

# Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för fastigheten

## Stensjöberg 2 m. fl.

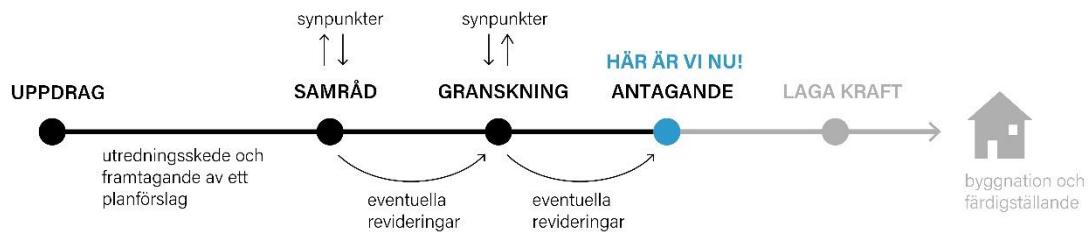
inom Stensjöberg i Mölnåls  
Dnr. PEU 64/15

# Antagandehandling

20 januari 2022

## 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:*

Frida Forsman	Stadsbyggnadsförvaltningen
Gustav Magnusson	Stadsbyggnadsförvaltningen
Martin Blom	Tekniska förvaltningen
Sofie Svensson	Trafikingenjör

*För exploatören har följande medverkat:*

Olof Halvarsson	Radar arkitektur & planering AB
Axel Lindqvist	Radar arkitektur & planering AB
Christoffer Lorensen	Densify AB
Tobias Larsson	Densify AB
Markus Tunlind	Waade

# 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>
<b>Plandata.....</b>	<b>6</b>
<i>Läge .....</i>	<i>6</i>
<i>Areal och markägoförhållanden .....</i>	<i>7</i>
<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>7</b>
<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan .....</i>	<i>7</i>
<i>Riksintressen .....</i>	<i>7</i>
<i>Översiktliga planer .....</i>	<i>7</i>
<i>Detaljplaner .....</i>	<i>7</i>
<i>Vision Mölndal 2022 .....</i>	<i>8</i>
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>8</b>
<i>Mark och vegetation .....</i>	<i>8</i>
<i>Fornlämningar och kulturhistoria .....</i>	<i>9</i>
<i>Bebyggelse .....</i>	<i>9</i>
<i>Service.....</i>	<i>10</i>
<i>Sociala aspekter .....</i>	<i>10</i>
<i>Dagsljus.....</i>	<i>10</i>
<i>Störningar .....</i>	<i>11</i>
<i>Trafik och tillgänglighet .....</i>	<i>11</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>11</i>
<b>Detaljplanens innebörd och genomförande .....</b>	<b>12</b>
<i>Bebyggelse .....</i>	<i>12</i>
<i>Tillgänglighet och service.....</i>	<i>15</i>
<i>Trafik och parkering .....</i>	<i>15</i>
<i>Friytor .....</i>	<i>16</i>
<i>Teknisk försörjning .....</i>	<i>16</i>
<i>Övriga åtgärder .....</i>	<i>17</i>
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>19</b>
<i>Miljökonsekvenser .....</i>	<i>19</i>
<i>Sociala konsekvenser .....</i>	<i>20</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser .....</i>	<i>20</i>
<i>Övriga konsekvenser.....</i>	<i>20</i>

<b>Genomförande</b> .....	<b>21</b>
<i>Organisatoriska frågor</i> .....	21
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i> .....	22
<i>Tekniska frågor</i> .....	22
<i>Ekonomiska frågor</i> .....	23

# 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 1:500 med tillhörande bestämmelser

*Till detaljplanen hör:*

- Illustrationskarta i skala 1:500
- Grundkarta i skala 1:500 (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Granskningsutlåtande

*Utredningar:*

- Geoteknisk utredning för detaljplan och Markundersökningsrapport (MUR), Golder Associates AB, 2021-12-16
- Dagvattenutredning, Nolltre konsult AB, 2021-05-05
- PM Buller, Gärdhagen Akustik AB, 2021-04-21
- Trafikutredning, WSP, 2020-10-16
- Riskbedömning Förorenad mark för Stensjöberg 2 m.fl., WSP, 2021-03-26

# Planens syfte

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att medge uppförandet av flerbostadshus i 3,5 våningar i tre från varandra separerade volymer. Bebyggelsens gestaltning och anpassning till platsen är viktig på grund av dess exponerade läge invid Stensjön. Gestaltningen av byggnaderna utgår ifrån en traditionell karaktär.

## Bakgrund

Fastighetsägaren inkom den 5 juni 2015 med en ansökan om planbesked för tre bostäder i form av kedjehus i två våningar. Gällande detaljplan säger att kontor får uppföras på platsen. Därför räcker inte en ansökan om bygglov med mindre avvikelse från detaljplan, utan planändring måste genomföras.

Planeringsutskottet beslutade den 16:e augusti 2016 § 101 att Mölndals stad är beredd att inleda ett planarbete för rubricerad fastighet, planläggningen bedömdes kunna påbörjas tidigast 2018. Under våren 2019 pågicks dialog med Stensjöberg AB samt ägaren till närliggande fastighet, Pionen 1, som också hade ett positivt planbesked. Dialogen handlade om en eventuell samordning av dessa ärenden i ett gemensamt planarbete. Senare visade det sig att detta inte gick att genomföra men i samband med dialogen om gemensamt planarbete hade Stensjöberg AB (fastighetsägaren) presenterat uppdaterade skisser för fastigheten Stensjöberg 2 som innehåller 18 lägenheter.

## Huvuddrag

Genom detaljplanen ges möjlighet att uppföra 3 mindre, sammanhängande flerbostadshus om 3,5 våningar med maximalt 18 lägenheter med ett sammanhängande underjordiskt garage. Bostäderna föreslås uppföras i ett exponerat läge vilket medför att det är viktigt att det bidrar till områdets kvalitéer och som harmoniserar med omgivande bebyggelse och landskap. Gestaltning av själva byggnaden skall ha en hög ambitionsnivå. Byggnaderna blir synliga från olika håll och påverkar upplevelsen av platsen och stråket längs Stensjön. Byggnadernas utformning, och uttryck skall tillföra värden till platsen.

## Plandata

### Läge

Planområdet är beläget i Stensjöberg, cirka 3,5 kilometer från Mölndals innerstad. Planområdet omfattar fastigheten Stensjöberg 2 och Stensjöberg S:2 och Stensjön 1:66 och del av Lackarebäck 1:20.



Figur 1. Ortofoto. Den streckade linjen visar planområdet ungefärliga avgränsning.

## Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 2000 m<sup>2</sup> och är till största delen i privat ägo. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen som är tillhörande planen.

## Tidigare ställningstaganden

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort ett undersökningssamråd enligt MB kap. 6 och PBL kap. 4 33b, 34, 35§. Härvid har detaljplanens genomförande vid en sammanvägning av konsekvenserna bedömts ej innebära betydande miljöpåverkan varför en MKB ej kommer att upprättas. Resultatet redovisas i planbeskrivningen där också de åtgärder som vidtagits för att minimera påverkan. Kommunen bedömer att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt beslut 2020-12-15.

### Riksintressen

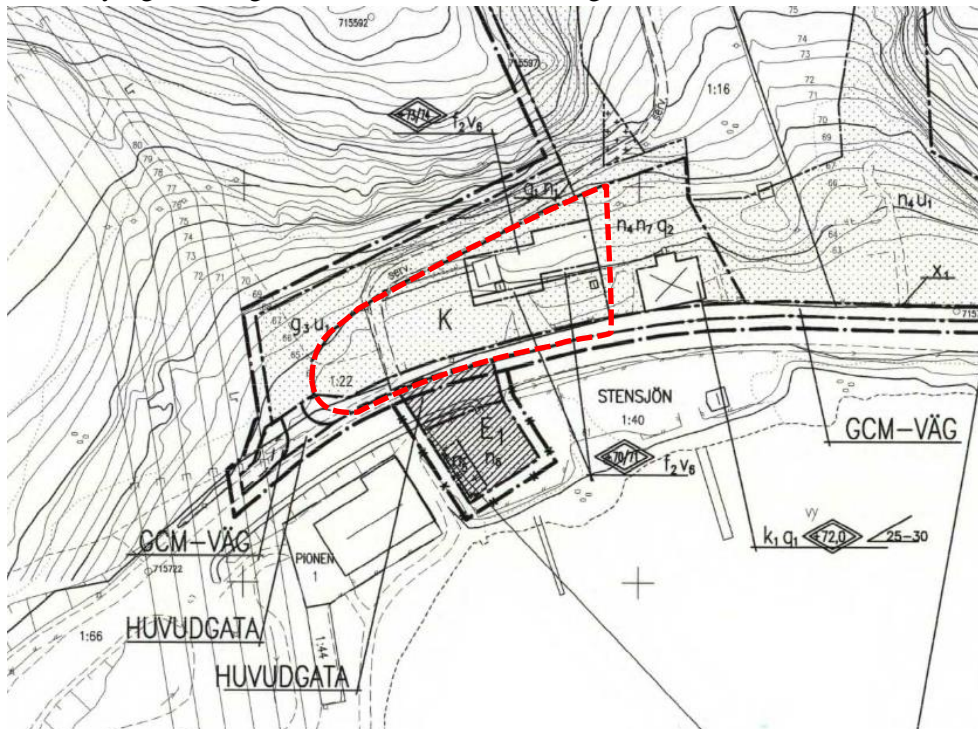
Söder och sydost om området finns riksintressen för kulturmiljövård (Gunnebo, O 28) samt riksintresse för friluftsliv (Rådasjön med Gunnebo, FO 33). Det aktuella planområdet ligger inom intresseområdet för riksintresse av dricksvatten för Göteborgs stad men bedöms inte ingå i riksintresset för densamma.

### Översiktliga planer

Översiktsplanen för Mölndals stad 2006 anger att området är utpekad som "Tätorts- och annan tät bebyggelse huvudsakligen bostäder". Denna detaljplan bedöms vara förenlig med översiktsplanen. Planområdet bedöms ligga utanför utpekad skyddszon för kraftledning i översiktsplanen.

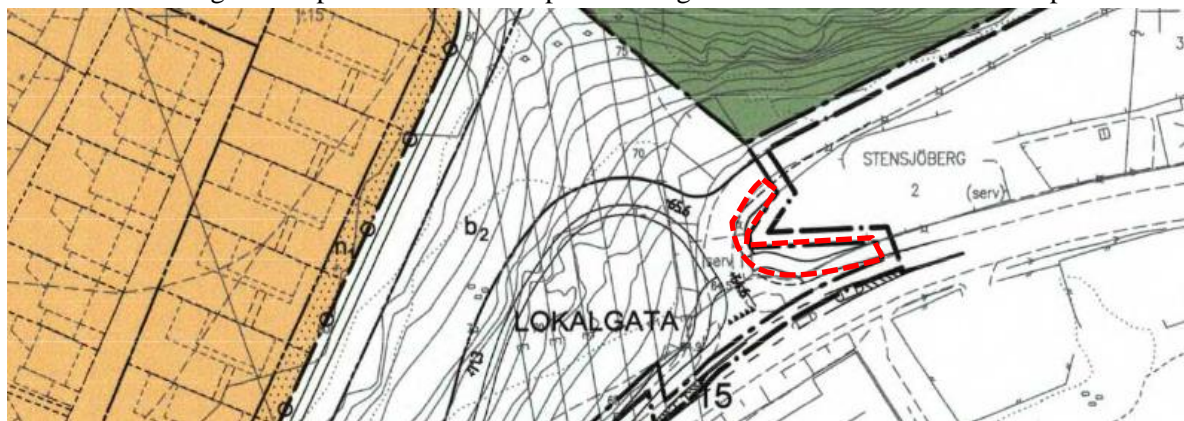
### Detaljplaner

För stora delar av området gäller detaljplan 1481K-P2000/6 som vann laga kraft 30:e maj 2000. Planen tillåter område för kontor, gemensamhetsanläggning för tillfart och markreservat för allmännyttiga ledningar. Genomförandetiden har gått ut.



Figur 2. Utklipp från gällande detaljplan. Röda streckade linjen visar planrådets ungefärliga avgränsning.

En mindre del av planområdet berörs även av detaljplan 1481K-P2010/5 som vann laga kraft 7:e maj 2010. Användningen som påverkas är allmän plats Lokalgata. Genomförandetiden har löpt ut.



Figur 3. Utklipp från gällande detaljplan. Röda streckade linjen visar ungefärligt den del vilken påverkas av den nu framtagna detaljplanen.

## 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 Stensjöberg bidrar till ett ökat bostadsbyggande i kollektivtrafiknära läge där teknisk infrastruktur finns att tillgå.

## Förutsättningar

### Mark och vegetation

Fastigheten Stensjöberg 2 utgörs av en grusyta med högar av massor innehållandes grus och större stenar. Området är beläget i en nord-sydlig bergsluttning ned mot norra stranden av Stensjön. Fastigheten sluttar från nordöstra hörnet på cirka +59 meter ned till cirka +54-55 i den södra kanten längs med Rådavägen. Norr om fastigheten tvärs över gatan finns ett kraftigt sluttande naturområde med berg i dagen och en del buskar och träd. Söder om planområdet tvärs över Rådavägen ligger Stensjön.



Figur 4. Planområdet sett från väster, i högra kanten på bilden ses den befintliga byggnaden på fastigheten öster om planområdet. I den högra bilden visas planområdet sett norrifrån.



### *Geotekniska förhållanden*

Enligt Geoteknisk undersökning för detaljplan samt Markundersökningsrapport daterade 2021-09-27, (reviderad 2021-12-16) bedöms stabilitetsförhållandena inom planområdet, som i stor grad utgörs av fastmark och berg i dagen samt begränsad jordmättighet, är tillfredsställande goda för markens planerade ändamål enligt detaljplanen. Utförda stabilitetsanalyser visar att IEG:s rekommendationer gällande stabilitet är uppfyllda.

Den angränsande bergsslätten, i nära anslutning norr om detaljplaneområdet, har besiktigats och anses vara stabil och därmed inte utgöra någon risk för blockutfall till följd av framtida frost- eller rotsprängning. Det förekommer vissa block i bergsslätten, dock med en placering utanför påverkansområdet till detaljplaneområdet. Detaljplaneområdet anses därmed vara säkerställt för att det inte föreligger någon risk för blockutfall från bergsslätten.

### **Förorenade områden**

Till detaljplanen har det tagits fram en Riskbedömning av förorenad mark Stensjöberg 2 m.fl. daterad 2021-03-26 av WSP. Utifrån erhållen dokumentation och utförd studie i PM:et bedöms detaljplanen för fastigheten Stensjön 2 m.fl. inte påverkas av kända markförorening inom SOAB:s

Centrallager/Lackarebäcksdeponin och Stensjötvättens verksamhet. Riskobjekten ligger på ett betydande avstånd till berörd fastighet för detaljplanen. SOAB:s centrallager/Lackarebäcksdeponin är efterbehandlat inom nybyggnation av området, som pågått från 2011.

Vid branden 2015 på grannfastigheten (Rådavägen 5) har släcksystem med skum använts vid släckningsarbetet. Mängden uppskattat till 40 liter. Vid tillfället för valet av denna metod hade frågan stämts av med Mölndals kommuns miljöavdelning inför användandet av CAFS-skum, detta då dränering i gatan var gynnsam för Rådasjön.

Saneringsföretaget Entropi SAP kopplas till ärendet och lade ut länsor i syfte att samla upp skummet, vilket utfördes. 2015 hade RSG likt övriga räddningstjänster, ingen bra kännedom gällande eventuellt innehåll av PFAS/PFOA, vilket då inte kan bedömas, men bör anses som troligt. Dock var den totala mängden använd skumvätska låg (40 L) samt att det vidtogs åtgärder för att samla upp och stoppa kontamination.

Stadsbyggnadsförvaltningen har utifrån räddningstjänstens information gjort bedömningen att denna händelse inte bedömts orsakat markförorening inom planområdet där åtgärd behöver vidtas för att säkerställa planens genomförande.

### *Radon*

Enligt den översiktliga radonkartan för Mölndals stad utgör planområdet ett normalriskområde för radon.

### **Fornlämningar och kulturhistoria**

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

### **Bebyggelse**

Fastigheten Stensjöberg 2 är obebyggd och består främst av en plan grusad yta. Öster om planområdet inom intilliggande fastighet Stensjöberg 34 finns ett mindre flerbostadshus. Nordöst om planområdet går en s-formad väg som stiger sig uppför en höjd och kantas av enbostadshus. I närheten av planområdet finns även Kristinedals småhusområde vilka består av byggnader i funkisstil se högra bilden nedan.



Figur 5. Bilden till vänster visar planområdet sedd från väster. Den vita byggnaden i mitten av bilden visar den befintliga byggnaden vid Rådavägen 5. I bakgrunden skänkas de befintliga byggnaderna norr om planområdet. Bilden till höger illustrerar befintliga byggnader i Kristinedals småhusområde.

## Service

Lackarebäcksskolan, en F-6 skola, ligger cirka 500 meter från planområdet tillsammans med två förskolor och de kan nås via separata gång- och cykelvägar utan att större gator måste korsas.

Närbutik och restaurang finns vid Rådavägen (Pionen 1) i anslutning till planområdet. Ett större utbud av restauranger, bibliotek, butiker, vårdcentral med mera finns att tillgå i Mölndals centrum cirka 3 kilometer från planområdet.

## Sociala aspekter

Planområdet är beläget i Stensjöberg, mellan Kristinedal och Enerbacken i Mölndal, cirka två kilometer från Mölndals innerstad. Närområdet består främst av modern villabebyggelse och moderna flerbostadshus med inslag av kommunal service som skola. Det är en stadsdel med en ensidig funktion (boende). Området kan uppfattas som avskärmat från andra stadsdelar på grund av topografin som gör att många gator inte kan bindas samman. Öster om Stensjöberg ligger Kristinedal, ett äldre villabebyggelseområde från cirka 50-60-tal. Området har en närhet till Gunnebo slott och trädgårdar samt Stensjön. Vid Stensjön finns möjlighet till rekreation genom att nyttja det gångstråk som finns runt sjön, dessutom finns möjlighet att bada i sjön på uppmärkta badplatser. Dessutom finns möjlighet för barn att leka vid Stensjöns lekplats belägen ca 200 meter söder om planområdet.

## Dagsljus

Fastigheten sluttar från nordöstra hörnet till södra kanten längs med Rådavägen. Området ligger strax söder om en höjd och planen möjliggör för ett fristående flerbostadshus om tre uppgångar. Strax intill planområdet, till öster, ligger ett mindre flerbostadshus, vissa lägenheter kan påverkas av en viss mån av ökad skuggning. Förutsättningarna för dagsljusinsläpp bedöms i sin helhet som goda.

## **Störningar**

### *Trafikbuller*

Fastigheten ligger intill Rådavägen och bullervärdena överskrider gällande riktvärde. Se mer under rubriken "Övriga åtgärder- Buller" hur överskridandena hanteras.

## **Trafik och tillgänglighet**

### *Bil*

Planområdet ligger i direkt anslutning till Rådavägen, Larsson berg samt Stensjöberg vilka alla kan trafikerats av bil.

### *Gång och cykel*

Cykelvägar med huvudcykelstråk finns välutbyggda i området.

### *Kollektivtrafik*

Busshållplats med halvtimmes trafik finns ca 130 meter från fastigheten (Tallkotttegatan). Cirka 2 km till kollektivtrafiknod med tåg, spårvagn och buss med kvartstrafik vid Mölndals innerstad.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Planområdet ingår i Mölndals kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kapacitet finns att ansluta föreslagen bebyggelse.

### *Dagvatten*

Inga särskilda fördröjningsåtgärder finns inom planområdet. Tomten utgörs huvudsakligen av grusade ytor. Dagvattenledningar finns norr om området längs Stensjöberg samt söder om området i Rådavägen. I sydöstra delen finns även spillvatten och kallvatten. Förbindelsepunkt för fastigheten saknas.

### *Fjärrvärme*

Befintligt fjärrvärmenät är utbyggt i Larssons berg omedelbart väster om planområdet.

### *El och tele*

El-, tele- och optokablar finns förlagda i anslutning till planområdet. Goda möjligheter finns för att ansluta tillkommande bebyggelse.

# Detaljplanens innebörd och genomförande

## Bebyggelse

För att den tillkommande huskroppen inte ska utgöra en barriär mellan det bakomliggande Stensjöberget och stråket längs Rådasjön, föreslås huskroppen delas upp i tre volymer. Huskropparnas inbördes avstånd möjliggör utblickar från Rådavägen upp till Stensjöberg där berget med dess vegetation kan träda fram mellan husen. De tre huskropparna placeras på en gemensam sockelväning som förhåller sig till och blir en del av tomtens naturliga sluttning. Ovanpå sockelväningen, mellan huskropparna, skapas uteplatser. Gestaltning av själva byggnaden skall ha en hög ambitionsnivå. Byggnaderna blir synliga från olika håll och påverkar upplevelsen av platsen och stråket längs Stensjön. Byggnadernas utformning, och uttryck skall tillföra värden till platsen. Byggnaderna föreslås bestå av trä med en liggande panel med avbrott av bärande vertikala delar och ljusa kulörer, detta säkerställs genom att en planbestämmelse om att byggnadernas fasader ska bestå av trä och ljusa kulörer.



Figur 6. Illustrationskartan. Röda streckade linjerna visar vart sektionerna som illustreras på kommande sida är tagna.



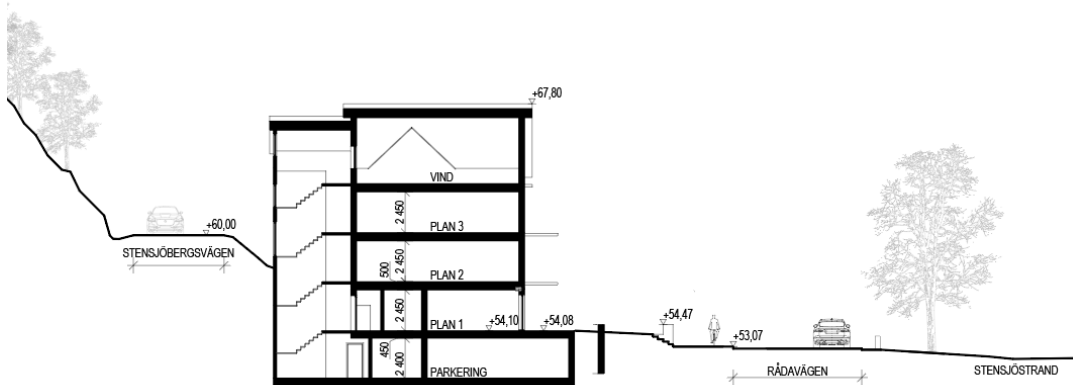
Figur 7. Fotomontage på den föreslagna bebyggelsen sett från Rådavägen.



Figur 8. Sektion på de föreslagna byggnaderna från Väster till öster. Sektion A-A.



Figur 9. Fasadbild på förslaget från väster till öster.

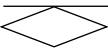


Figur 10. Sektion på de föreslagna byggnaderna från norr till söder, sektion B-B.



Figur 11. Fasadvy på de föreslagna byggnaderna från väster.

Nedan beskrivs intentionerna med planbestämmelserna gällande bebyggelsen:

	<p>Nockhöjd över angivet nollplan. Byggnaderna får uppföras med en högsta nockhöjd om 68 meter över kartans nollplan.</p>
	<p>Byggnadshöjd över angivet nollplan. Byggnadshöjden säkerställer att de uteplatser som föreslås mellan huskropparna har en lägre höjd vilket är viktigt för att det som planeras ska uppfattas som tre olika byggnadsvolymer. Byggnadshöjden är begränsad till +57,5 meter.</p> <p>Det maximala antalet lägenheter som får uppföras är 18 st. Antalet lägenheter påverkar också karaktären på byggnaden, 18 lägenheter har därav bedömts som lämplig.</p> <p>Fasad ska bestå av trä och bestå av endast ljusa kulörer. Detta anses vara viktigt för att säkerställa anpassning till omgivande bebyggelse.</p> <p>Takvinkeln ska vara mellan 27-40 grader för huvudbyggnad samt 27-45 grader för takkupor. Genom takvinklarna säkerställs att det inte är möjligt att göra platta tak vilket är viktigt för anpassningen och byggnadens karaktär.</p> <p>Balkonger får maximal kraga ut 1,6 meter. Balkonger får kraga ut över prickmark. Balkonger får inte glasas in, gäller ej hörnbalkonger mot Rådavägen. Syftet med denna bestämmelse är att balkongerna ska underordna sig byggnaden som helhet så att de inte skjuter ut från byggnaden så att byggnadens karaktär påverkas. Balkongernas djup på första våningen i det västra huset kan komma att behöva minskas för att få till en tillräckligt bred tillfart till förgårdsmarken.</p>
<b>f<sub>1</sub></b>	<p>Balkonger får inte uppföras. Detta säkerställer att inte balkonger tillåts kraga ut över uteplatserna mellan byggnaderna.</p>
<b>f<sub>2</sub></b>	<p>Räcken ska vara genomsiktliga samt uppföras solida till en höjd om minst 1,2 meter. Syftet med detta är skapa genomsiktighet mellan de föreslagna byggnaderna samt att räcken uppförs så att bullernivåer för uteplats kan klaras.</p>
<b>b<sub>1</sub></b>	<p>Bullerskyddsåtgärd ska uppföras minst +54,6 meter över angivet nollplan i söder mot Rådavägen i enlighet med den till detaljplanen tillhörande bullerutredningen. Genom att uppföra bullerskyddsåtgärden tillsammans med andra bulleråtgärder kan trafikbullerförordningens krav på acceptabla bullernivåer klaras.</p> <p>Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är högre än 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen 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 ljudnivå vid bostadens fasad är högre än 65 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivå vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Texten i bestämmelsen är ett utdrag från trafikbullerförordningen och tydliggör vilka bullerkrav som ska klaras vid byggnation.</p>
<b>g<sub>1</sub></b>	<p>Markreservat för gemensamhetsanläggning. Bestämmelsen säkerställer att gemensamhetsanläggning kan bildas för parkering i nytt garage inom Stensjöberg 2, där Stensjöberg 34 får möjlighet att nyttja denna.</p>

## Tillgänglighet och service

### *Skola och förskola*

Fastighetsavdelningen bedömer att exploateringen inom planområdet ligger med i bostadsprognosen som är med i beräkningarna av volymökningen för förskola och skola i området.

### *Övrig service*

Planområdet är beläget i Stensjöberg, mellan Kristinedal och Enerbacken i Mölndal, cirka två kilometer från Mölndals innerstad där tillgången på service är god.

## Trafik och parkering

### *Bil*

En trafikutredning har genomförts av WSP, daterad 2020-10-16. Föreslagen fordonsanslutning sker i fastighetens västra hörn mot Stensjöberg. Anslutningen grenas sen direkt upp mot garage respektive besöksparkering i markplan. Kapaciteten för de båda korsningarna som berörs av förslaget bedöms vara tillräcklig för en överskådlig framtid.

### *Gång och cykel*

Gång- och cykeltrafik till och från Stensjöberg kommer fortsättningsvis att färdas utmed lokalgatan mot Stensjöberg. Cyklist som angör fastigheten från väster kommer troligtvis angöra fastigheten från väster. Planförslaget innebär att den befintliga gångbanan kan breddas så att en separerad gång- och cykelbanan kan uppföras längs med Rådavägens norra sida som en del i stadens ambition att utveckla gång- och cykelstråket runt Stensjön.

### *Kollektivtrafik*

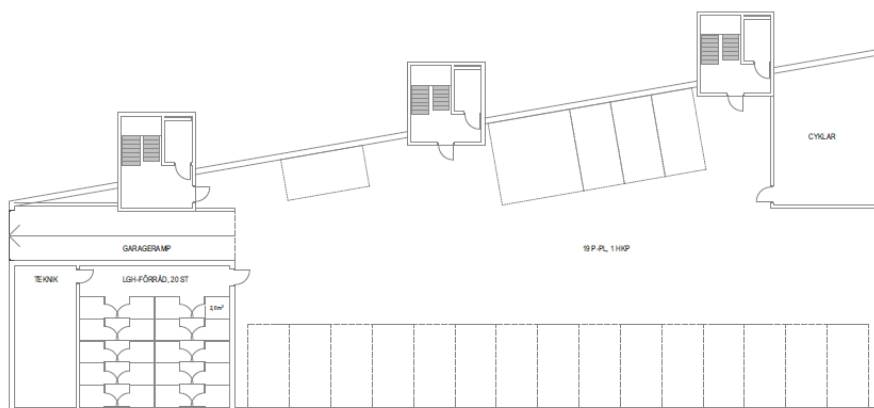
Mölndals stads vision 2020 är bland annat att öka andelen resor som sker med hållbara färdmedel. Föreslagen detaljplan bedöms bidra med fler lägenheter inom gångavstånd till kollektivtrafik med täta turer för att nå service, handel, arbetsplatser och för fritid.

### *Parkering*

Parkering föreslås ske inom fastigheten med nergrävt garage under bostäderna samt genom viss markparkering. Infart till parkeringsgaraget föreslås ske från väster. Enligt Mölndals stads parkeringspolicy så ligger detta område inom zon 3. Enligt policyn ställs följande krav på antalet parkeringsplatser:

- 7-10 parkeringsplatser /1000 BTA samt 0,6 gästparkeringsplatser /1000 BTA

Då förslaget omfattar ca 1800 kvm BTA så är bedömningen att det totalt krävs ca 12-18 st. parkeringsplatser. Detta anses kunna lösas genom ett parkeringsgarage med ca 20 parkeringsplatser, inklusive en parkeringsplats för rörelsehindrad under de föreslagna byggnaderna samt 1 parkeringsplats som markparkering i planområdets västra del.



Figur 12. Illustrationen visar det föreslagna parkeringsgarageplanet.

## Friytor

Planförslaget innebär inte att några nya offentliga ytor tillskapas. Inom kvarteret anordnas en bostadsgård vid de nya husen där en mindre lekplats kan uppföras. Gårdsmiljön för huset samnyttjas med grannfastigheten Stensjöberg 34. Här planeras spel- och lekyta med sittplatser. Ca 200 meter söder om planområdet ligger även en kommunal lekplats.

## Teknisk försörjning

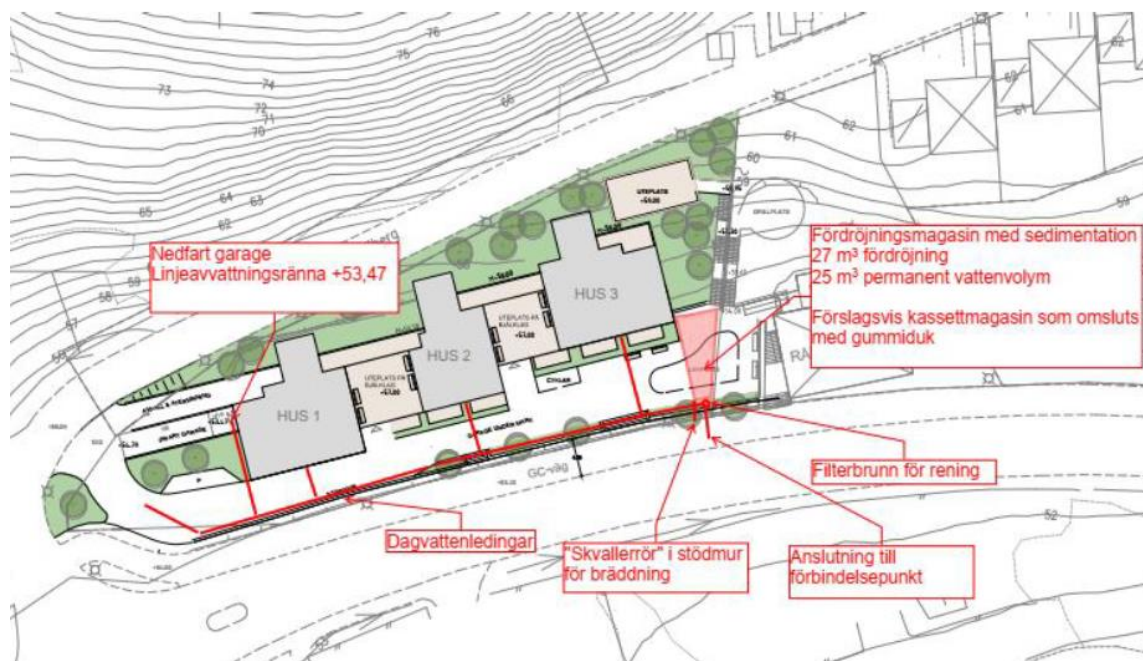
### Vatten och avlopp

Den föreslagna bebyggelsen föreslås anslutas till det befintliga kommunala nätet.

### Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Nolltre konsult AB, daterad 2021-04-21. Dagvattnet inom fastigheten föreslås att ledas ned till fördröjningsmagasin motsvarande 20 mm fördröjning per kvadratmeter hårdgjordyta. Föroreningsberäkningar visar att halterna fosfor, kväve, kadmium och suspenderat material överstiger Mölndals stads riktvärden om inga reningsåtgärder vidtas. Enligt genomförda beräkningar behöver dagvattnet renas via ett sedimentationsmagasin i kombination med att dagvattnet från kör- och asfaltsytor leds genom en filterbrunn innan det släpps vidare till förbindelsepunkt för VA. Med detta förslag uppfylls Mölndals stads krav på rening och den sammantagna bedömningen är att förslagen dagvattenhantering inte påverkar den kemiska statusen för Stensjön.

Sedimentationsmagasinet behöver ha en våt volym om minst 25 m<sup>3</sup> och fördröjningsvolymen ska överstiga 27 m<sup>3</sup>. Magasinet föreslås att utföras som ett kassetmagasin med omkringliggande gummiduk med en totalvolym om minst 55 m<sup>3</sup>. Vid ett extremväder kommer magasinet bli fullt och dagvattnet kommer i första hand bräddas till kommunens ledningar. Om även kommunens system blir fullt anordnas en bräddledning som går genom stödmuren utmed Rådavägen så att dagvattnet kan bräddas ut på gc-vägen. Bräddledningen läggs på en lägre nivå än infartsrampen till garaget så att detta inte riskerar att översvämmas.



Figur 13. Utdrag ur dagvattenutredningen med förslag på dagvattenhantering.

### Avfall

Närmsta återvinningsstation är placerad vid Enerbacksgatan. Kikås Återvinningscentral finns ca 2 km



från planområdet. Avfallshantering inom planområdet föreslås placeras i anslutning Stensjöberg gatan där yta för renhållningsfordon kan nås. Kapacitet ska finnas för sortering av hushållsavfallet i flera fraktioner, så som matavfall, brännbart etc. Avfallsutrymmen och hämtningsvägar styrs mer i detalj enligt Boverkets byggregler (BBR) vid bygglovsprövningen.

#### *Bergvärme*

Fastigheten planeras att värmas upp med bergvärme då befintligt fjärrvärmenät är så pass långt från planområdet.

#### *Spillvatten*

Den föreslagna bebyggelsen föreslås anslutas till det befintliga kommunala nätet. Om golvvbrunnar anläggs i parkeringsgaraget skall dessa kopplas till spillvattennätet, vattnet ska först renas i en oljeavskiljare.

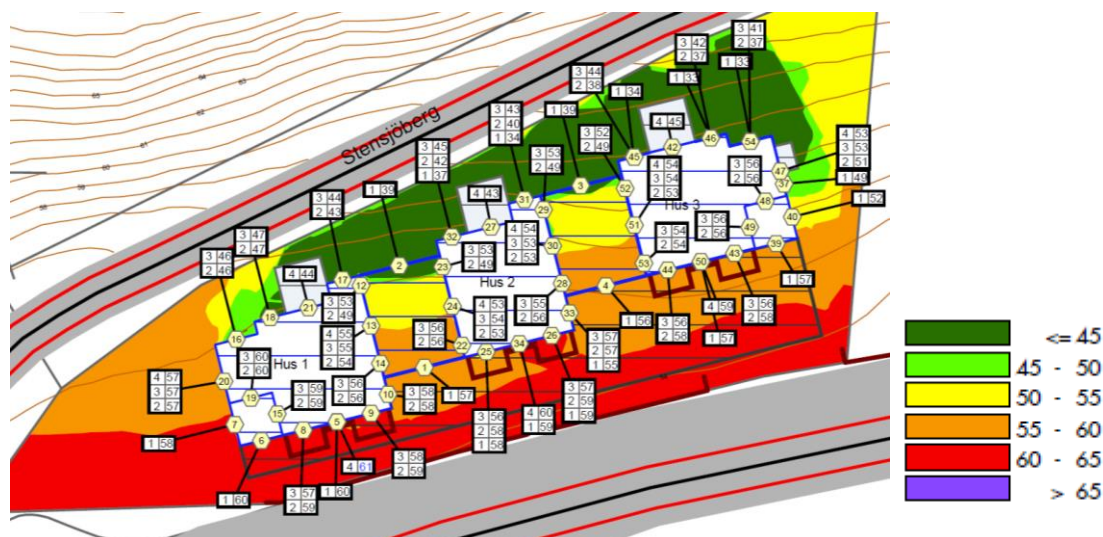
#### *El och tele*

Fastigheterna föreslås anslutas till befintlig el-, tele- och optinfrastruktur.

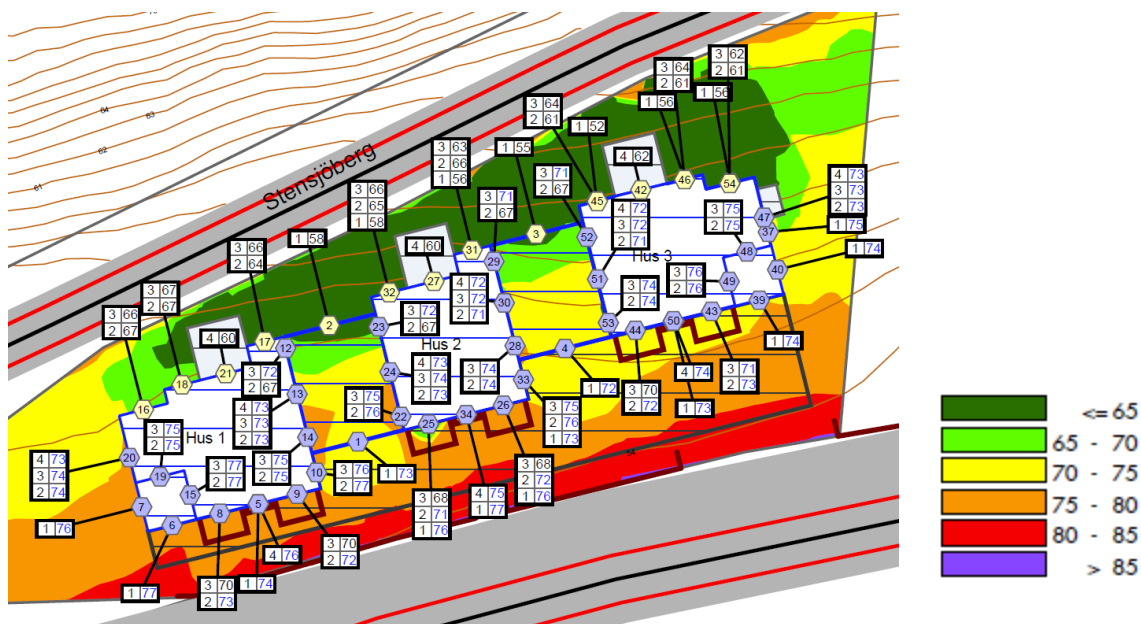
### Övriga åtgärder

#### *Buller*

Till detaljplanen har det tagits fram en trafikbullerutredning, Gärdhagen akustik daterad 2020-11-10 som reviderades 2021-04-21. De föreslagna bostäderna uppfyller riktlinjerna för buller från vägtrafik enligt förordning 2015:216 med ändringar t.o.m. SFS 2017:359. En förutsättning är att balkongerna på söderfasaderna förses med ljudtäta räcken, samt att föreslagna stödmurar utmed Rådavägen är minst 1,5 meter höga. Vid söderfasadens fjärde våning på hus 1 uppgår ekvivalent ljudnivå till 61 dBA. Om balkongen till denna lägenhet görs något större än i ritningar sjunker ljudnivå vid fasad så att riktvärdet 60 dBA klaras. I annat fall behöver antingen lägenhetens storlek begränsas till 35 m<sup>2</sup>, alternativt behöver minst hälften av bostadsrummen vändas mot en sida med högst 55 dBA dygnsekivalent respektive högst 70 dBA maxnivå nattetid.



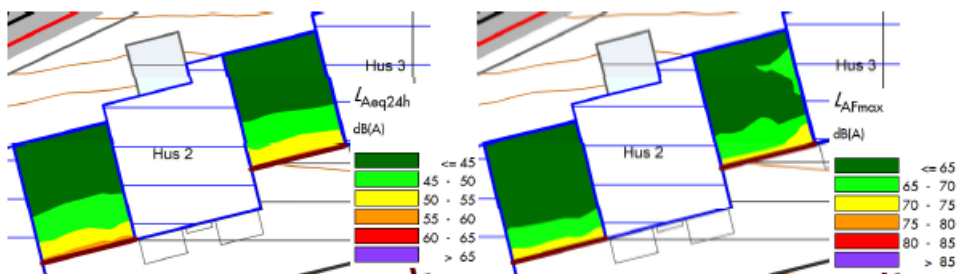
Figur 14. Beräknad dygnsekivalent ljudnivå för prognosår 2040.



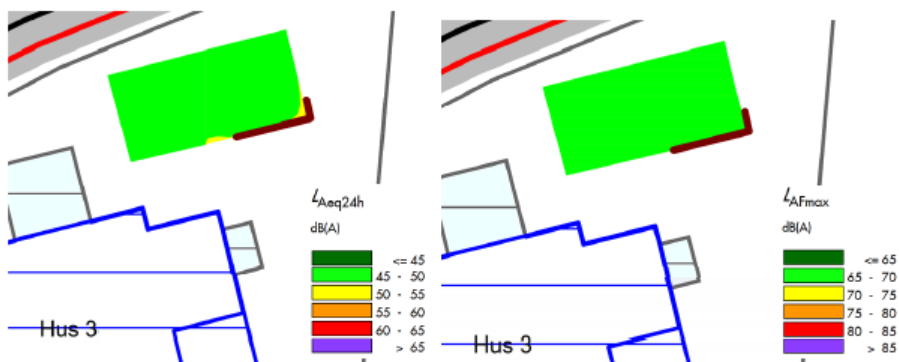
Figur 15. Beräknade maximala ljudnivåer för prognosår 2040.

Uteplatser som uppfyller förordningens riktvärden kan anordnas mellan husen och i nordöstra hörnet av fastigheten om nedanstående åtgärder utförs:

- Om ett ljudtätt, 1,2 meter högt, räcke placeras vid den södra kanten till altanerna mellan husen, enligt figur 14, kommer större delen av altanerna klara riktvärde för uteplats.
- Om ett ljudtätt, 1,2 meter högt, räcke placeras vid uteplatsen enligt figur 15 nedan klaras riktvärden för uteplats.



Figur 16. Ljudnivå på 1,5 meter höjd på altaner mellan byggnader med 1,2 meter höga ljudtäta räcken utmed altanernas södra kanter. Till vänster: ekvivalent ljudnivå, till höger maximal ljudnivå.



Figur 17. Ljudnivå på 1,5 meter höjd över marken på föreslagen uteplats i fastighetens nordöstra hörn, med 1,2 meter ljudtätt räcke placerat enligt brun linje. Till vänster: ekvivalent ljudnivå, till höger med maximal ljudnivå.

BBR allmänt råd för ekvivalent respektive maximal ljudnivå inomhus från trafik och andra yttre ljudkällor kan klaras med standardlösningar, goda standardlösningar eller eventuellt mycket goda standardlösningar. Val av lösning beror på ljudnivå utomhus, planlösning samt val av fönsterstorlekar, och behöver dimensioneras i samband med projekteringen. Dimensionering av ljudisolering hos fönster och fasad behöver utföras av sakkunnig personal.

#### *Risk och räddningstjänstfrågor*

Tillgängligheten bedöms vara god och brandpost för släckvatten finns strax öster om planområdet.

#### *Vibrationer*

De geotekniska förhållandena anses vara goda och marken utgörs av fastmark och berg i dagen samt där jordmättighet är begränsad. Tillsammans med att trafikrörelserna är förhållandevis låga i anslutning till planområdet i enlighet med den tillhörande trafikutredningen bedöms förslaget inte innebära några problem avseende vibrationer inom eller i anslutning till planområdet.

## **Konsekvenser**

### **Miljökonsekvenser**

#### *Miljökonsekvensbeskrivning*

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och 6 kap 11 § miljöbalken för aktuell plan. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Till grund för behovsbedömningen för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger en förändring av mark som idag inte är bebyggd men som är lokaliserad i anslutning till befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas. Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt beslut 2020-12-15.

#### *Miljömål*

Mölnadalens Stad har tagit fram 20 lokala mål som ska genomsyra kommunens arbete och vara genomförda till 2022. De som direkt berör detaljplanen är följande:

Nr 1. Utsläppen av växthusgaser i Mölnadal ska uppgå till högst 2,9 ton CO<sub>2</sub> ekvivalenter/invånare och år.

- Detaljplanen skapar förutsättningar för ökat resande med cykel och kollektivtrafik, vilket är positivt för miljömålet.

Nr 2. Halten kvävedioxid vid bostäder, skolor och förskolor ska i Mölnadal inte överskrida 60 µg/m<sup>3</sup> luft fler än 175 timmar per år eller 20 µg/m<sup>3</sup> luft som årsmedelvärde.

- Detaljplanen skapar förutsättningar för ökat resande med cykel och kollektivtrafik, vilket är positivt för miljömålet.

Nr 3. Halten partiklar (PM<sub>10</sub>) vid bostäder, skolor och förskolor i Mölnadal ska inte överskrida 15 µg/m<sup>3</sup> luft som årsmedelvärde eller 30 µg/m<sup>3</sup> luft som dygnsmedelvärde.

- Detaljplanen skapar förutsättningar för ökat resande med cykel och kollektivtrafik, vilket är positivt för miljömålet.

Nr 15. Alla invånare i Mölnadal ha tillgång till minst ett grönområde inom 300 m.

- Detaljplanen möjliggör närhet till grönområden för boende enligt miljömålet.

Nr 18. Ingen ska bo i flerbostadshus med radonhalter över 200 Bq/m<sup>3</sup> luft som årsmedelvärde.

- Vid normalradonmark ska byggnader utföras radonskyddade enligt Boverkets anvisningar, vilket gör att miljömålet uppfylls.

### *Strandskydd*

Fastigheten Stensjön 2 omfattas idag inte av strandskydd. Det aktuella området ingick inte i stadsplan, byggnadsplan eller någon fastställd generalplan 30 juni 1975. Förslag till generalplan för hela Mölndals kommun daterad 20 december 1974 antogs av kommunfullmäktige först den 25 augusti 1976. Stadens bedömning är att strandskydd därav inte kan inträda för området.

### **Sociala konsekvenser**

Det nya planförslaget innebär att ett flerbostadshus kan uppföras inom nära anslutning till ett villaområde. Planområdet och förslaget har en mycket begränsad utbredning och innebörd vilket gör att de sociala aspekterna inte bedöms påverkas åt något håll.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planförslaget innebär en förtätning i en redan utbyggd infrastruktur avseende tekniska försörjningssystem, kommunikationer, offentlig service mm. Detaljplanens ekonomiska konsekvenser anses vara begränsade till att omfatta exploateringen inklusive nya utemiljöer och parkering.

### **Övriga konsekvenser**

Planförslaget innebär att nya bostäder tillskapas i ett område där befintlig bebyggelse. Lokalt tillskapas nya utemiljöer. Förslaget innebär en viss trafikökning i området. Ökningen bedöms generellt inte innebära att framkomlighet och tillgänglighet påverkas i påtaglig utsträckning.

# 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. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

## Organisatoriska frågor

### *Tidplan*

Planarbetet beräknas ske enligt följande tidplan:

Samråd	1:a kv. 2021
Granskning	2:a kv. 2021
Antagande	4:e kv. 2021
Laga kraft	1:e kv. 2022

### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren 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 fastighetsägarna 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

- Breddning av gång- och cykelväg, markerad som GÅNG och CYKEL

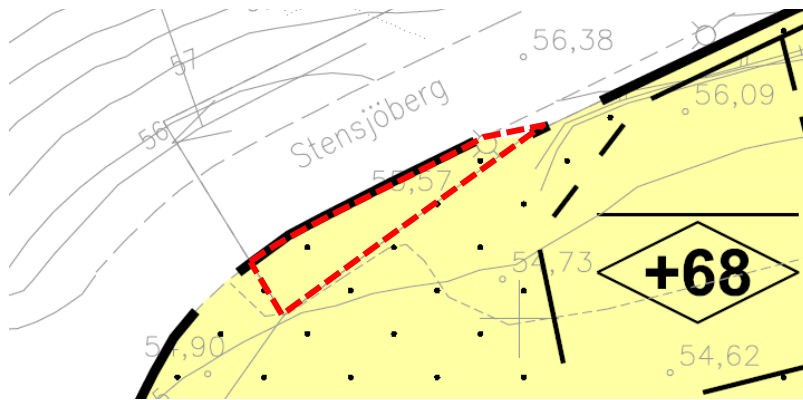
### *Anläggningar inom kvartersmark*

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 fastighetsägaren avseende planläggning av Stensjöberg 2 m.fl. Ett exploateringsavtal ska även tecknas mellan Mölndals stad och fastighetsägaren innan detaljplanen antas, exploateringsavtal är framtaget inför antagandet av detaljplanen.

Exploateringsavtalet avser att reglera kostnader, utförande och standard för utbyggnad av allmän plats gång och cykel, och vatten- och avlopp inom planområdet. Erforderlig fastighetsbildning ska klargöras i exploateringsavtalet såsom fastighetsreglering för anpassning till ny allmän plats och kvartersmark, samt omprövning och nyskapande av gemensamhetsanläggningar. Exploateringsavtalet ska träffas mellan kommunen och fastighetsägaren innan detaljplanen antas. Avtal har tecknats mellan fastighetsägaren och företrädare för Stensjöberg s:2 och Stensjöberg ga:2 angående överföring av en mindre markyta mellan gatan Stensjöberg och fastigheten Stensjöberg 2, se utsnitt i figur 18.



Figur 18. Röda streckade linjen ovan illustrerar den mindre markyta som planeras att överföras mellan Stensjöberg s:2 och Stensjöberg ga:2 till fastigheten Stensjöberg 2.

## Fastighetsrättsliga frågor

Ansökan om lantmäteriförrättning för erforderliga åtgärder för respektive berörd fastighet ska vara inlämnad till lantmäterimyndigheten innan bygglov beviljas för den föreslagna bebyggelsen.

### *Fastighetsbildning*

Planområdet omfattar fastigheterna Stensjöberg 2, Lackarebäck 1:20, Stensjön 1:66 samt samfälligheten Stensjöberg s:2 och gemensamhetsanläggningen Stensjöberg ga:2.

Fastighetsbildningsåtgärder som ska genomföras enligt nya detaljplanen är:

- Del av Stensjöberg 2 som är planlagd som allmän plats Gång och Cykel ska överföras till Stensjön 1:66
- Del av Lackarebäck 1:20 som är planlagd som kvartersmark Bostäder, ska överföras till Stensjöberg 2
- Del av Stensjöberg s:2 som är planlagd som kvartersmark Bostäder, ska överföras till Stensjöberg 2
- Servitut 1481K-2001/6.1 avseende infart ska upphävas
- Servitut 1481K-2002/22.1 avseende utfart och parkering ska lokaliseras
- Servitut för parkering till förmån för Stensjöberg 34 inom Stensjöberg 2 ska upphävas

### *Gemensamhetsanläggning*

Stensjöberg ga:2 kommer till följd av detaljplanen att omprövas.

Ny gemensamhetsanläggning för parkering i nytt garage inom Stensjöberg 2 ska skapas, där Stensjöberg 2 och Stensjöberg 34 deltagar.

## Tekniska frågor

### *Allmän plats*

Allmän plats som omfattas av detaljplanen är Gång och Cykel. Åtgärder inom allmän plats kommer att projekteras och iordningsställas av staden.

### *Kvartersmark*

Fastighetsägaren ansvarar för att kvartersmarken ansluts till befintliga gator inom och utanför planområdet. Parkering för tillkommande bebyggelse löses inom kvartersmark.

### *Vatten och avlopp samt dagvatten*

Planområdet ingår i Mölndals stads verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kapacitet finns att ansluta föreslagna bebyggelse. Dagvattnet inom fastigheten föreslås att ledas ned till fördröjningsmagasin i enlighet med förslag i dagvattenutredning (2021-05-05).

### *El- och teleledningar samt optokablar*

Befintliga el- och teleledningar finns utbyggt i området. Fastighetsägaren ansvarar för att ta kontakt med berörda ledningsägare i god tid innan byggnationen inleds. Eventuell flytt av ledningar för att möjliggöra bebyggelsen ska bekostas av fastighetsägaren om inte annat följer av respektive avtal.

### *Energiförsörjning*

Planområdet planeras värmas upp med bergvärme.

## **Ekonomiska frågor**

### *Utgifter för staden*

Staden kommer att ha en utgift för utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar (gång- och cykelväg) inom allmän platsmark, inom och utanför planområdet. Staden har också en utgift för framtida skötsel av den allmänna platsen. Kostnaden för del av erforderlig lantmäteriförrättning innebär också en utgift för staden.

### *Inkomster för staden*

Detaljplanen medför inga inkomster, förutom planavgift, bygglovavgift och anläggningsavgift för VA, för staden inom och utanför planområdet.

### *Planekonomi och finansiering*

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen regleras genom erläggande av planavgift, enligt vid var tid gällande plantaxa, och hanteras i samarbetsavtal mellan staden och fastighetsägaren. Avgiften för framtagandet av detaljplanen för Stensjöberg 2 m.fl. ska dock reduceras med 50 % till följd av att planen är byggherredriven.

### *Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren*

Fastighetsägaren svarar för alla kostnader som föranleds av detaljplanens genomförande på kvartersmarken. Det innebär att fastighetsägaren belastas av kostnader såsom all utbyggnad inom kvartersmark, eventuell flyttning av befintliga ledningar inom kvartersmark, fastighetsbildning, anläggningsförrättning mm. Fastighetsägaren får även utgifter för bland annat anslutning av VA, el och tele. Fastighetsägaren bekostar vidare upprättandet av detaljplanen genom erläggande av planavgift.

## **För stadsbyggnadsförvaltningen**

Lisa Östman  
Planchef

Frida Forsman  
Planarkitekt