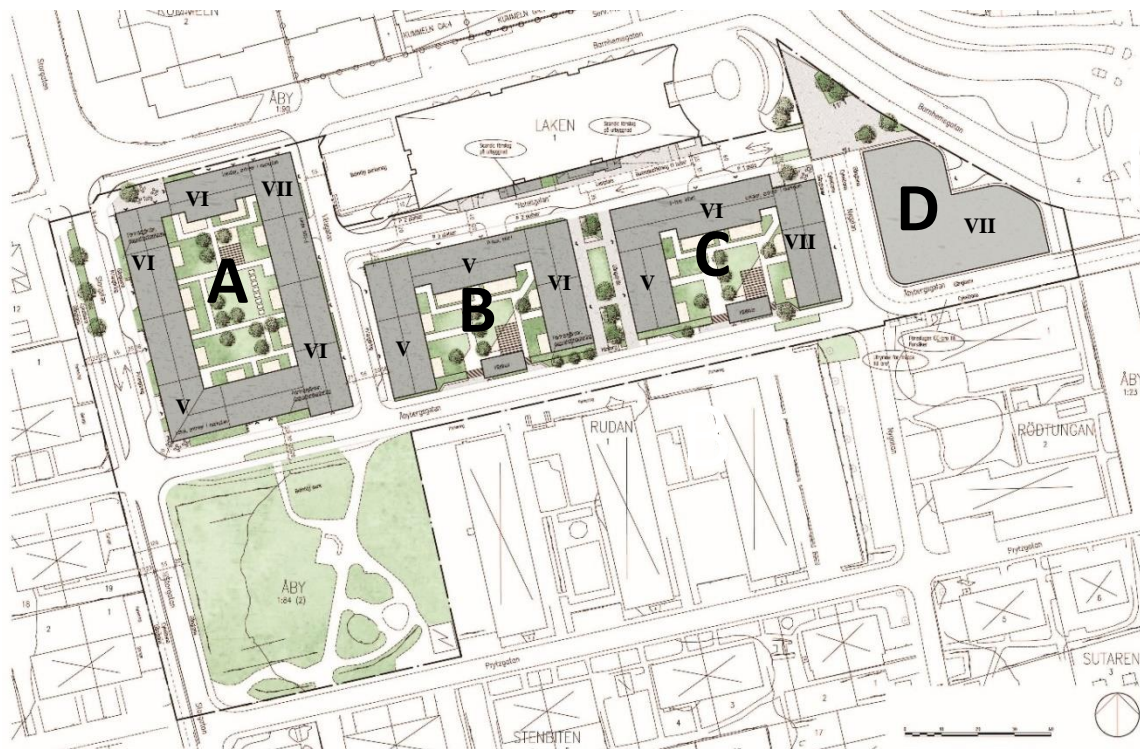
# Detaljplanens innebörd och genomförande

## Bebyggelse

Inom planområdet föreslås tre bostadskvarter med varierande skala i 5-7 våningar med sammanlagt ca 400 lägenheter (kvarter A, B och C) samt ett kvarter med kontor (kvarter D). Bottenvåningarna i bostadskvarteren får även inredas för handel och kontor eller annan verksamhet som ingår i ändamålet ”centrum”. I tre särskilt strategiska lägen inom kvarter A respektive kvarter C ställs krav på att lokaler för centrumändamål ska finnas. I bostadskvarteren möjliggörs takkupor för att kunna inreda vinden. Takkuporna ska vara indragna minst 1,5 meter från fasad och får utgöra högst en tredjedel av respektive fasads längd.

Kvarteren ska utformas med en hög stadsmässighet där utvalda tegelfasader inom kvarteren möter den befintliga tegelhusstrukturen som finns inom innerstaden i centrum. Bostadskvarteren har sadeltak och bottenvåningar med markerad sockel mot allmänplats vilket skapar en variation i gatunivå.

Förslag till gestaltning och utformning av kvarter A, B och C har studerats av stadsbyggnads-förvaltningen ihop med Liljewall arkitekter.



De föreslagna kvarteren (Kartan är ej skalenlig).



Kv. A  
(Volymerna är ej skalenliga)



Kv. B



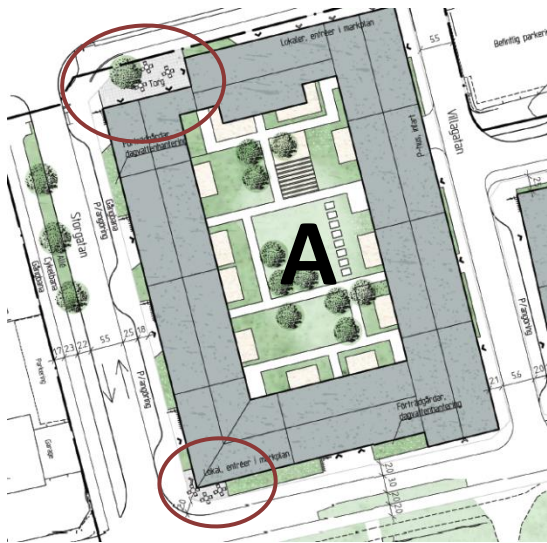
Kv. C

### *Kvarter A*

Kvarter A bildar ett slutet kvarter med fem våningar i sydväst och upp till sju våningar i nordost. De högre volymerna i nordost möter upp mot utformningen av befintlig och planerad bebyggelse norr om planområdet. I söder anpassas kvarteret i höjd och utformning till bebyggelsens lägre skala utmed Storgatan och till den befintliga parken (Prytzparken) söder om Åbybergsgatan.

### *Platsbildning*

Genom en indragen volym i det nordvästra hörnet skapas en platsbildning tillsammans med planerad platsbildning vid bebyggelsen på norra sidan av Barnhemsgatan. I anslutning till platsbildningen ska lokaler för centrumändamål anordnas i bottenvåningen med en minsta area på 150 m<sup>2</sup>. Ytterligare en lokal för centrumändamål ska anordnas i bottenvåningen i hörnet mot Åbybergsgatan/Storgatan.



*Kv. A Lokaler för centrumändamål*



*Vy från Barnhemsgatan/Storgatan, Norra sidan om kv. A.*

Minst en tydligt markerad entré ska anordnas mot vardera Barnhemsgatan och Åbybergsgatan. Utkragande balkonger mot Storgatan får inte glasas in. Inom kvarterets gård i kv. A får ovanpå gårdsbjälklaget bostadskomplement såsom miljöhus och förråd anordnas inom en yta av högst 60 m<sup>2</sup>.



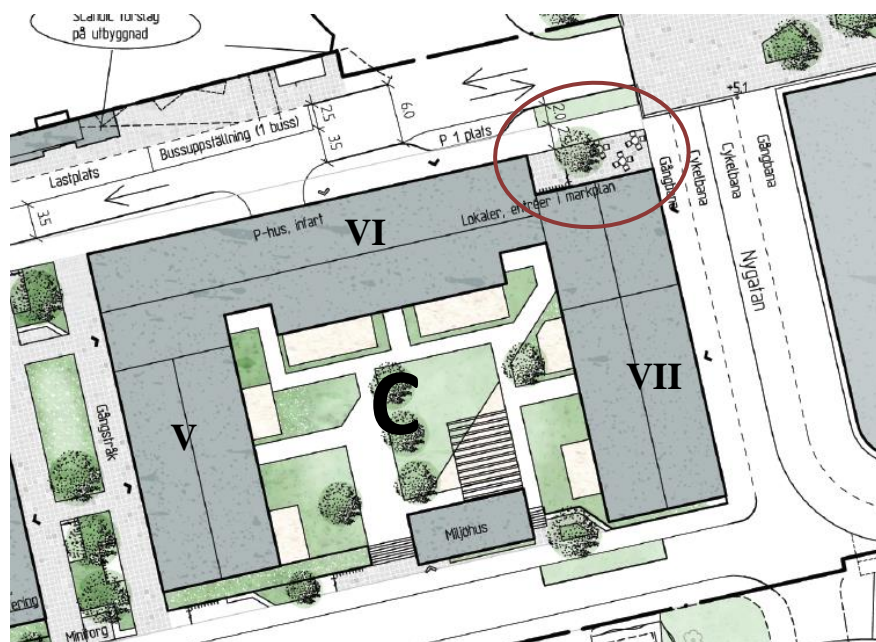
*Modellbild från Barnhemsgatan/Storgatan, kvarter A närmast i bild.*

### *Kvarter B och C*

Kvarter B och C utformas som halvslutna kvarter med en öppen gård mot söder. Byggnaderna uppförs i 5-6 våningar med de högre volymerna i nordost. I kvarter C medges även en sjunde våning. I detta



kvarter skapas en mindre platsbildning genom att volymen med sju våningar görs något indragen mot norr.



Kv. C (ej skalendig)

Inom bygrätten med sju våningar medges förutom trapphus till ovanliggande bostäder endast lokaler för centrumändamål och/eller bostadskomplement i bottenvåningen. En tydligt markerade entré ska anordnas mot Åbybergsgatan respektive mot den planerade platsbildningen norr om kvarteret. Utkragande balkonger mot Nygatan får inte glasas in.



Principiell elevation kvarter B



Modellbild från Åbybergsgatan. Kvarter B närmast i bild.

### *Bostadsgårdar*

Gårdarna i kvarter A, B och C ska utformas med ett stort inslag av grönska så att de blir trivsamma och inbjuder till utevistelse. Genom att dessa ligger något upphöjda över marken blir gårdarna inom kvarter B och C öppna mot gatan men samtidigt privata för de boende.

De upphöjda gårdarnas möte med Åbybergsgatan sker antingen via trappor, staket, låga grönklädda murar eller med en mindre byggnad. De låga murarna kommer i första hand att finnas intill husfasaderna för att skydda uteplatser till lägenheterna vid gården. Trapporna kan vara breda och landar på kvartersmark i den zon som finns mot Åbybergsgatan. Genom föreslagen utformning ges bostadsgårdarna en god koppling till Åbybergsgatan.

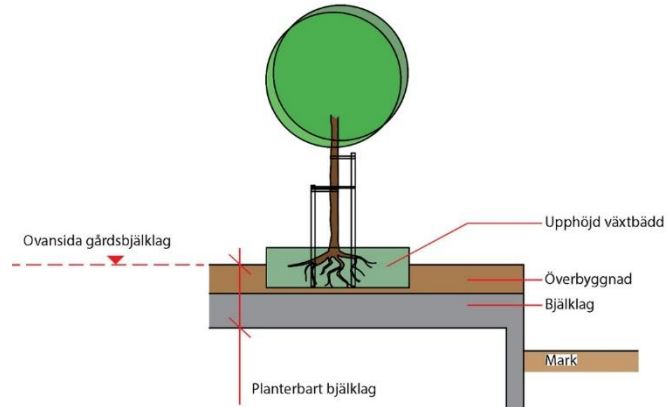
### *Gårdar*

Det är viktigt att gårdarna utformas så att det tydligt framgår vad som är offentligt och vad som är privat. Gränsen emellan kan exempelvis utföras med en spaljé och med hjälp av grönska. Gemensam skyddad uteplats i tyst läge kan skapas genom att lägga den bakom en gårdsbyggnad i söder. Detta bryter också upp skalan på Åbybergsgatan.



Principiell tvärsnitt genom kvarter B

I detaljplanen regleras högsta höjd för ovasida gårdsbjälklag. Angivna höjder innebär att ovasida gårdsbjälklag får som högst ligga ca 1,5 m ovan angränsande gata. Höjden på gårdarna regleras i samspel med gatans plushöjd och genom planbestämmelser. Syftet är att det ska finnas en god koppling mellan gård och allmängata och det ska upplevas som att betraktaren befinner sig en lummig bostadsgård och ej en mur. Planbestämmelsen som reglerar höjden på gårdsbjälklaget hänvisar till följande principfigur.



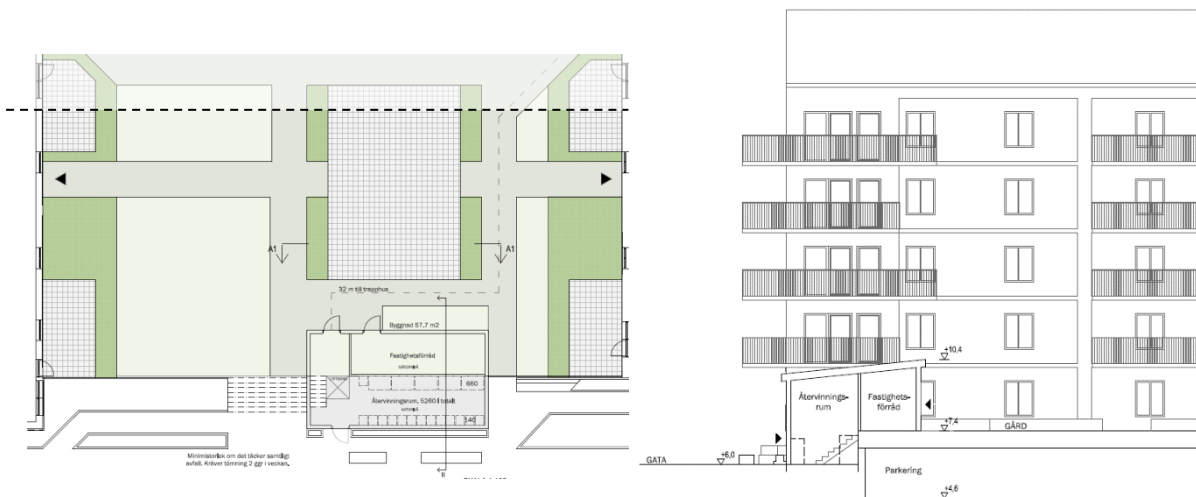
Principfigur utformning gårdsbjälklag

Mindre byggnader såsom t ex förråd och miljöhus får placeras mot Åbybergsgatan på gårdsbjälklaget. Dessa bidrar till att skydda gårdarnas uteplatser från trafikbuller. Entré till gårdsbyggnaderna ska finnas både mot gården och mot Åbybergsgatan.





Konceptskiss på komplementbyggnad/förråd/miljöhus intill Åbybergsgatan.



Konceptskiss för sektion som visar relationen komplementbyggnad, gård och gata.

### Kvarter D

I områdets östra del föreslås ett kontorshus. Kontorshuset ska gestaltas omsorgsfullt och ha ett transparent uttryck. Med hänsyn till risk för olycka vid transporter av farligt gods på järnväg och E6/E20 får entré för fotgängare endast anordnas mot GATA, och fasad vänd mot Barnhemsgatan i öster ska utföras i obrännbart material. Infart till parkering föreslås ske via Barnhemsgatan.

### Scandic

Planområdet gränsar i norr till fastigheten Laken 1 som inrymmer Scandic hotell. Detaljplanen ger möjlighet till att utöka fastigheten mot söder. Mot söder medges en tillbyggnad i bottenvåningen med lokaler för förråd och varumottagning mm. Största sammanlagda byggnadsarea för tillbyggnaden är 85 m<sup>2</sup>. Härutöver medges befintliga burspråk som finns i byggnadens övre plan.

### Gestaltning av bostadskvarteren

Kvarteren ska utformas med variation. Alla sockelvåningar ska vara markerade med framhävda gavlar i kvarterens hörn och uppbrutna eller förskjutna byggnader. Gaturummet ska vara omväxlande med en trapphusvis vertikal uppdelning med från varandra avvikande karaktär. Det huvudsakliga fasadmaterialet mot allmän plats ska vara tegel. Kulörerna ska vara harmoniserade med varandra och skapa ett balanserat uttryck gentemot teglets kulör.

Med hänsyn till stadsbilden ska byggnaderna utföras med tydliga tak där taklutningar ska vara lägst 30 och högst 45 grader. Taken bör variera genom takkupor för att bilda ett attraktivt taklandskap.

Bostadskomplementbyggnader ska utföras med vegetationstak som binder föroreningar och bidrar till en hållbarare dagvattenhantering. Detta skapar i sin tur ett grönt uttryck.

Kvarterens gestaltning ska eftersträva ett kontemporärt uttryck med hög stadsmässig kvalitet, gärna med en egen särprägel. Den nya bebyggelsen ska fånga upp fasadmateriell och struktur från befintliga staden och modernisera det.

- Fasader som gränsar ut mot allmän plats ska utformas med en markerad sockelvåning som i förekommande fall gestaltningsmässigt omfattar både bottenvåning och källarvåning med ett enhetligt fasadmateriell. Entréer till lokaler och bostäder ska var tydligt markerade.



*Exempel på tydligt markerade entréer*

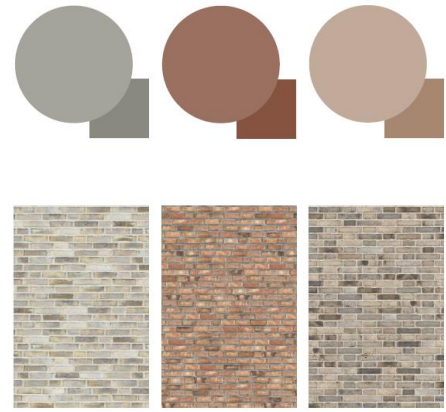
- Sockelvåningar markeras genom fasadmateriell, fönstersättning, byggnadsdetaljer, lister eller på annat sätt. De bostäder som ibland är en del av sockelvåningen ligger upphöjda från gatan vilket generellt markerar en högre våningshöjd på sockelvåningen än på övriga våningsplan.
- Entréer vänder sig mot gator och är betydelsefulla för att ge en varierad gatumiljö. Med hjälp av materiell, kulör eller på annat sätt breddas och markeras entréerna tydligt för att ge identitet åt lokaler och trapphus.



*Exempel på tydligt markerade sockelvåningar och entréer*

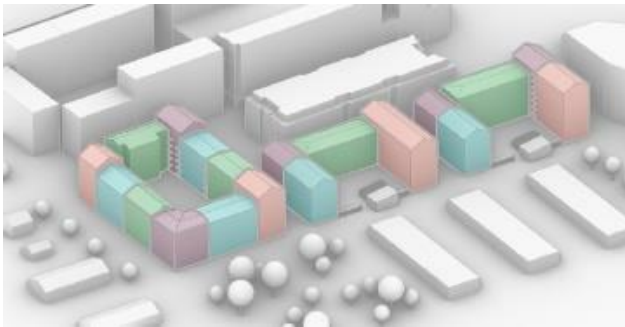
- Området består av många byggnader och behöver en variation för att undvika likformighet. Det är dock inte brokighet som eftersträvas, utan variation inom en sammanhållen ram av materiell och kulörer. Kulörerna ska vara harmoniserade med varandra och skapa ett balanserat uttryck gentemot teglets kulör.



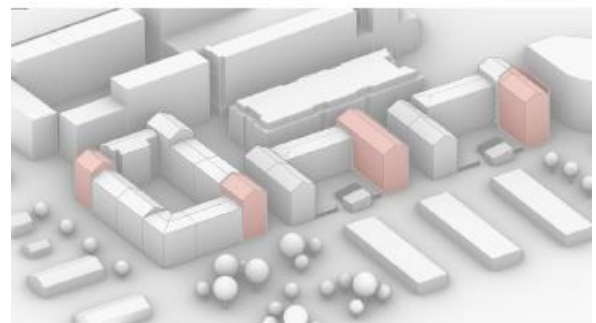


*Exempel på harmoniserande kulörer mellan tegelkulör och målade ytor på sockelvåningen. Tv. historiskt exempel, Sten Sturegatan Göteborg.*

- Fasader mot allmän plats ska huvudsakligen utföras i tegel och indelas vertikalt i sektioner med från varandra avvikande karaktär. Detta kan t ex ske genom att respektive trapphus ges en egen karaktär. Variationen kan uppnås genom variation av material, kulör, takformer eller på annat sätt. Fasadmaterial ska huvudsakligen utgöras av tegel där det kan finnas inslag av t ex målade släta och texturerade ytor, eller en kombination av dessa.
- Vissa gavlar i kvarterens hörn framhävs genom livförskjutningar, kulörer eller material för att skapa rytm och variation i volymbehandlingen.
- Någon huskropp i varje kvarter lyfts fram lite extra i höjd och/eller gestaltning för att skapa en god orienterbarhet, ge karaktär och egenart åt någon del av kvarteret.



*Rytm och variation i volym och uttryck*



*Någon huskropp i varje kvarter lyfts fram lite extra*



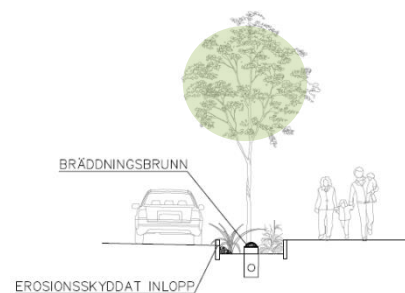
Konceptskiss i form av trämodell över kvarter A, B och C. Kvarter D är endast uppbyggt som en volym för att förstå skalan. Bild framtagen av Liljewall arkitekter.

### Gestaltning av kontorshuset

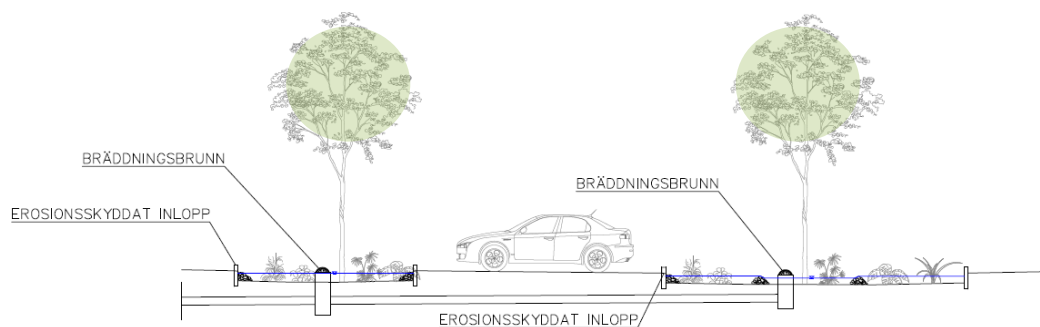
Med hänsyn till byggnadens exponerade läge mot bland annat E6/E20 är det angeläget att denna får en omsorgsfull gestaltning. Utöver fasad som vetter mot E6/E20 ska minst 20% av fasadens yta i våning 1-4 utgöras av transparent fasadmateriäl. Syftet med transparenta fasader är att det ska skapas möjligheter till att se att det sker något inne i byggnaden. Detta skapar i sin tur trygghet och en livligare upplevelse för dem som rör sig intill byggnaden och längs med gång- och cykelstråket.

### Gator och stråk

Storgatan behåller sin mer småskaliga karaktär, med mycket grönska, förgårdsmark och stråk för gång- och cykeltrafik. Villagatan blir en lugn gata med entréer till bostäder och parkeringsgarage, medan Åbybergsgatan får en grön karaktär med parken i sydväst och förgårdsmark söder om de nya kvarteren. Åbybergsgatan ska även innehålla regnträdgårdar (se dagvattenutredning, Bilaga 1, 2 & 3). Inslag av gröna ytbeläggningar för dagvatten bör implementeras i gata vid utvalda gång- och parkeringsytor. Åbybergsgatan blir en del av innerstadens gatunät med kopplingar mellan bostäder och centrumaktiviteter. I öster ansluter Åbybergsgatan till den nya gång- och cykelbron till Forsåker. Längs Åbybergsgatan skapas sittplatser och små minitorg för en stunds vila mot en söderfasad.



Principsektion för Åbybergsgatan (Utsnitt från, dagvattenutredningen, bilaga 3, Markera)

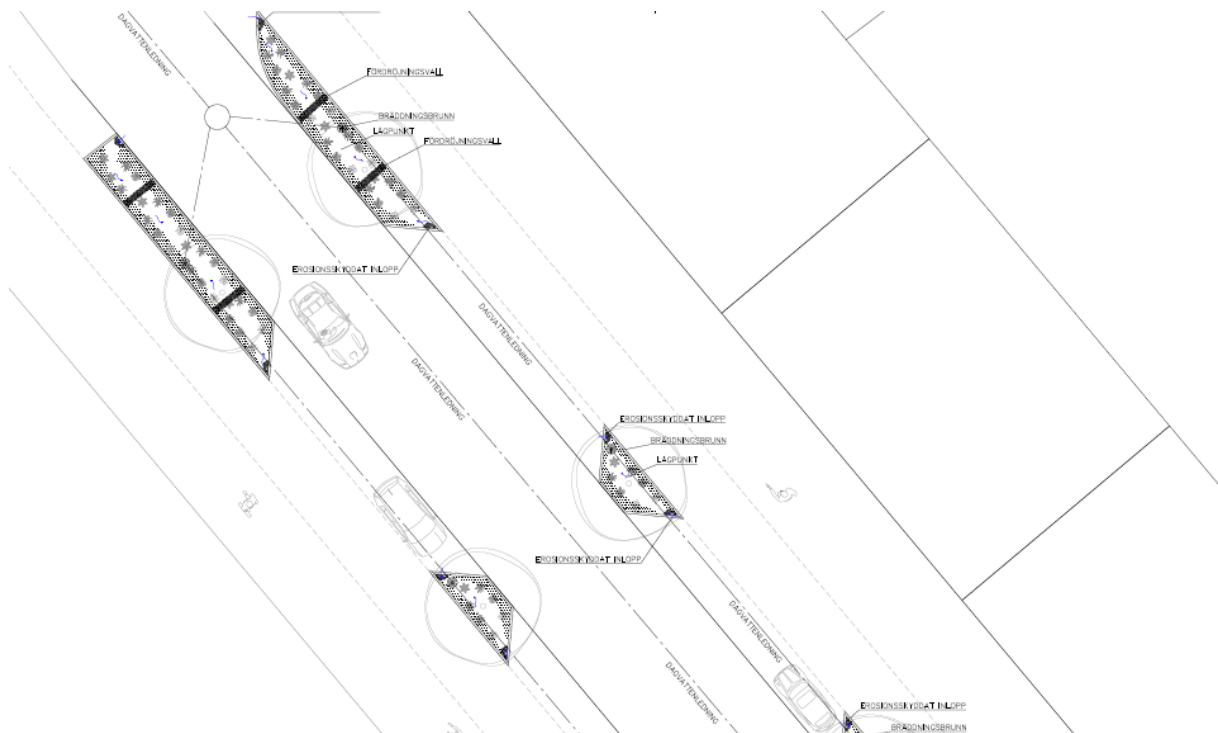


Principsektion för Åbybergsgatan (Utsnitt från, dagvattenutredningen, bilaga 3, Markera)





Typexempel för gestaltning av gata ihop med dagvattenhantering på Åbybergsgatan.



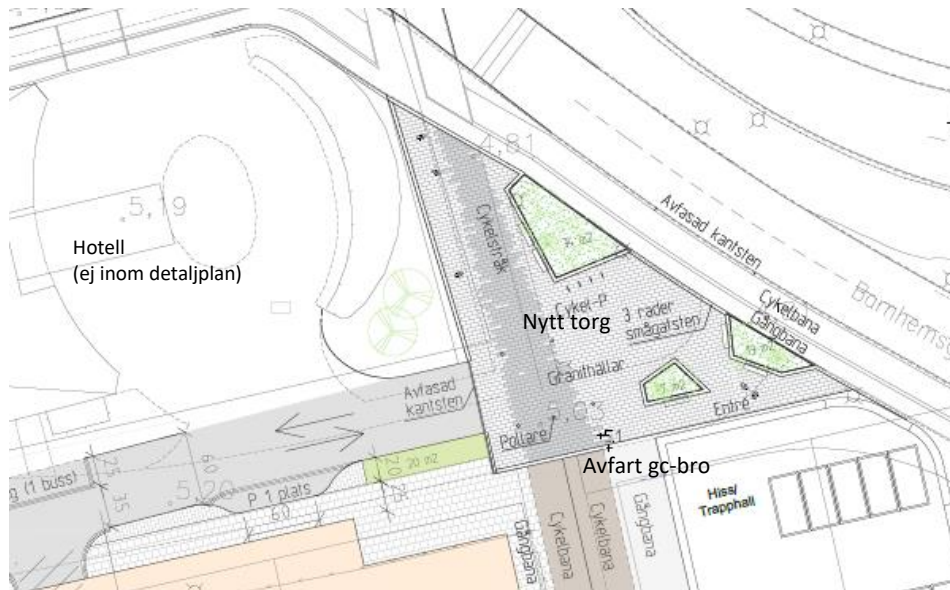
Principlösningar för gestaltning och dagvattenantering på Åbybergsgatan. Exempel från Dagvattenutredning, bilaga 3, Markera



Typexempel på dagvattenhantering på Åbybergsgatan. T.v. regnträdgård mellan gata och gångväg. T.h. genomsläpplig rasterbeläggning för parkeringsplats (DU, bilaga 2, Markera).

Platsen öster om hotellet ingår inte i detaljplanen men blir stärkt som platsbildning när kvarter C och D bebyggs. För att ytterligare tydliggöra platsbildningen görs en indragning av byggnadsvolymen parallellt med Nygatan i Kv C.

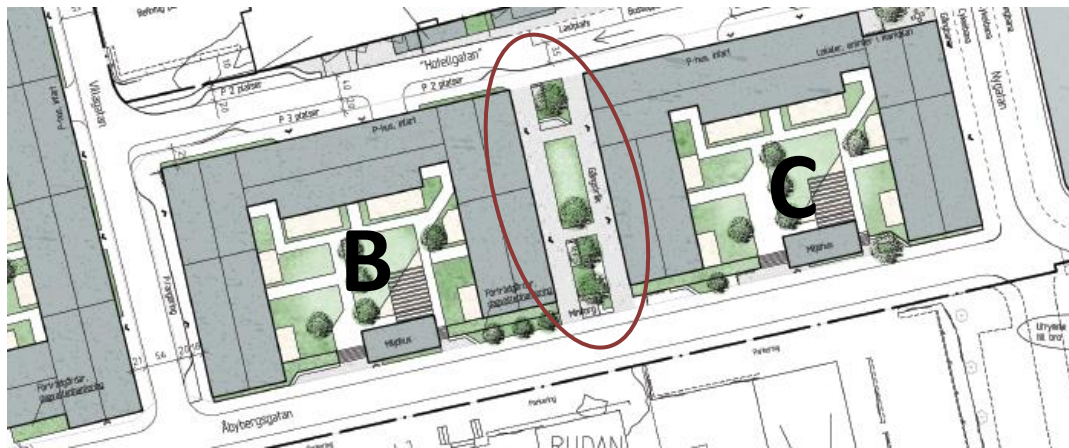
I koppling till den indragna ytan skapas en ny platsbildning där olika trafikslag samsas i en så kallad "shared space". Fler trafikrörelser kommer att ske över denna plats och den får den aktivitet och rumslighet som saknas idag. Platsen har förutsättning att bli ett livaktigt torg i anslutning till Nygatans stråk och rampen till gång- och cykelbron till Forsåker.



"Hotellplatsen". Utdrag ur Trafikutredningen Bilaga 2.

Barnhemsgatans öst-västliga sträckning är idag en gata med många in/utfarter, relativt mycket trafik och få entréer till byggnader. Norr om Barnhemsgatan har det illustrerats en platsbildning vid hörnet av Storgatan och den får en liknande plats på den södra sidan av gatan inom Kv. A.

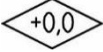
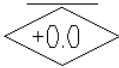

På kvartersmark mellan kvarter B och C planeras ett gångstråk med entréer till angränsande bostäder. Här finns även ytor för cykelparkering och dagvattenhantering. Skärmtak för cykelparkering bör vara vegetationsklädda.



Principskiss för yta mellan Kv. B och C.

## Planbestämmelser

Nedan beskrivs intentionerna med planbestämmelserna gällande bebyggelsen:

<b>BC<sub>1</sub></b>	Bostäder, Centrumverksamhet endast i bottenvåning <i>Bestämmelsen ger möjlighet till att uppföra bostäder i samtliga våningsplan medan centrumverksamhet endast medges i bottenvåning. Utöver angivet antal våningar får vind inredas för bostadsändamål.</i>
<b>KE</b>	Kontor, Teknisk anläggning <i>Bestämmelsen medger uppförandet av ett kontorshus samt tekniska anläggningar.</i>
<b>O</b>	Tillfällig vistelse. Entréer mot allmän plats ska utföras indragna med minst 1,0 meter. <i>Med tillfällig vistelse avses konferenslokaler samt alla typer av tillfällig övernattning såsom t ex hotell, vandrarhem och pensionat. Bestämmelsen medger att befintligt hotell kan kompletteras med lokaler för förråd och varumottagning mm i bottenvåningen. Entréer som vänder sig direkt mot ny gata i söder ska utföras indragna med minst 1 meter.</i>
 <b>V – VII</b>	Symboler för högsta byggnadshöjd respektive högsta antal våningar. <i>Bostadskvarterens höjd regleras med dels högsta tillåtna byggnadshöjd samt högsta antal våningar. Tillåtna höjder medger bebyggelse i 5-7 våningar. Regleringen syftar till att erhålla en varierad bebyggelse anpassad till stadsbilden och med de lägre byggnadshöjderna mot söder och väster. Härutöver medges inredning av vind för bostadsändamål.</i>
	Symboler för högsta nockhöjd. <i>Angiven höjd medger att kontorskvarteret kan uppföras med en höjd som motsvarar ca 7 våningar.</i>
	Bebyggelsens omfattning <i>Detaljplanen medger att bostadskvarteren kan uppföras med byggnader med bredden 12,5 m. Tillåten bredd har valts med hänsyn till möjligheten att anordna lägenheter med goda ljusförhållanden samt att kvarterens gårdar inte ska bli allt för små. Byggrätten utbredning avgränsas på plankartan med "egenskapsgränser".</i>
<b>e<sub>1</sub> – e<sub>3</sub></b>	Bebyggelsens omfattning <i>Innanför byggrätten för huvudbyggnad redovisas en zon med bredden 1,5 m och som har beteckningarna e<sub>1</sub>, e<sub>2</sub> respektive e<sub>3</sub>. Inom denna zon medges uppförande av trapphus, burspråk eller andra utskjutande byggnadsdelar. Högst en tredjedel av arean får bebyggas.</i>
<b>e<sub>4</sub></b>	Bebyggelsens omfattning <i>Ovanpå gårdsbjälklaget får inom kvarter A uppföras komplementbyggnader med ensammanlagd area av högst 60 m<sup>2</sup>.</i>
<b>e<sub>5</sub> - e<sub>6</sub></b>	Bebyggelsens omfattning <i>Ovanpå del av gårdsbjälklaget inom kvarter B och C får komplementbyggnader</i>



uppföras med en sammanlagd area av högst 70 m<sup>2</sup>.

- e<sub>7</sub>** Bebyggelsens omfattning  
*Störstabruttoarea är 8600 m<sup>2</sup>.*
- e<sub>8</sub>** Bebyggelsens omfattning  
*Största sammanlagda byggnadsarea för Scandics nya byggrätt är 85 m2. Härutöver medges befintliga burspråk.*
- f<sub>1</sub>** Fasader mot allmän plats ska utformas med en markerad sockel som omfattar bottenvåning och källarvåning. Fasader ska indelas vertikalt i sektioner med från varandra avvikande karaktär. Dominerande fasadmateriäl mot allmän plats ska vara tegel. Fasadkulörer ska harmoniera med varandra.  
*Bestämmelsen syftar till att ge bebyggelsen ett varierat uttryck i harmoniserade kulörer. Sockelvåningarna skapar ett intryck av att bebyggelsen ej är allt för storskalig. Färgskalan ska vara i harmoni och de målade fasadernas kulör ska harmoniera med tegelkulörerna.*
- f<sub>2</sub>** Minst en tydlig entré ska anordnas mot Barnhemsgatan respektive Åbybergsgatan.  
*Tydligt markerade entréer ökar läsbarheten av fasaderna och ger en variation av fasadutformningen i ögonhöjd. Entréer mot omgivande gator bidrar till social trygghet genom att folk rör sig på alla gator*
- f<sub>3</sub>** En tydligt markerad entré ska placeras mot Åbybergsgatan respektive mot norr.  
*Tydligt markerade entréer ökar läsbarheten av fasaderna och ger en variation av fasadutformningen i ögonhöjd. Entréer mot omgivande gator bidrar till social trygghet genom att folk rör sig på alla gator.*
- f<sub>4</sub>-f<sub>5</sub>** Entré belägen närmare allmän plats än 1,0 meter ska utföras indragna med minst 1,0 m.  
*Genom att dra in entréer en meter från gångbanor på allmän plats tar entrén mindre av gångytan i anspråk, ökar tillgängligheten samt blir väderskyddad.*
- f<sub>6</sub>** Tak ska utformas som sadeltak med taklutningen lägst 30 och högst 45 grader. Utöver angiven byggnadshöjd medges takkupor samt trapphus, hisstoppar och dylikt indragna från fasad med minst 1,0 m utmed en yta av högst 30 procent av respektive fasads längd. Största bredd per kupa är 2,5 m  
*Med hänsyn till stadsbilden ska byggnaderna utformas med tydliga sadeltak. Placering och utformning av takkupor samt trapphus mm regleras i syfte att dessa inte ska dominera taklandskapet. Genom att dessa utförs indragna från fasadlivet påverkar placeringen inte den upplevda byggnadshöjden.*
- f<sub>7</sub>** I bottenvåning ska lokaler för centrumändamål finns inom en yta av minst 150 m<sup>2</sup>.  
*I strategiska lägen för stadsbild och folkliv ska lokaler för centrumändamål uppföras.*
- f<sub>8</sub>** I bottenvåning medges endast lokaler för centrumändamål samt bostadskomplement.  
*I strategiska lägen för stadsbild och folkliv ska lokaler för centrumändamål upp-*

föras.

**f<sub>9</sub>** Fasader ska utformas med tydliga entrépartier. Entré för fotgängare till kontor får ej anordnas åt öster mot E6/E20. Entré till teknisk anläggning ska anordnas vid fasad som gränsar mot allmän plats. Fasader som gränsar mot Barnhemsgatan i öster ska utföras i obrännbart material. Övriga fasader ska till minst 20% av fasadens yta inom våning 1-4 utgöras av transparent fasadmateriäl. Ventilation ska vara placerad högt och vänd bort från farligt godsleder.  
*Byggnaden har en strategisk placering vid en av infarterna till centrala Möln dal. Med hänsyn till detta är det av stor vikt att byggnaden får en god gestaltning och utformning. Byggnaden ska även utformas med hänsyn till risk med olyckor med farligt gods på järnvägen och/eller E6/E20.*

**f<sub>10</sub>** Sadeltak medges inte. Högsta nockhöjd är +10,5 m över nollplanet. Härutöver medges befintliga burspråk.  
*Ny befintlig förrådsbyggnad byggs mot fasad.*

**f<sub>11</sub>-f<sub>13</sub>** Planterbart bjälklag ska finnas.  
*I de tre bostadskvarteren kommer parkering att anordnas i källarplan som sträcker sig in under kvarterens gårdar. Högsta höjd på gårdsbjälklagen regleras med högsta höjd ovansida gårdsbjälklag Utöver detta får växtbädd utföras. Se principfigur för gårdsbjälklag sidan 21. Angivna höjder innebär att gårdsbjälklagen får som högst ligga ca 1,3 m över angränsande gata.*

**f<sub>14</sub>** Mot Storgatan får balkonger och burspråk kraga ut max 1,5 respektive 1,0 meter från fasad på lägst en fri höjd av 3,5 meter över mark.

**f<sub>15</sub>** Mot Åbybergsgatan får balkonger kraga ut max 1,5 meter från fasad, på lägst en fri höjd av 3,5 meter över mark

**p<sub>1</sub>** In- och utfart mot Barnhemsgatan ska placeras med hänsyn till sikt- och trafiksäkerhet.

**n<sub>1</sub>** Minst 25 kvm av fastighetens yta ska bestå av vegetation eller av ytor som möjliggör rening och fördröjning av dagvatten.

þ o o d

Utfartsförbud.

*Med hänsyn till trafiksäkerhet får in- och utfart inte ske från kvarter C mot Nygatan. Från kvarter A medges in- och utfart endast mot Villagatan.*

### plantering

Ytor av sammanlagt minst 215 m<sup>2</sup> ska bestå av vegetation som möjliggör för infiltration av dagvatten såsom t ex regnträdgårdar eller motsvarande. Härutöver ska minst 345 m<sup>2</sup> bestå av infiltrationsytor i form av skelettjordar, makadammagasin eller motsvarande.

*Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att planteringar skapas längs samtliga gator inom planområdet som bidrar till infiltration för dagvatten men även av gestaltningsmässiga skäl. Planteringarna kan exempelvis utformas som växtbäddar, buskar och träd*

Utkragande balkonger får ej glasas in.

*Den del av balkong som utförs utanför fasadliv får inte glasas in med hänsyn till stadsbilden.*

Källarvåningar ska utföras med vattentät konstruktion.

*Eventuella källarvåningar ska utföras vattentäta för att bland annat undvika grundvattensänkning*

Minst 10 % av fastighetens yta inom kvarter betecknade med BC<sub>1</sub> ska bestå av vegetation eller av ytor som möjliggör rening och fördröjning av dagvatten.

Bostadskomplement ska utföras med vegetationstak.

På en lägsta fri höjd av 3,5 meter får, inom kvarter betecknad med BC<sub>1</sub>, balkonger kraga ut max 1,4 meter från fasad samt burspråk och skärmtak över entréer med högst 1,0 meter över allmän plats. Härutöver får balkonger kraga ut max 1,8 meter samt skärmtak och burspråk 1,0 meter från fasad över mark betecknad med förbud att förses med byggnad (prickad mark).

## **Tillgänglighet och service**

I Kvarter A, B och C tillåts centrumverksamhet med lokaler i bottenvåning. Här finns möjlighet för att bedriva verksamheter såsom till exempel en mindre butik, kiosk eller kafé. Detta blir en komplettering till Mölndals innerstads utbud av butiker, kaféer och annan service.

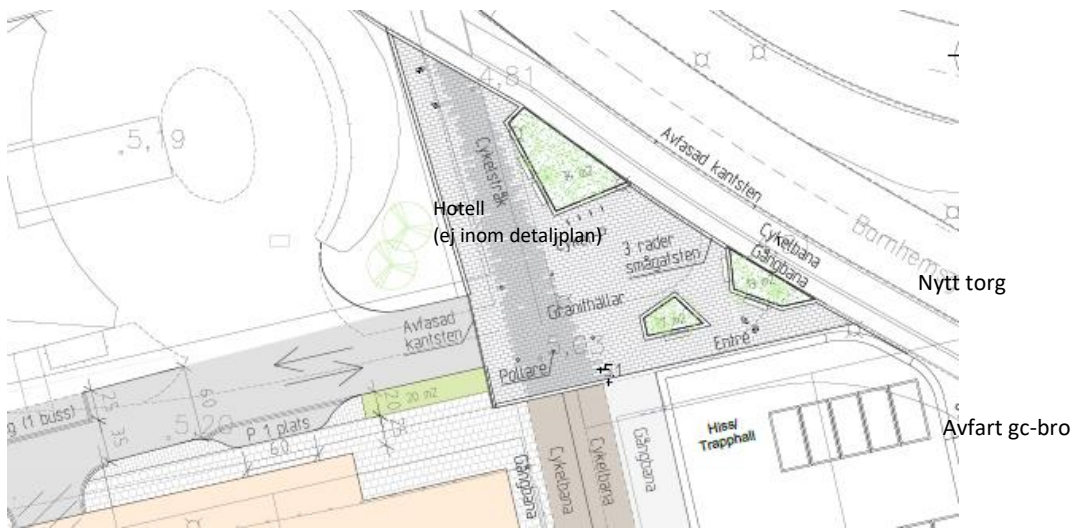
## **Trafik och parkering**

### *Bil*

Storgatan byggs om och anpassas till befintlig sektion norr om Barnhemsgatan, med breddade och separerade banor för gång- och cykel. Mellan körbanan och gång- och cykelbanan ges utrymme för plantering eller träd. Gatan utformas med 5,5 meter bred körbana för dubbelriktad trafik, samt 2,5 meter för längsgående parkering.

Söder om Scandic anläggs en ny gata för enkelriktad trafik i västlig riktning. Infart sker från Barnhemsgatan i öster och utfart mot Villagatan i väster. Gatan fungerar som tillfart till parkeringar under de nya kvarteren samt för leveranser och turistbussar till Scandic. Leveranser och bussar behöver därmed inte längre vända och köra ut via Barnhemsgatan. Gatan behålls dubbelriktad i öster för att behålla möjlighet för utfart mot Barnhemsgatan från Scandics huvudentré.

Längst i öster bildas en triangelformad yta mellan Barnhemsgatan, Scandic hotell och entrén till det nya parkeringshuset/kontorshuset. Platsen kallas "hotellplatsen" och ska hantera fordonstrafik från Scandics entré, leveranser och bussar till Scandic samt en del av biltrafiken till de nya bostäderna längs Åbybergsgatan. Därutöver korsas platsen av gång- och cykeltrafik längs Nygatan samt till och från den planerade gång- och cykelbron. För att inte skapa en korsning, utan snarare bygga en önskvärd platsbildning utformas ytan som ett gångfartsområde där cykel och biltrafik färdas över platsen på gåendes villkor. Ytan gestaltas med planteringar och cykelparkeringar för att ge ledning hur bilar kan korsa ytan. Vid platsens infarter finns hastighetsdämpande åtgärder. Markbeläggningsen föreslås ge ledning för cyklister och uppmärksamma gående på cykelstråket. Trafikrörelserna och gestaltningen på denna yta ska bidra till att platsen ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse med hänsyn till risk.



"Hotellplatsen". Utdrag ur Trafikutredningen Bilaga 2.

Åbybergsgatan utformas som en lågfartsgata med 5 meter körbanan för dubbelriktad trafik. Möblering samt ytor för cykelparkering och bilparkering anordnas i körbanan och får även funktionen att dämpa hastigheten. Villagatan ges motsvarande utformning som Åbybergsgatan med två körfält och tillåten trafik i bägge riktningar.



Principexempel för Åbybergsgatan samt Villagatan med ytor för möblering och dagvatten-hantering i gata som även bidrar till sänkta hastigheter.

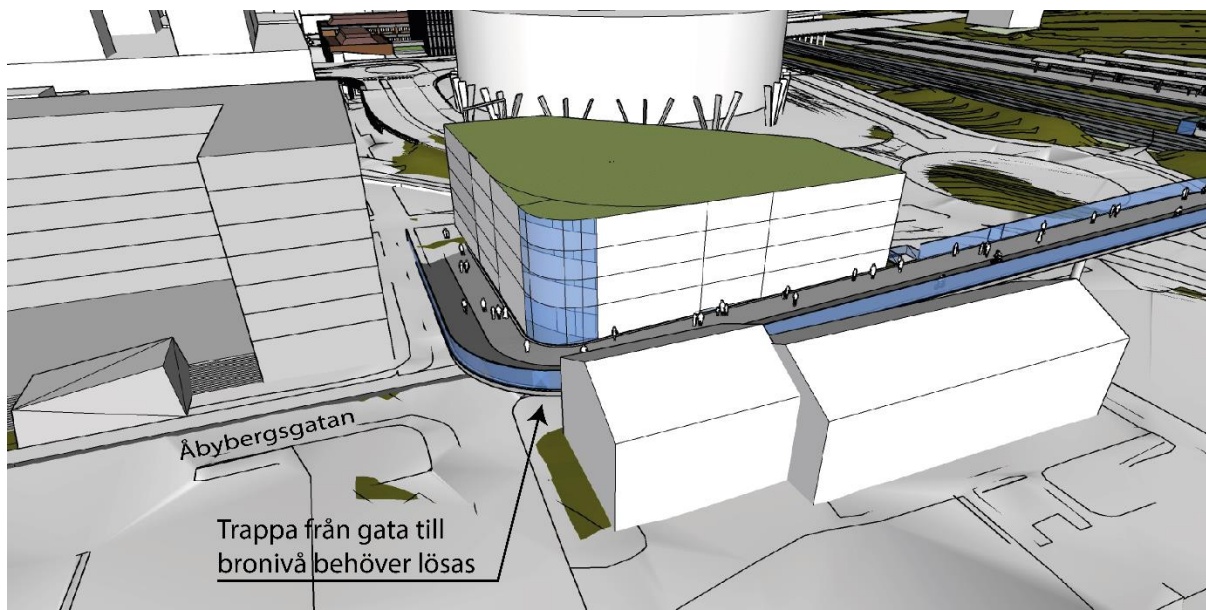


### Gång och cykel

Huvudstråken för fotgängare och cyklister kommer att bli liknande som i nuläget. Nygatan kommer fortsatt att vara en gång- och cykelväg och ett naturligt stråk in mot Mölndals torg. I och med utveck-



lingen av Mölndals innerstad och Forsåker öster om E6 så planeras en ny gång- och cykelbro mellan Åbybergsgatan/Nygatan och Forsåker (Atkins). Bron ska koppla samman östra och västra Mölndal och koppla Mölndals innerstad till framtida utbyggnad av Mölndals station och ny metrobusstation. På bron kan cykelparkering och anslutningar till plattformar anordnas.



Principstudie av ny gång- och cykelbro. Kontorshus är endast schematiskt redovisat. Vy från söder.

Brons anslutning i planområdet utformas så att bron rundar kontorshuset för att sedan fortsätta vidare norr ut utmed Nygatan. I svängen mot Åbybergsgatan kommer en trappa studeras. Brons utformning över E20 och järnvägen är inte helt klarlagt ännu, och utreds vidare.

Längs ny gata, kallad "hotellgatan", mellan Barnhemsgatan och Villagatan söder om Scandic Hotell ska en ny gångbana med minsta bredd på 2,2 meter anordnas inom allmänplatsmark. Längs Villagatan ordnas utrymme för gående på västra sidan inom allmänplatsmark. Minsta bredd på gångbanan ska vara 1,5 meter. Gångbanor längs Åbybergsgatan utförs i samma nivå som körbanan, men avskiljs med tre skift gatsten eller motsvarande. Allmänna förbättringsåtgärder för gående kring och i Mölndals innerstad har genomförts och pågår i samband med utbyggnad av övriga detaljplaner. Mellan kvarter B och C planeras ett gångstråk på kvartersmark.



Illustrationsplan

Ökat cyklande med anledning av förtätning vid Åbybergsgatan kommer i sig inte innebära några kapacitetsproblem i cykelnätet. Tillsammans med övrig förtätning Mölndals tätort och ökad cykling gene-

rellt kommer dock kvaliteten på cykelnätet behöva förbättras. Dels för att locka fler att cykla, dels för att kunna inrymma ett större antal cyklister. Åtgärder som bredare cykelbanor, bättre separering från gående och bättre underhållna cykelbanor i de större pendlingsstråken är viktiga för att skapa förutsättningar för ökad och säker cykling.

#### *Kollektivtrafik*

Planförslaget innebär inga nya hållplatser för kollektivtrafik. Planområdets centrala läge ger nytillkommande bostäder och kontor god möjlighet till att använda befintlig kollektivtrafik. Förutsättningarna att ta emot ökat resande i kollektivtrafiken från boende i ca 400 nya lägenheter samt nya sysselsatta är goda. Vid Mölndals bro finns stort utbud av kollektivtrafik med hög turtätheten till bland annat Göteborg och Kungsbacka.

#### *Parkering*

Parkeringsplatser anordnas enligt gällande parkeringsnorm och en parkeringsutredning har gjorts för att fastställa ett p-tal som bedöms rimligt inom det spann som presenteras i kommunens p-policy.

Tack vare planområdets centrala läge är utbudet av service stort och området ligger mycket nära Mölndals galleria. Området bedöms vara ett av de mest strategiska lägena i Mölndal för att skapa ett hållbart boende. Enligt utförd utredning (Sweco) bedöms det vara lämpligt med ett parkeringstal på 4,3+0,6 platser/1000 m<sup>2</sup> BTA för bostäder och ett parkeringstal på 7,5+1 platser/1000 m<sup>2</sup> BTA för kontor vilket följer av planens mycket goda läge.

Parkeringsplats för bostäder löses inom respektive kvarter. Kvarter A föreslås få infart till parkering från Villagatan och kvarter B och C föreslås få infart till parkering från ny gata söder om Scandic hotell. Besöksparkering anordnas genom kantstensparkering längs gatorna på kvartersmark och allmän platsmark. På östra sidan av Villagatan föreslås några parkeringar på kvartersmark. Totalt sett på berörda gator möjliggörs runt 16 längsgående parkeringsplatser. Kontorshusets parkering löses inom kvarteret. Parkeringar får anordnas i byggnadens bottenvåning.

Med förutsättningarna i projektet kommer behovet att kunna tillgodoses i planområdet. Om nya förutsättningar längre fram i processen skulle medföra att det finns ett större behov eller att det inte får plats med lika många platser som planerat, är bedömningen att det går att göra en reduktion av parkeringstallet med 5-10 % med hjälp av mobilitetsåtgärder. Det finns även andra möjligheter för reduktion såsom parkeringsköp i intilliggande parkeringsanläggningar, parkeringsrätt och samnyttjande.

Cykelparkering inom planområdet ska följa kommunens gällande parkeringsnorm för cykel.

	Zon 1	Zon 2	Zon 3	Zon 4	Tillägg för besöksparkering/ sysselsatt
Enhet: bilplats per 1000 BTA					
Flerbostadshus	4-7	6-8	7-10	8-11	0,6 för besök
Småhus och Tvåfamiljshus	1 plats per bostad	1 plats per bostad	1,5 plats per bostad	1,5 plats per bostad	0,2 plats per bostad för besök
Studenbostäder/ äldreboenden /tillfälliga bostäder samt lgh om högst 35kvm	0-5	0-5	5-10	5-10	0,6 för besök
Kontor	7-10	10-13	13-17	13-17	0,5-3 för besök
Livsmedel	20-25	25-30	25-30	30-35	1,5-6 för sysselsatt
Sällanköp	15-20	20-25	25-30	30-35	1,5-6 för sysselsatt
Volymhandel		30-35	35-40	35-40	1,5-6 för sysselsatt
Industri			5	10	
Förskola	9	10	11	15	3-7 för besök
Skola	7	8	9	10	2-5 för besök

Utdrag ur *Parkeringspolicy, Mölndals stad (2016)*. Planområdet ligger i zon 1.

## Friytor

I planen kommer ytan som idag är park även fortsättningsvis utgöras av allmän plats, anlagd park. Därmed säkerställs att det vidare finns område för lek och rekreation i närheten av befintliga och nyttillkommande bostäder i området. Utöver detta tillförs inga allmänna friytor i planen.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns utbyggt i området. Ny bebyggelse ansluts till befintligt ledningsnät. Parkeringsgarage med golvavlopp ska förses med oljeavskiljare.

Mölndals stads riktlinjer för dagvattenhantering och Svenskt Vattens rekommendationer gällande dimensionering av VA-system ska följas.

### Dagvatten

Planförslaget medför större om- eller nybyggnation och dagvattnet behöver tas omhand det vill säga utjämnas och renas. Totalt fördröjningsbehov har beräknats bli ca 340 m<sup>3</sup>. Hela fördröjningsbehovet inom planområdet bedöms kunna fördröjas med gröna metoder. Enligt utredningen (Markera) är det i första hand öppna dagvattenlösningar som ska införas. Gröna fördröjningslösningar förespråkas eftersom dessa även har en god renande effekt på dagvattnet vilket behövs för att uppnå kraven som är ställda för utsläpp till recipient. Dessa ska utformas så att de bidrar till en god gestaltning av gaturummet. Utredningen förespråkar lösningar som regnträdgårdar och upphöjda växtbäddar. Om det inte är möjligt att få till gröna lösningar finns det andra alternativ; t ex makadamdiken eller underjordiska magasin, vilka även de har en viss renande effekt.



Exempel på infiltration av dagvatten, Utdrag ur bilaga 2, *Dagvattenutredning, Markera*.

Illustrerad utformning visar att tillräckliga ytor för erforderlig dagvattenhantering kan tillskapas inom området. Gröna ytor för rening föreslås både inom kvartersmark och allmän platsmark. Längs gångbanor och fasader kommer förträdgårdar anläggas. Mellan kvarter B och C finns en större yta för öppen dagvattenhantering. På allmän platsmark föreslås regnträdgårdar i kombination med makadammagasin och skelettjordar.



Utdrag ur bilaga 1, Dagvattenutredning, Markera.

### Avfall

Miljörum för återvinning samt omhändertagande av avfall anordnas inom respektive kvarter. För bostadskvarteren B och C ska avfallshanteringen ske från Åbybergsgatan.

För Scandic hotell sker avfallshanteringen på den nya gatan s.k. ”hotellgatan” söder om Scandic hotells byggnad. Viktigt vid färdigställande och genomförandet av planen är att framkomligheten till både lastplatsen och bussparkeringen på ”hotellgatan” ses över. Denna gata kan behöva regleras vissa tider på dygnet för att säkerställa god framkomlighet för sophanteringen. Det kan komma att bli aktuellt att reglera parkeringsförbud i bussparkeringsfickan under vissa tider om uppställning av bussar försvårar för sophämtningen.

Både lastplats och bussparkering bör regleras på ett sätt så att dessa uppfyller maximal funktion för området, genom att de till exempel fungerar som tidsreglerad parkering under de tider som de inte behöver användas i sitt primära syfte. Vid genomförandet av planen kan detta regleras genom lokala trafikföreskrifter.

### Fjärrvärme/Fjärrkyla

Ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla finns utbyggt i Storgatan, Barnhemsgatan samt Åbybergsgatan. Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till ledningsnätet.

### El och tele

Ny bebyggelse ansluts till befintligt el- och telenät. En transformatorstation finns placerad i parken norr om Prytzgatan. För anslutning till fiber finns det i området flera olika leverantörer. Inom kvarter D finns en befintlig likriktarstation för kollektivtrafiken. Befintlig likriktarstation föreslås flyttas till nytt läge i planområdets östra del så att dess funktion kan finnas kvar. Där möjliggörs även att bygga en ny transformatorstation vid eventuellt framtida behov. Transformatorstationen är möjlig att bygga samman med likriktarstationen. Säkerhetsavståndet för dessa är fem meter.



## Övriga åtgärder

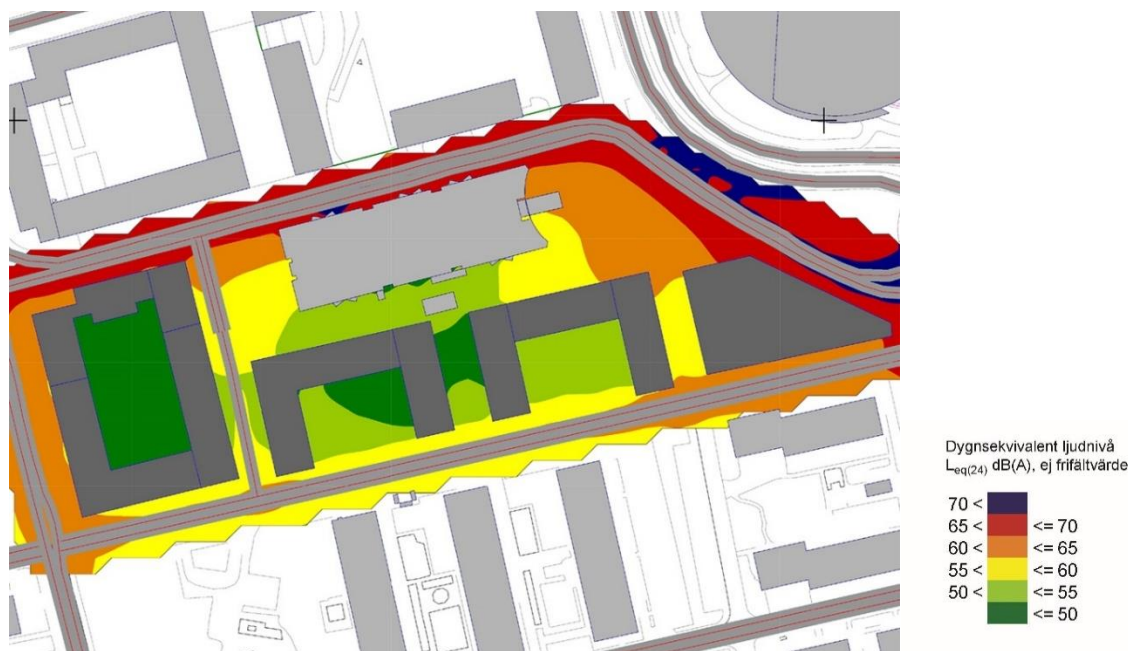
### Skyddsrum

Skyddsrummet i befintlig byggnad ska ersättas med ett nytt skyddsrum med samma funktion och storlek.

### Buller

Trafikbullerutredning (ÅF Infrastructure) visar att ljudnivån delvis överskrider 60 dBA för kvarter A och C (se karta). Vid de fasader där riktvärdet överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i berörda lägenheter vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden samt mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00 vid fasaden.

De maximala ljudnivåerna är höga framförallt på de lägsta våningsplanen. För kvarteren A, B och C krävs god planering av planlösningar samt noggrann dimensionering av fasader och fönster för att klara riktvärdena. Kvarter D ger ett relativt gott bullerskydd åt bostäderna i kvarter C. Vissa fasader kan ha balkonger som klarar riktvärde för uteplats. Gemensam uteplats där riktvärden klaras, bör anordnas på kvarterens gårdar. Kvarter A klarar riktvärden på innergården. För att klara bullerriktlinjerna på gården planeras ett bullerskydd i form av komplementbyggnad för kvarter B och C.



Dygnskvivalent ljudnivå, trafiksituation prognos 2030, tåg prognos 2040.

### Vibrationer

Planområdets nära läge till E6 och västkustbanan generar vibrationer från tunga fordon och godståg. Riktvärde för maximal vibrationsnivå för planeringsfall nybyggnad är 0,4 mm/s vägd RMS vilket avser vibrationsnivå nattetid (22-06). Enligt utförd vibrationsutredning (ÅF) överskrids inga riktvärden nattetid under mätperioden. Vibrationshastigheterna från järnvägen överskrider beräkningsmässigt riktvärdet men mätningar visar att järnvägstrafiken ger ett lägre bidrag. Det förekommer höga vibrationshastigheter dagtid men det bedöms att de kommer från fordon som passerar i direkt närhet till givarna eller från byggverksamheten i kvarteret bredvid. De vibrationshastigheter som uppmätts dagtid ger högsta värde i den mät punkt som ligger längst bort från Varbergsgatan, E6 och Västkustbanan vilket talar för att de inte är källan. Utförd vibrationsutredning bedömer inte att den befintliga infrastrukturen kommer ge höga vibrationshastigheter i mark, men då marken har en benägenhet att sprida markburna vibrationer rekommenderar utredningen att byggnader och framtida vägar utformas för att undvika risk för komfortstörande vibrationer inom byggnaderna. Det kan genomföras genom korrekt

utformning av byggnadsstomme, grundläggning och undvika ojämnheter i gator. Detta kontrolleras i bygglovet.

#### *Risk från farligt gods*

ÅF Infrastructure har gjort en riskutredning för ett större område runt Mölndals innerstad. Utredningen är baserad på de verksamheter som finns inom 200 meter från farligt godslederna. Endast östra delen av planområdet omfattas av detta. Cowi redovisar i kompletterande utlåtande och en bedömning av risker inom nu aktuellt planområde. Utlåtandet har reviderats under processen för att säkerställa att förändringar i planförslaget till granskning ej påverkar samhällsriskerna. De förändrade förutsättningarna bedöms dock inte påverka slutsatsen.

Enligt Länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län skall hänsyn tas till risker med farligt gods vid samhällsplanering upp till 150 m från led där farligt gods transporteras. Inom aktuellt planområde är endast föreslaget parkerings- och kontorsbyggnad beläget inom denna zon.

De risker som bedöms över oacceptabla nivåer är främst osannolika scenarier, exempelvis scenariot pölbrand. Detta scenario bedöms inte orsaka några dödsfall utifrån platsen förutsättningar och ger därför inte skäl för ytterligare åtgärder. Som skydd mot olycka med giftig gas bör luftintag placeras så högt upp som möjligt samt så att de är vända bort från transportlederna. Nödutrymningsvägar bör förläggas så att utrymning bort från väg E6/E20 är möjlig. För att inte minimera antalet oskyddade individer utomhus rekommenderas att man i tillkommande planer inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse i oskyddade områden. Med hänsyn till detta ska entré till kontorsdelen inte lokaliseras mot Barnhemsgatan. Fasad som gränsar mot Barnhemsgatan (mot E6/E20) ska utföras i obrännbart material.

#### *Risk för höga vattenstånd*

I och med utbyggnaden av Mölndals innerstad så tog DHI 2014 fram en utredning för översvämningsrisken i området. Utredningen visar att Mölndals innerstad är känsligt för kraftig nederbörd i kombination med höga nivåer i Mölndalsån.

De pågående och planerade framtida åtgärderna för Mölndalsån medför en minskad risk för översvämning från åsystemet. Sannolikheten för översvämningsrisker från ledningsnätet bedöms inte förvärras av den planerade tillkommande byggnationen. Den bedömningen bygger på att exploateringsgraden, andelen bidragande hårdgjord yta som avvattnas till dagvattensystemet, blir ungefär densamma för det nya Mölndals Innerstad som för dagens. Ombyggnad av ledningssystem kommer dock medge en separering av de kombinerade ledningsdelarna i spill- och dagvatten vilket är positivt med hänsyn till ledningsnätets funktion och möjligheten till erforderlig dimensionering av nya dagvattenledningar.



Översvämningsutbredning för 200-årsregn, normal nivå i Mölndalsån. Främst berörs planområdets nordöstra gräns.

Enligt DHI:s utredning 2014 så riskerar ett 20-årsregn kombinerat med normal nivå i ån riskerar området runt Barnhemsgatan drabbas av marköversvämningar. För situationen med ett ännu kraftigare regn, motsvarande en 200-årshändelse, blir det stora marköversvämningar inom hela området. Vattennivåerna blir också betydligt högre och flera delområden får marköversvämningar med upp till 4-6 decimeter. Värst drabbat nära planområdet blir området på Barnhemsgatan ner mot läge för planerat kontorshus. I den dagvattenutredning som tagits fram specifikt för denna detaljplan av Markera så är marken inom planområdet är relativt flack, och lutar från Åbyhöjden i väst mot Mölndalsån i öst. Risk för översvämningar till följd av stående vatten vid extremflöden anses därför ringa.

Enligt DHI:s översvämningsutredning och Markeras dagvattenutredning för denna detaljplan, så bör en åtgärd för att minska konsekvenserna höjdsätta gatorna så att de kan fungera som sekundära ytliga rinnvägar, säkra viktiga in- och utfarter samt säkra att vatten inte kan rinna in mot verksamheter och fastigheter med skador som följd. Det är också lämpligt att i projekteringskedet se över möjligheterna till fördröjning av ytligt rinnande vatten inom området.

De ytliga avrinningsstråk som visas i figuren nedan bör tas i beaktning vid höjdsättning av ny gata, för att inte skapa instängda områden. Det är av stor vikt att dagvatten även i framtiden kan utnyttja dessa ytliga rinnvägar vid extremregn och på så sätt minska risken för översvämningar. I vissa känsliga punkter inom området har ytvattenstopp föreslagits som en styrning av dagvattnet. Det är viktigt att undvika uppkomsten av instängda områden som kan hindra ytavledningen.

Det är också viktigt att säkerställa dagvattenhanteringen för gårdsmiljöer med en ytlig avrinningsväg (sekundära rinnväg) ut från gården till allmän platsmark.





Ytliga rinnvägar och områden med stående vattenmassor, Dagvattenutredning, Markera.

#### Rekommendationer:

- Åtgärder som regnträdgårdar och/eller liknande fördröjande strukturer rekommenderas och bedöms kunna förbättra situationen så att marköversvämningarna blir mycket små.
- Den nya höjdsättningen av de ombyggda områdena/gator bör göras så att vatten vid marköversvämning kan rinna fritt ner mot ån och inte ställer sig i lågpunkter eller kan rinna in mot instängda lågpunkter i området. Utöver det ger de föreslagna fördröjningsmagasinen i dagvattenutredningen möjlighet att både minska toppflödet och det totala flödet till recipient. Exakt utformning av fördröjningslösningar bestämmer hur påverkan på Mölndalsån blir men klart är att flödesbelastningen kommer att minska till följd av exploateringen.
- Vid projekteringsstadiet så är det viktigt att samordna utbyggnaderna och byggprojekten såsom höjdsättningen för andra delar/installationer med hänsyn till risk för översvämning. Ansvarsfördelningen för de olika delarna behöver tydligt klargöras vid projekteringsstadiet.
- Entréer, lastinfarter och garagedfarter skall läggas så att de är tillgängliga även vid risk för översvämning och t.ex. elinstallationer (transformatorer mm) skall placeras på nivåer som är säkrade från risk för översvämning. Särskilt transportramper och nedfarter behöver säkras med hänsyn till risken för att de utgör lågpunkter där vatten kan rinna in och ställa sig.

#### Grundläggning och sättningar

Belastningsökningar ska i möjligaste mån undvikas inom planområdet på grund av risken för att oönskade sättningar uppstår för planerade eller befintliga byggnader och anläggningar. Den geotekniska utredning rekommenderar att de planerade byggnader med 5 – 6 våningar och tyngre sättningskänsliga anläggningar inom planområdet ska grundläggas på pålar som installeras till fast botten. Eftersom marken inom planområdet är mycket sättningskänslig, skall åtgärder generellt vidtas vid eventuella höjningar av dagens marknivåer.

Vid detaljprojektering av pålgrundläggning ska negativ mantelfriktion, till följd av pågående sättningar, beaktas. Lerproppar bör dras, på grund av risk för massundanträngning, vid pålning i anslutning till intilliggande ledningar och byggnader. Pålning inom området kan försvåras av den fasta friktionsjorden under leran.



Eventuella källarvåningar ska utföras vattentäta, för att bland annat undvika grundvattensänkning. Byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning bör ej utföras. Detta är viktigt inte enbart för planerade byggnader utan även för närliggande mark som kan utsättas för sättningar vid sänkning av grundvattenytan. Med eventuellt djupa källarvåningar och en grundvattenyta nära markytan blir byggnaden utsatt för lyftkrafter på grund av vattentrycket. Vid detaljprojektering ska detta beaktas och det gäller för såväl permanenta som temporära skeden.

Lastkompensation i form av lättfyllning rekommenderas för omgivande ytor för att undvika differenssättningar i anslutning till pålade konstruktioner. Övergångar mellan pålade konstruktioner och omgivande mark där sättning pågår, vid exempelvis entréer eller inom trafikerade ytor, rekommenderas utföras med länkplattor för att undvika för stora sättningsdifferenser. Vid kompensationsgrundläggning med lättfyllnadsmaterial ska risken för upplyftning, med anledning av höga grundvattennivåer, beaktas. I samband med detaljprojektering och byggskede ska en byggnadsteknisk beskrivning upprättas där de geotekniska frågeställningarna noggrant beaktas.

I den geotekniska utredningen så påpekas det att flera åtgärder, med bland annat nya höjdsättningar och fördröjningsdammar rekommenderats angående risken för eventuella översvämningar. För eventuella avsänkningar av dagens marknivåer, rekommenderas ett maximalt djup på ca 1,5 m och med slänter flackare än 1:2 för sådana åtgärder. I annat fall skall påverkan av stabiliteten beaktas.

Dagsljus  
Solstudie utförd av Liljewall



Vårdagjämning (20 mars) klockan 9.00



Klockan 12.00



Vårdagjämning (20 mars) klockan 15.00



Klockan 18.00



Midsommar (25 juni) klockan 9.00



Klockan 12.00



Midsommar (25 juni) klockan 15.00



Klockan 18.00

Kvarterensformerna för de bostäder som föreslås i detaljplanen har ett slutet kvarter (kvarter A), medan två kvarter (kvarter B och C) är öppna mot söder. Byggnaderna påverkar kringliggande bebyggelse genom skuggning vid vissa årstider. De byggnader som i första hand kommer att påverkas är hotellet och de ännu ej byggda husen norr om Barnhemsgatan.

Hotellet som idag är en friliggande byggnad kommer i framtiden att vara en del av en kvartersstruktur. När detaljplanen genomförs vänder sig den södra hotellfasaden mot den nya gatan med bostäder på andra sidan gatan.

Kvarteret norr om Barnhemsgatan är ännu inte bebyggt i sin helhet men när det bebyggs påverkas det av kvarter A i denna detaljplan. Barnhemsgatan får karaktären av en stadsgata med byggnader på båda sidor av gatan.

Den lägre befintliga bebyggelsen på östra sidan av Storgatan påverkas mindre av exploateringen utom vid de tillfällen då solen står mycket lågt under tidiga morgnar. Genom studier av sol och skugga visas denna påverkan vid olika tidpunkter på dygnet och året.

#### *Förorenad mark*

Enligt utförda markmiljöundersökningar (Orbicon) föreligger det inte några miljö- eller hälsorisker för planerad bebyggelse.

På platsen för den före detta kemptvätten kan det finnas behov av efterbehandling av det ytliga fyllnadsmaterialet (0 – 1,0 m) eftersom halter av metaller, alifater, PAH-H eller PCB:er har påvisats över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (känslig markanvändning). I det ytliga jordprovet från provpunkt BH5 påvisades alifatiska kolväten i halter överskridande riktvärdet för MKM (mindre känslig markanvändning). Jordprover under fyllnadsmaterialet från samtliga provpunkter visar på halter underskridande KM och bedöms ej utgöra vidare hälso- och/eller miljörisker om efterbehandling av det övre fyllnadsmaterialet tas om hand.

För resterande del av planområdet (exklusive befintlig park) kommer delar av fyllnadsmaterialet inom området troligtvis behöva saneras, men de uppmätta halterna av arsenik strax över riktvärden för KM bedöms inte ligga till grund för något större generellt saneringsbehov. De överskottsmassor som kan uppstå vid byggnation måste dock skickas till godkänd mottagningsanläggning. I samband med djupa schakt kommer hantering av länsvatten att bli nödvändig. Eftersom grundvattnet i BH/GV10 innehåller höga halter av arsenik kommer pumpat länsvatten att behöva renas på lösta metaller innan det släpps till recipient.

Det bedöms inte föreligga några oacceptabla miljö- eller hälsorisker med avseende på de påvisade halterna av PCB-7 i jorden i Prytzparken.

# Konsekvenser

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen redovisas på sidan 9. Planens konsekvenser redovisas i planbeskrivningen (denna planhandling), samt i separata utredningar som har tagits fram.

## Miljökonsekvenser

### *Miljömål*

Mölnads stad har angivit 11 av 16 nationella miljömål som lokala miljömål. Planen berör främst tre av dessa, *God bebyggd miljö*, *Frisk luft* och *Begränsad klimatpåverkan*. Planen möjliggör för fler att bo och verka i kollektivtrafiknära läge och därigenom leva ett mer hållbart liv. Planen bevarar en viktig bostadsnära park och förtätar innerstaden med blandstad med handel, kontor och bostäder. Möjligheten för ett nära och hållbart liv innebär ett hushållande med naturresurser och en positiv effekt ur klimat- och luftkvalitetssynpunkt jämfört med nuläget och nollalternativet. För att uppnå denna effekt är det viktigt att omhänderta möjligheten att gynna miljöanpassade resmönster.

## Mölnads miljömål 2022



### *Stadsbild*

Planområdet innehåller ingen bebyggelse av kulturhistoriskt värde. Däremot får den nya bebyggelsen en betydande påverkan på stadsbilden. Planen är en del av ett större arbete att förändra Mölnads innerstad. Syftet är att skapa en mer levande och attraktiv stadskärna med stadsmässiga kvarter. Detta innebär att Mölnads innerstads uttryck och form förändras i grunden.

Gestaltningen av byggnaderna är en viktig del av stadsbilden. Den nya bebyggelsen ska få ett uppbrutet och vertikalt uttryck med markerade sockelvåningar. På så sätt blir det en större detaljeringsgrad och en mer mänsklig skala. Detta bidrar positivt till stadsbilden. I södra delen av planområdet ligger en bostadsnära park som planen bevarar. Denna park är ett viktigt inslag i stadsbilden och en del av närområdets historia.

### *Påverkan på luft*

Miljökvalitetsnormer för både NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub> klaras vid planområdet både i dagsläget och i framtiden när området är bebyggt. Miljökvalitetsmålet för både NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub> klaras i dagsläget, men kommer överskridas för NO<sub>2</sub> norr och öster om kvarteret vid Barnhemsgatan runt år 2022. Även i beräkningarna för år 2030 ses halter av NO<sub>2</sub> över nivån för miljökvalitetsmålet här, men området där miljökvalitetsmålet överskrids är något mindre. Miljökvalitetsmålet för PM<sub>10</sub> klaras även i framtiden vid planområdet, både år 2030 och 2040. Planförslaget bedöms inte ha någon betydande påverkan på luft.

### *Buller*

I kvarter A och C överskrids riktlinjerna för den ekvivalenta ljudnivån. För att klara riktvärdena för dessa bostäder reglerar planen att om ekvivalent ljudnivå vid bostaden är > 60 dBA ska hälften av bostadsrummen i en sådan bostad vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m<sup>2</sup> gäller i stället krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivån vid bostadens fasad är > 65 dBA

För att klara riktvärdena för uteplats bör gemensam uteplats på innergårdarna anordnas. Vissa fasader kan även ha balkonger som klarar riktvärden för uteplats. I kvarter B och C bör någon form av bullerskydd, exempelvis förrådsbyggnad eller skärm, uppföras för att klara riktvärdena för uteplats på innergårdarna. Planen reglerar att om bostaden har en eller flera uteplatser ska minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.



### Risk

Risker från transport av farligt gods på transportlederna har bedömts. Såväl den förbipasserande motorvägen E6/E20 som Västkustbanan är primära leder för transporter av farligt gods. De risker som bedöms över oacceptabla nivåer är främst osannolika scenarier, exempelvis scenariot pölbrand. Detta scenario bedöms inte orsaka några dödsfall utifrån platsen förutsättningar och ger därför inte skäl för ytterligare åtgärder. Skyddsåtgärder gällande placering av friskluftsintag och entréer bort från lederna föreslås i planbestämmelserna.

### Solförhållanden

Gårdarna inom kvarter B och C kommer att ha god tillgång till solljus genom att dessa öppnar sig mot söder. Kvarter A utgör ett kringbyggt kvarter, vilket medför att tillgången till solljus blir mera begränsad. Störst tillgång till solljus kommer att finnas inom gårdens norra del.

Den föreslagna bebyggelsen kommer främst att skugga hotellbyggnaden norr om planområdet. Bostadsbebyggelsen väster om Storgatan påverkas inte av skuggor under sommarhalvåret. När solen står lågt under vinterhalvåret kommer den nya bebyggelsen att ge upphov till skuggor under förmiddagar.

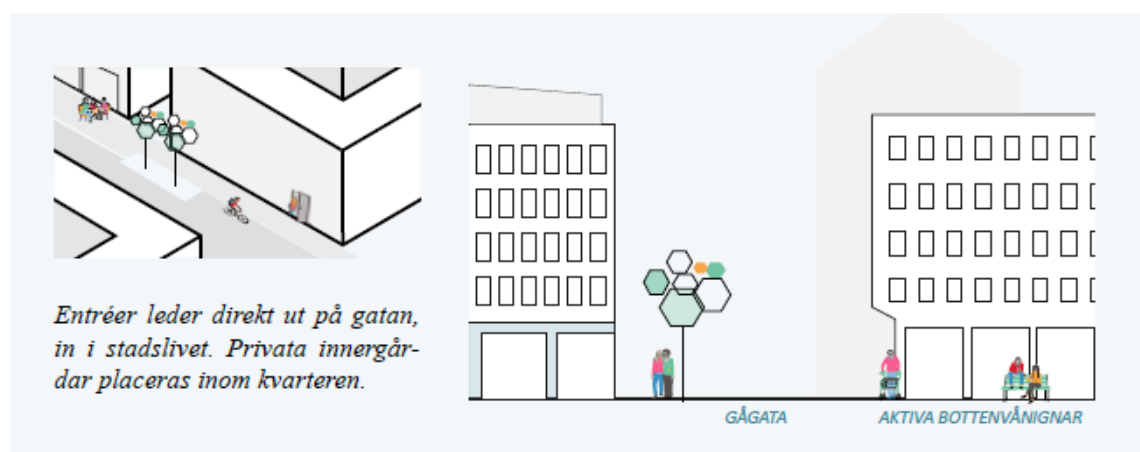
### Sociala konsekvenser

Att studera de sociala konsekvenserna av planförslaget är ett sätt att arbeta med den sociala dimensionen i planeringsprocessen. Den sociala hållbarheten inkluderar värden som jämlikhet, trygghet, identitet, integration, demokrati, arbetstillfällen och rättvisa. Målet är ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls och där alla känner sig välkomna.

De föreslagna förändringarna kommer att bidra till en utökning av Mölndals innerstad med bostäder och arbetsplatser i ett centralt och kollektivtrafiknära läge.

### Sammanhållen stad

Detaljplanen möjliggör blandade funktioner som centrum, bostäder och kontor. Lokaler i bottenvåningarna som utåt annonserar sin verksamhet samt de blandade funktionerna bidrar till att skapa en stadsmiljö som lever dygnet runt. Detta är positivt för blandningen av människor och tryggheten under dygnets alla timmar med ögon som ser gatan. I dagsläget är större delen av planområdet en parkeringsyta. En sådan yta blir snarare en barriär än binder samman staden. Konsekvensen av planen blir därför att bostadsområdena binds samman.



Det är ännu inte bestämt fördelningen mellan olika upplåtelseformer, men det finns en tanke att det ska bli en blandning av bostadsrätter och hyresrätter, och att det kommer byggas många mindre lägenheter. Detta är positivt för blandningen i området. I nybyggda områden kan lägenheter ofta bli dyra. Små lägenheter och hyresrätter möjliggör för yngre och äldre att bo i husen vilket bidrar till en mer blandad stad.

### *Samspel*

Detaljplanen bevarar den bostadsnära parken vid Åbybergsgatan. Parken är viktig för de boende i Mölndals innerstad eftersom utbudet av grönområdet generellt är lågt. En konsekvens av det ökade antalet boende blir att parken fyller en funktion för ett större antal människor än tidigare. Gröna bostadsnära miljöer är viktigt för människors samspel med varandra.



*Prytzparken, söder om bostäderna inom planområdet.*

Gårdarna blir helt privata och semiprivata vilket är positivt för sammanhållningen bland de boende. Markerade och stängda gårdar ger en trygg plats för barn att leka utomhus i en trafikfri miljö. De semiprivata gårdarna bidrar dessutom med en känsla av att både ha en privat plats och samtidigt välkomna besökare och vänner samt att gatan får en mer öppen karaktär.

### *Vardagsliv*

Planen bidrar till att fler kan få bostad nära redan existerande service och kollektivtrafik. Detta möjliggör ett hållbart och praktiskt vardagsliv. Att bygga kollektivtrafknära och med gångavstånd till handel och offentliga verksamheter är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv, då forskning har pekat på att kvinnor i högre grad går eller åker kollektivt i sin vardag.

### *Identitet*

Mölndals innerstad är under stor omvandling där ett mer modernt och storskaligt uttryck tar form. Att bygga en känsla av identitet är att se en plats unika värden och historiska grund. Identitet tar tid att bygga upp och är en blandning av de boendes känsla av tillhörighet och samspel mellan platsen och det egna jaget och besökarnas upplevelse av platsens jag. Att bedöma planens konsekvenser för identiteten är svårt att bedöma i dagsläget. Att skapa ett modernt och nytt uttryck kan skapa en identitet i sig, men konsekvensen kan också bli att det tar lång tid för platsen att bygga upp en ny identitet och tillhörighet, till dess att det större området Mölndals innerstad byggs klart. Det är dock positivt att låta utbyggnaden ta tid och att flera generationers ideal och uttryck får ta plats.

### *Hälsa och säkerhet*

Idag består planen till största del av en parkeringsyta. En sådan yta kan av många upplevas som oanvändbar och ogästvänlig. För barn är parkeringsplatser otrygga eftersom trafiken på en sådan yta är oberäknelig.

Planförslaget möjliggör istället att fler kan bo inom området samtidigt som den park som idag redan finns i södra delen av planområdet behålls. Gröna bostadsnära miljöer är viktigt för människors hälsa och välmående.

### *Gröna miljöer*

Planen möjliggör för boendemiljöer med god tillgång till närrecreation. Inom planområdet ligger Prytzparken som kan fungera som en förlängd del av hemmet för de närboende. I nära anslutning till

planområdet finns parker som Åbybergsparken och stadsparken. Närhet till gröna miljöer är framförallt viktigt för barns uppväxtvillkor.

Även de gröna och öppna gårdarna och gaturummen kommer bidra till en grön närmiljö för boende och besökare.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Den föreslagna utbyggnaden innebär en förtätning i en redan utbyggd infrastruktur avseende tekniska försörjningsystem, kommunikationer etc. Etablering av ytterligare bostäder samt andra centrumfunktioner enligt planförslaget bedöms kunna gynna näringslivet i Mölndal och Göteborgsregionen.

# Genomförande

Planbeskrivningen ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna ska förtydliga detaljplanens syfte från genomförandesynpunkt, men har ingen rättsverkan, utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

## Organisatoriska frågor

### *Tidplan*

Planarbetet beräknas ske enligt följande tidplan:

Samråd	2:a - 3:e kv. 2019
Granskning	2:e kv. 2020
Antagande	4:e kv. 2020
Laga kraft	4:e kv. 2020

### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

### *Huvudmannaskap och ansvarsfördelning*

#### Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Allmän plats som omfattas av detaljplanen är:

- Storgatan, Åbybergsgatan, Villagatan, Nygatan och ny gata söder om Laken 1, planlagda som **GATA**
- Befintlig park söder om Åbybergsgatan, planlagd som **PARK**

#### Anläggningar inom kvartersmark

Hela eller delar av fastigheterna Norsen 1-4 planläggs kvartersmark med ändamål kontor och tekniska anläggningar. Mölndals stad förblir fastighetsägare tillsvidare.

Hela eller delar av fastigheterna Mörten 1-5, Nejonögat 1-8, Åby 1:31 och Åby 1:84, planläggs kvartersmark med ändamål bostäder och centrum i bottenvåning. Kvartersmark inom fastigheterna har markanvisats till Wallenstam och avses att överlåtas i samband med lagakraftvunnen detaljplan.

Blivande fastighetsägare inom planområdet ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark samt anslutningar till allmän plats när det gäller utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll.

### *Avtal*

Ett samarbetsavtal har tecknats mellan Mölndals stad och exploatören Wallenstam Fastigheter 274 AB avseende planläggning av Mörten 1-5, Nejonögat 1-8 och del av Åby 1:84, vilka ägs av Mölndals stad.

Ett genomförandeavtal som reglerar ansvar och kostnader för genomförandet samt överlåtelseavtal avseende kvartersmark ska träffas mellan Wallenstam Fastigheter 274 AB, Wallenstam Fastigheter 298 AB, Wallenstam Fastigheter 299 AB och Staden innan detaljplanen antas. Genomförandeavtalet kommer bland annat att reglera gestaltningskrav på byggnader inom kvartersmark, utbyggnad och finansiering av allmän plats samt fastighetsbildning. Överlåtelseavtalen kommer avse överlåtelse av



hela eller delar av fastigheterna Mörten 1-5, Nejonögat 1-8, Åby 1:31 och Åby 1:84. I samband med att detaljplanen antas ska även genomförandeavtal och överlåtelseavtal godkännas av kommunfullmäktige.

Sammanfattning av genomförandeavtalets huvudsakliga innehåll:

- Genomförandeavtalet kommer att reglera överlåtelser av kvartersmark till exploatören samt aktuella fastighetsbildningsåtgärder mellan Staden och exploatören.
- Avtalet kommer att reglera de eventuella rättigheter som behöver bildas och som berör Staden och exploatören.
- I genomförandeavtalet avses regleras att Staden ansvarar för utbyggnad av allmän plats samt utbyggnad av va-anläggningar. Exploatören kommer att finansiera utbyggnad av allmän plats genom erläggande av exploateringsbidrag.
- Avtalet avser reglera den säkerhet som behöver ställas för Stadens kostnader för utbyggnad av allmän plats enligt exploatörens åtaganden i genomförandeavtalet.
- Övriga frågor som hanteras i genomförandeavtalet är upplåtelseform, merkostnad för skyddsrum och parkeringsåtaganden.

#### *Övriga avtal*

Separata avtal kommer att behöva träffas gällande överlåtelse och fastighetsbildning för kvartersmark berörande byggrätten på Norsen 1-4 och Åby 1:84 i planområdets östra del, de delar av Laken 1 som ianspråkats som allmän platsmark samt för remsan av kvartersmark som avses överföras till Laken 1. Separata avtal för erforderliga servitut och ledningsrätter avses tecknas i samband med att behovet uppstår.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

Ansökan om fastighetsbildning samt inrättande av eventuella behövliga gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter för respektive berörd fastighet ska vara inlämnad till lantmäterimyndigheten innan bygglov beviljas för den föreslagna bebyggelsen.

#### *Fastighetsbildning*

De fastighetsindelade bestämmelserna inom området (tomtindelningar, akt 1481K-2178 och 1481K-2046) upphävs i och med antagandet av den nya detaljplanen.

Rådande fastighetsindelning inom kvartersmark kommer att anpassas efter planerad bebyggelse genom fastighetsbildning. Fastigheter inom kv Mörten, Nejonögat och Norsen kommer att behöva tillföras och/eller avstå mark för att genomföra detaljplan. Efter fastighetsreglering ska samtlig allmän plats tillhöra kommunen. Det sydvästra hörnet samt en remsa längs östra delen av Laken 1 ianspråkats som allmän platsmark och kommer att behöva överföras till angränsande kommunal fastighet. Markremsan som läggs ut som kvartersmark söder om Laken 1, O-bestämmelse, avses överföras till denna fastighet.

Genom inrättande av E-bestämmelse för befintlig transformatorstation i parkområdets sydöstra del ges möjlighet till avstyckning av denna del till en egen fastighet.

Vid det tillfälle befintlig likriktarstation på Norsen 3 ska flyttas ska avtal tecknas för att säkerställa rättigheten. Respektive ledningsägare ansvarar för och bekostar att säkerställa sina anläggningar med ledningsrätt, nyttjanderätt eller servitut.

#### *Gemensamhetsanläggningar*

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar berörs av detaljplanen.

### *Nya gemensamhetsanläggningar*

Eventuella nya gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark ansöks om och bekostas av respektive fastighetsägare.

### *Servitut*

#### Befintliga servitut

Avtalsservitut gällande "Värmecentral mm" berörande fastigheterna Nejonöгат 1-6 (akt 47/5574, 48/547 och 48/628) ska upphävas i samband med kommande fastighetsbildning.

#### Nya servitut och ledningsrätter

Genom inrättandet av E-bestämmelse för befintlig transformatorstation i parkområdets sydöstra del ges möjlighet att bilda ledningsrätt för anläggningen. E-bestämmelse införs även i kv Norsen för att möjliggöra rättighet för flytt av likriktarstation och eventuellt kommande behov av transformatorstation från Mölndal energi.

Rätt att uppföra, bibehålla och förnya balkonger, skärmtak, entredörrar och burspråk inom allmän plats i enlighet med plankartans bestämmelser kommer säkerställas med servitut.

Rätt att uppföra skelettjordar och makadammagasin i sydöstra hörnet av kvarter A inom allmän plats i enlighet med dagvattenutredning kommer säkerställas med servitut.

Stadens allmänna dricks-, spill-, och dagvattenledningar kommer att ligga inom allmän platsmark.

### *Ansökan om lantmäteriförrättning*

Staden ska i samråd med exploatören ansöka om fastighetsbildning för att genomföra detaljplanens intentioner. Kostnaderna för de fastighetsrättsliga åtgärderna på allmän platsmark respektive kvartersmark regleras i kommande genomförandeavtal.

Staden och blivande fastighetsägare ska gemensamt ansöka om fastighetsbildning för att genomföra detaljplanen avseende byggrätten för kontor i planområdets östra del. Kostnaderna för de fastighetsrättsliga åtgärderna regleras i kommande avtal.

Staden och ägaren till Laken 1 ska gemensamt ansöka om fastighetsbildning för de marköverföringar som nämns under rubriken *Fastighetsbildning* ovan. Kostnaderna för de fastighetsrättsliga åtgärderna regleras i kommande avtal.

## **Tekniska frågor**

### *Allmän plats*

Stadens tekniska förvaltning ansvarar för projektering, utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande regleras i kommande genomförandeavtal.

### *Kvartersmark*

Respektive blivande fastighetsägare inom planområdet ansvarar för all utbyggnad och fortsatt drift och underhåll inom kvartersmark. För en mer detaljerad redogörelse om den planerade byggnationen, se under "*Bebyggelse*" tidigare i denna planbeskrivning.

### *Gestaltning*

För redogörelse om gestaltning, se under kapitel, *Detaljplanens innebörd och genomförande*, underrubrik "*Bebyggelse*" tidigare i denna planbeskrivning. Gestaltningnivåer och kvalitetsnivåer kommer att hanteras i kommande genomförandeavtal.

### *Parkering*

Planområdet består idag till stor del av parkering som delvis används av Laken 1. Denna parkering kommer i och med utbyggnad av kvartersmark att försvinna. Efter utbyggnation har verksamhet på Laken 1 möjlighet att parkera inom Stadens parkeringsavlösenssystem.

Utgångspunkten är att fastighetsägaren ska lösa parkering på egna fastigheter. Möjlighet finns dock att köpa till sig ett fåtal parkeringsplatser inom Stadens parkeringsavlösenssystem och redovisa reduceringsåtgärder. Detta hanteras i bygglov. För en mer detaljerad redogörelse om parkering, se under ”Trafik och parkering” tidigare i denna planbeskrivning.

### *Skyddsrum*

Fastighetsägare till kv Mörten ansvarar för återställandet av befintligt skyddsrum. Kostnader för detta regleras i kommande genomförandeavtal.

### *Vatten och avlopp samt dagvatten*

Vatten- och avloppsledningar finns utbyggt i befintliga gator inom planområdet. Nya ledningar för dagvatten kommer att anläggas i den nya gatan söder om Laken 1.

Va-anslutningsavgift kommer att debiteras för utnyttjad byggrätt enligt vid debiteringstillfället gällande va-taxa. Direktkoppling av sprinkler till ledningsnätet får ej förekomma.

Dagvatten skall fördröjas och renas inom kvartersmark innan det ansluts till det kommunala dagvattensystemet och når recipienten Mölndalsån. För vidare beskrivning av åtgärderna, se under ”Teknisk försörjning” tidigare i denna planbeskrivning samt dagvattenutredning (Markera, 2020-03-12). Vidare ska Mölndals stads riktlinjer för dagvattenhantering och Svenskt vattens rekommendationer gällande dimensionering av VA-System följas.

Regnträdgård kommer anordnas på allmän plats utanför planområdet i enlighet med dagvattenutredning.

### *El, tele och opto*

Befintliga el- och teleledningar samt optokablar finns utbyggt i området. Eventuell flytt av ledningar för att möjliggöra bebyggelsen ska bekostas av exploitören.

### *Energiförsörjning*

Nät för fjärrvärme finns utbyggt i området och som den nya bebyggelsen planeras anslutas till. Separat avtal tecknas då mellan exploitören och Mölndal Energi som reglerar anslutning till nät för fjärrvärme.

### *Avfall/renhållning*

Gator bör vara utformade på ett sätt så att sopbilen inte skall behöva backa för att utföra tömning av miljöhus/rum och vändmöjligheter skall finnas. I övrigt gäller Mölndals stads renhållningsföreskrifter.

## **Ekonomiska frågor**

Ett antagande av detaljplanen innebär för Staden en rättighet men också en skyldighet att lösa in sådan mark som ingår i allmän plats. Vidare kan ställas krav på att allmän plats iordningställs av Staden inom genomförandetiden.

### *Utgifter för Staden*

Staden erhåller en utgift för utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar inom allmän platsmark. Staden erhåller även en utgift för del av fastighetsbildningen samt eventuellt för inlösen av allmän platsmark från Laken 1 samt kostnaden för bildande av ledningsrätt. Staden erhåller en kostnad för rivning och återställande av skyddsrum samt eventuellt för åtgärder beträffande befintlig likriktarstation i kvarter Norsen.

### *Framtida driftkostnader*

Kommunen får en ökning av den årliga driftkostnaden för skötsel och underhåll av nya gator, va-anläggningar och parkmark.

### *Inkomster för Staden*

Staden erhåller en försäljningsintäkt för den kvartersmark som säljs. Dessutom erhåller Staden ett exploateringsbidrag baserat på antalet kvadratmeter tillkommande ljus bruttoarea (BTA). Utöver detta ska erforderliga avgifter erläggas av exploatören, exempelvis planavgift, bygglovavgift och va-avgift.

### *Planekonomi och finansiering*

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen regleras genom erläggande av planavgift, enligt vid var tid gällande plantaxa och ska erläggas i samband med beviljat bygglov.

Exploatören svarar för finansiering för del av utbyggnaden av allmän plats inom och utanför planområdet genom erläggande av exploateringsbidrag.

### *Ekonomiska konsekvenser för exploatören*

Exploatören får en utgift för förvärv av kvartersmark samt för exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän plats. Exploatören belastas vidare av alla kostnader som föräns av detaljplanens genomförande på kvartersmarken såsom:

- All utbyggnad inom kvartersmark
- Eventuell flyttning av befintliga ledningar inom kvartersmark
- Eventuella provisorier under byggtiden (återställande och ombyggnad)
- Eventuell fastighetsbildning kopplad till byggnationen inom kvartersmark
- Anslutning av va, el, tele och fjärrvärme
- Anslutningar till allmän plats, se avsnitt ovan huvudmannaskap och ansvarsfördelning
- Planavgift, bygglovavgift och va-avgift
- Ev. utbyggnad av parkeringsanläggning i samband med parkeringsköp
- Ev. övriga utgifter

### **För stadsbyggnadsförvaltningen**

Lisa Östman  
Planchef

Alexandra Romanov  
Planarkitekt