

Planbeskrivning

Tillhörande detaljplan för

Gasellen 27 & 30

inom Krokslätt i Mölnådal



Visionbild. Det betyder att det färdiga resultatet kan avvika.
Illustration, Mattias Karlsson arkitekter AB / HSB.

Dnr.116/12
AKT NR. 1481K-P2020/5
LAGA KRAFT 2021-02-04

Antagandehandling

upprättad 10 januari 2020, reviderad 17 mars 2020

Information

Planförfarandet

Detaljplanen har upprättats med utökat förfarande.

Medverkande

Från kommunen har följande medverkat:

Johan Wiik	Stadsbyggnadsförvaltningen
Lisa Östman	Stadsbyggnadsförvaltningen
Per Rubendahl	Stadsbyggnadsförvaltningen
Ulf Winter	Stadsbyggnadsförvaltningen
Ingemar Karlsson	Tekniska förvaltningen
Gunnar Palm	Tekniska förvaltningen
Anna Stjernholm	Miljöförvaltningen

Från konsulter har medverkat:

Alexandra Möllerström	Radar arkitektur och planering
Olof Halvarsson	Radar arkitektur och planering

För exploatören:

Peter Deijenstedt	HSB
Mattias Karlsson	Mattias Karlsson arkitekter AB

Innehållsförteckning

Handlingar	4
Planens syfte	5
<i>Syfte</i>	<i>5</i>
<i>Bakgrund</i>	<i>5</i>
<i>Huvuddrag</i>	<i>5</i>
Plandata.....	6
<i>Läge</i>	<i>6</i>
<i>Areal och markägoförhållanden</i>	<i>6</i>
Tidigare ställningstaganden	7
<i>Behovsbedömning</i>	<i>7</i>
<i>Riksintressen</i>	<i>7</i>
<i>Översiktliga planer</i>	<i>7</i>
<i>Detaljplaner</i>	<i>7</i>
<i>Kommunala beslut</i>	<i>8</i>
<i>Vision Mölndal 2022</i>	<i>8</i>
Förutsättningar	8
<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>9</i>
<i>Sociala aspekter</i>	<i>9</i>
<i>Dagsljus</i>	<i>9</i>
<i>Störningar</i>	<i>9</i>
<i>Trafik och tillgänglighet</i>	<i>11</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>11</i>
Detaljplanens innebörd och genomförande	13
<i>Bebyggelse</i>	<i>13</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>16</i>
<i>Trafik och parkering</i>	<i>16</i>
<i>Service</i>	<i>17</i>
<i>Friytor</i>	<i>17</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>17</i>
<i>Övriga åtgärder</i>	<i>18</i>
Konsekvenser	19
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>19</i>
<i>Sociala konsekvenser</i>	<i>23</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	<i>24</i>
<i>Övriga konsekvenser</i>	<i>24</i>
Genomförande	24
<i>Organisatoriska frågor</i>	<i>24</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>25</i>
<i>Ekonomiska frågor</i>	<i>25</i>

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 1:1000 (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

Utredningar:

- PM Trafik, ÅF, 2018-09-25
- Markteknisk undersökningsrapport geoteknik, Norconsult, 2018-09-17
- PM Geoteknik, Norconsult, 2018-09-18
- Miljöteknisk PM, Norconsult, 2018-10-04
- PM Dagvatten, ÅF, 2019-01-18
- PM trafikbullerutredning, Norconsult, 2019-09-12
- Sol och skuggstudie, Norconsult, 2019-12-17

Planens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för två nya flerbostadshus omfattande totalt ca 60 lägenheter med tillhörande parkering.

Bakgrund

Grässtappen Mark AB (som ägs av HSB Mölndal och HSB Produktion AB) äger fastigheterna Gasellen 27 & 30 är planlagda på 60-talet för parkerings- och garageändamål, respektive på 90-talet för friliggande enbostadshus. Byggrätter har inte utnyttjats. HSB Mölndal inkom den 23 november 2012 med en begäran om planbesked för Gasellen 27 och 30, i syfte att bygga flerbostadshus med tillhörande parkering. Kommunstyrelsen beslutade 2017-04-26 att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan samt att genomföra samråd. Ett planförslag finns nu framtaget (denna handling).

Huvuddrag

Fastigheterna Gasellen 27 & 30 ligger i Krokslätt med närhet till service, skola samt kollektivtrafik. Planförslaget möjliggör två flerbostadshus, en byggnadskropp tillåts vara 3-6 våningar medan den andra byggnadskroppen tillåts vara 3-7 våningar. Totalt omfattas förslaget av ca 60 lägenheter. Planens intention är att bebyggelsen ska få en god gestaltning som är anpassad till områdets topografi samt tar hänsyn till omgivande bebyggelse.

Upplåtelseformen föreslås vara bostadsrätt och planförslaget möjliggör även för ett parkeringsgarage som föreslås anordnas halvt nersänkt under byggnaderna med infart från Kämpegatan i planområdets östra del. Genom denna lösning blir den nya bostadsgården något upphöjd vilket innebär att den kan uppfattas som mer privat.

Området är kuperat och flera studier har gjorts för att skapa både en god boendemiljö för tillkommande lägenheter och ett bra möte med omkringliggande bostäder. Byggnadernas exakta utformning hanteras i bygglovsskedet.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i Krokslätt, drygt 3 km norr om Mölndals innerstad och omfattar fastigheterna Gasellen 27 & 30. Planområdet avgränsas av Kämpegatan i norr och en bergsrygg i söder. Närområdet är bebyggt med villor samt flerbostadshus.



Ortofoto med planområdet markerat.



Översiktskarta med planområdet markerat.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 4380 m². Fastigheterna ägs av Grässtappen mark AB (som ägs av HSB Mölndal och HSB Produktion AB). Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen som är tillhörande planen.

Tidigare ställningstaganden

Behovsbedömning

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 är planlagd för bebyggelse och 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. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 5 december 2018.

Riksintressen

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

Översiktliga planer

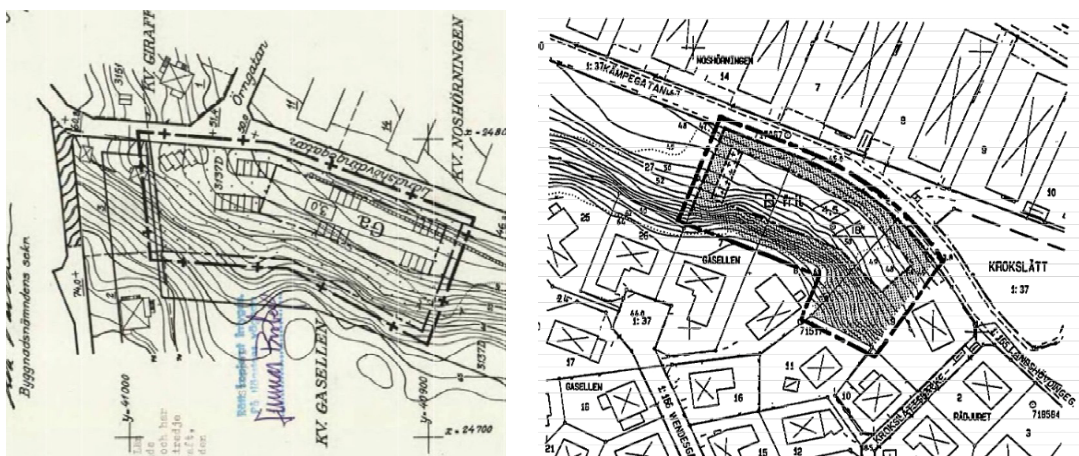
Översiktsplanen för Mölndals stad 2006 anger för aktuellt område *tätort- eller annan tät bebyggelse huvudsakligen bostäder*. Denna detaljplan bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaner

För området gäller två detaljplaner:

- 14 MÖL 5541 *Förslag till ändring av stadsplanen för Mölndal (Kv Gasellen)* som vann laga kraft 1963-12-04. Planen tillåter område för parkering och garageändamål. För Gasellen 27 gäller idag även tomtindelning med akt.nr. 1481K-5618.
- Del av detaljplan 1481-P94/10 *Gasellen 7, 8, 9* som vann laga kraft 1994-09-26. Planen tillåter friliggande bostäder med högsta tillåtna byggnadshöjd på 4,5 m.

Genomförandetiden för båda detaljplanerna har gått ut.



Utklipp från gällande detaljplaner över aktuellt planområde.

Kommunala beslut

Planeringsutskottet i Mölndals kommunstyrelsebeslutade 2013-04-16 att ge positivt planbesked. Kommunstyrelsen beslutade 2017-04-26 om planuppdrag samt att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att genomföra plansamråd.

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 fler lägenheter i Krokslätt bidrar till ett ökat bostadsbyggande i kollektivtrafiknära läge där service och teknisk infrastruktur finns att tillgå.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet ligger i ett område med relativt brant topografi. Området är i dag till största delen beklädd med lövskog, buskar och sly. I den nordvästra delen av planområdet finns en mindre grusad yta för åtkomst till denna. I södra delen av planområdet är nivåskillnaden ca 10 meter (från ca +40 m till +50 m över nollplanet). Bostäderna söder om planområdet ligger på ca 15 meters högre höjd än den mindre grusade ytan. Planområdet sluttar även i öst-västlig riktning med en ca 5 meters höjdskillnad utmed Kämpegatan.



Foto från områdets östra del.



Foto från områdets västra del..

Geotekniska förhållanden

Aktuellt område avgränsas av Kämpegatan i norr och utgörs i dagsläget av en grusplan, ett blockrikt naturområde samt en brant bergslänt åt söder. Enligt den geotekniska undersökningen genomförd av Norconsult, daterad 2018-09-18, består jordlagren i norra delen av området i huvudsak av sand och torrskorpelera.

Förorenad mark

Norconsult AB har tagit fram en översiktlig miljöteknisk markundersökning, daterad 2018-10-04. Sammantaget bedöms att det finns fyllnadsmassor som är påverkade av förorenande ämnen, i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden, inom aktuellt projektområde. Föroreningarna består av PAH H och koppar vilka påträffats i halter över det generella riktvärdet för KM (Känslig markanvändning). Områdets framtida markanvändning är bostäder där markanvändningen bedöms motsvara KM. Massor med föroreningshalter över KM skall schaktas upp och transporteras till en godkänd mottagningsanläggning med tillstånd att hantera den typen av massor. Överskottsmassor som uppkommer vid markarbetet ska hanteras enligt aktuella åtgärdskrav och klassning.

Utredningen rekommenderar, ur miljösynpunkt, att en så stor del som möjligt av eventuella överskottsmassor innehållande halter under riktvärdet för KM (känslig markanvändning) återanvänds inom aktuell fastighet. För att vidare utreda föroreningssituationen rekommenderas kompletterande undersökningar utförs i anslutning till planerade markentreprenaden alternativt om en kompletterande undersökning görs i ett tidigare skede för att på förhand kunna klassificera befintliga massor. Kommande markarbeten inom fastigheten är att betrakta som anmälningspliktig verksamhet enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. En anmälan skall göras till myndigheten i god tid, minst sex veckor, innan planerad schaktstart.

Radon

Enligt det tillhörande geotekniska PM:et så innebär de gällande radongasförhållandena att berggrunden kan klassas som normalradonhaltig.

Fornlämningar och kulturhistoria

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

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Närområdet utgörs av flerfamiljshus i 3 våningar i norr (både hyresrätter och bostadsrätter) samt blandad villabebyggelse i söder, öster och väster.

Service

Planområdet ligger i Krokslätt med närhet till skola och närservice i form av bland annat restauranger, frisör och massage, samt kollektivtrafik som ansluter till både Krokslätts torg med vårdcentral, Mölndals centrum och Göteborg. Strax söder om området finns Safjällets naturreservat med motionsspår och strax öster om planområdet en kommunal lekplats.

Sociala aspekter

Krokslätt består av en blandning av bostadstyper med både villor, hyreslägenheter och bostadsrätter, med hus uppförda under flera olika tidsepoker.

Dagsljus

Planområdets läge invid en brant norrsluttning innebär att det är särskilt viktigt att placering av ny bebyggelse sker med beaktande av att få god tillgång till dagsljus, samt att ta hänsyn till omgivande bebyggelse.

Störningar

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har tagits fram av Norconsult, daterad 2019-09-12. Trafikbullerutredningen utgår från det förslag som fanns vid samrådet. Till granskningen har en av de föreslagna byggnaderna sänkts med 1 våning men någon uppdatering av bullerutredningen bedöms inte vara nödvändig då resultatet från utredningen är detsamma. Trafikmängderna som utredningen baseras på är en sammanställning av trafikförutsättningar, nuläge och prognosår 2035 för Kämpegatan, Örngatan, Hökegårdsgatan och Krokslätts Parkgata.

Ljudnivå vid fasad

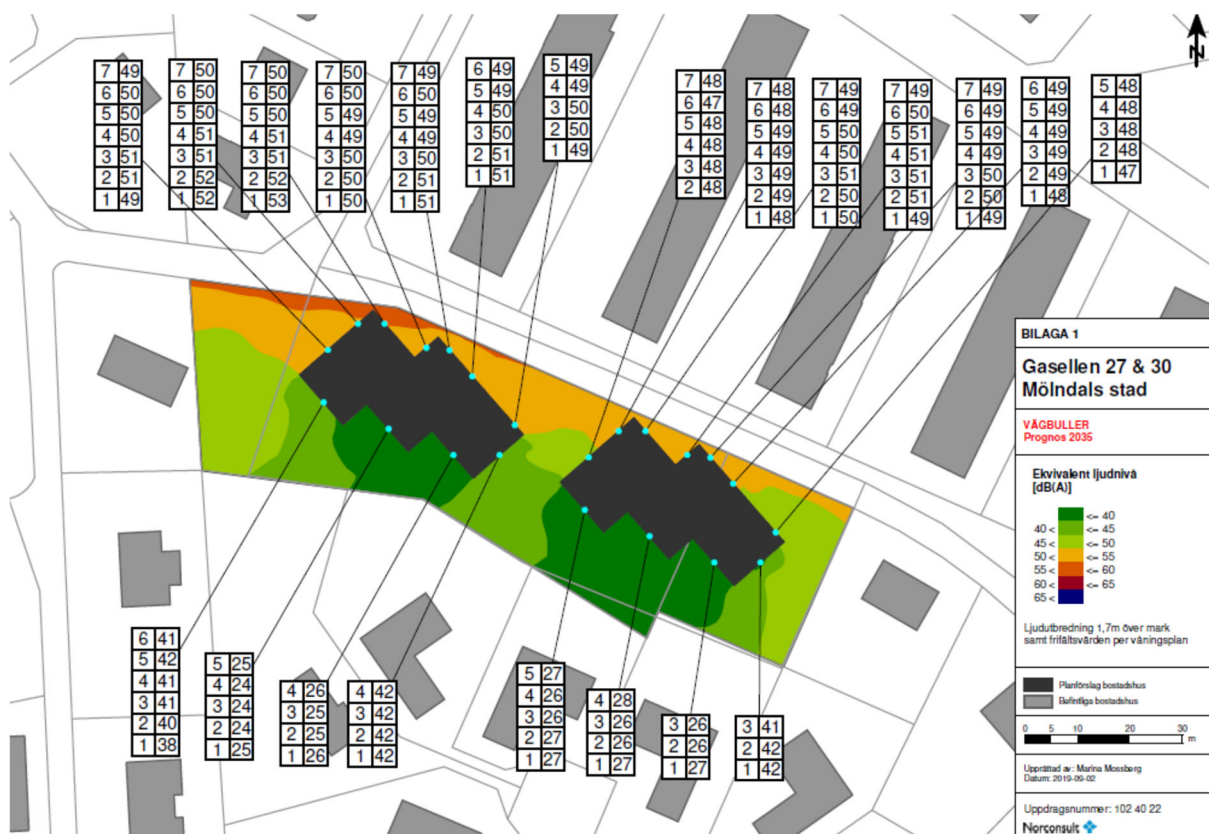
Beräkningarna visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, klaras med god marginal för samtliga byggnader och fasader. Högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå är 53 dBA. Då ekvivalent ljudnivå vid fasad understiger 60 dBA finns inga krav på maximal ljudnivå vid fasad.

Ljudnivå på uteplats

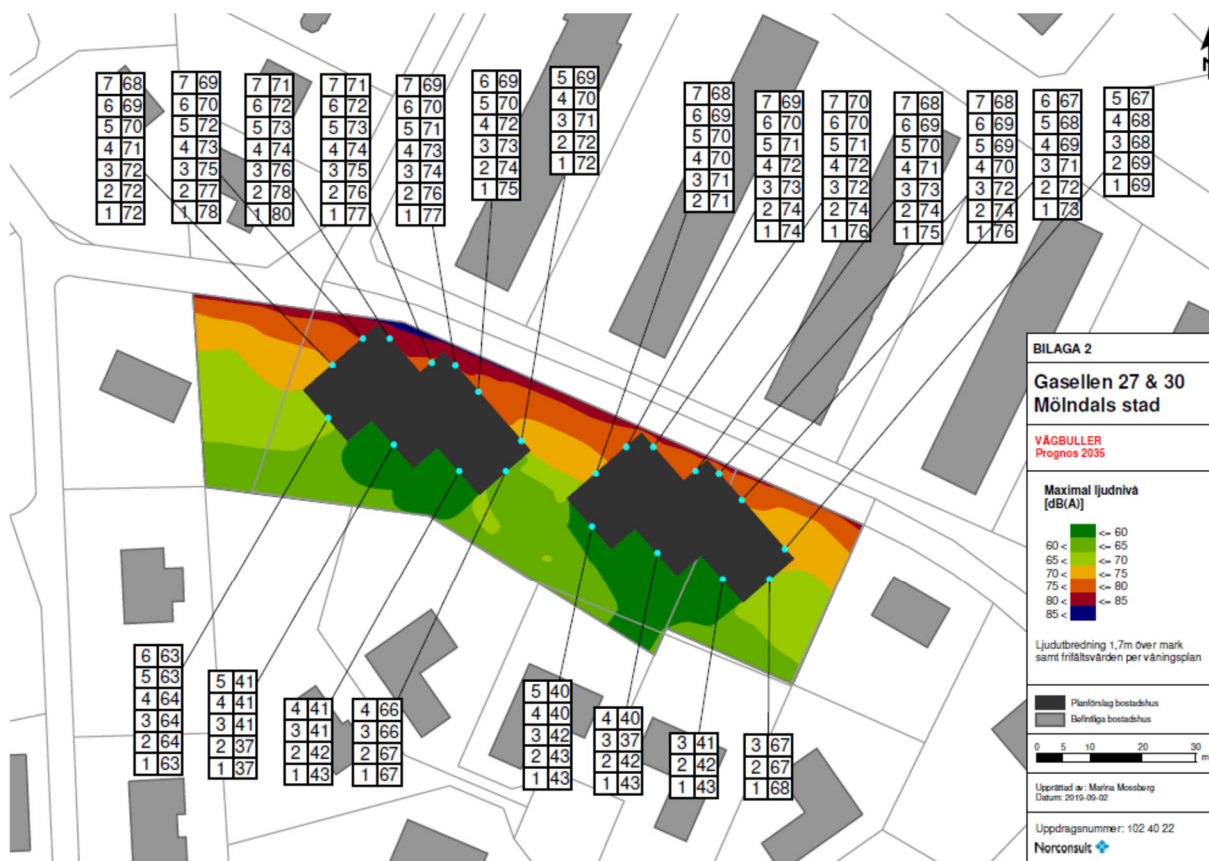
Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 50 dBA, avser ljudnivå vid fasad samt uteplats i anslutning till bostad. Vad gäller riktvärdet för maximal ljudnivå, 70 dBA, avser det ljudnivå för uteplats i anslutning till bostad alltså ej längs hela fasaden. Varje bostad bör ha en uteplats, gemensam eller privat, där riktvärdena klaras. Om en uteplats uppfyller riktvärdena kan ytterligare uteplats med sämre ljudmiljö utgöra ett komplement. Ljudutbredningskartorna visar att riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplats klaras på drygt hälften av ytorna i marknivå runt byggnaderna (grönmarkerad yta i kartan nedan som illustrerar den maximala ljudnivån). Lägenheter orienterade mot söder kan även få privata uteplatser mot söder där riktvärdena för uteplats klaras.

Ljudnivåförändring vid befintlig bostadsbebyggelse

Beräkningar har gjorts av hur mycket ljudnivåerna beräknas förändras för boende i befintlig bebyggelse längs Kämpegatan, Örngatan, Hökegårdsgatan samt Krokslätts Parkgata vid genomförande av planen för Gasellen. Resultatet redovisas i tabell 3. För Kämpegatan, Örngatan och Hökegårdsgatan blir förändringen relativt stor då trafiken i nuläget är liten dock kommer riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 55 dBA, att klaras med marginal. För boende längs Krokslätts Parkgata blir ljudnivåökningen liten (~0,4 dBA). Befintliga bostadshus är belägna på olika avstånd från respektive väg. För att få en uppfattning av ekvivalenta ljudnivåerna efter genomförande av planen har beräkningar gjorts för ett hus placerat 10 m från vägmitt.



Bilden visar den ekvivalenta ljudnivån för prognosåret 2035.



Bilden visar den maximala ljudnivån för prognosåret 2035.

Trafik och tillgänglighet

Gång och cykel

Huvudstråket för cykel går längs med Krokslätts Parkgata där det är blandtrafik. En smalare gångbana finns utmed Kämpegatan.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplatser är belägna ca 200 meter från planområdet utmed Krokslätts Parkgata samt vid Sörgårdsskolan. Dessa trafikeras av buss 761 med ca 15 minuters turtäthet för anslutning till Mölndals centrum och Göteborg, respektive buss 19 med ca 8 minuters turtäthet för anslutning till Mölndals centrum och Brunnsparken.

Bil

Planområdet ligger i en stadsmiljö som ansluter till befintligt vägsystem. Området kan nå från flera håll via Krokslätts Parkgata/Dalgångsgatan via Kämpegatan, Örngatan och Hökegårdsgatan/Landshövdingegatan.

Parkering

Ingen parkering finns inom planområdet. Angränsande flerfamiljshusområde har parkering där man backar ut på Kämpegatan/ Landshövdingegatan. Viss parkering förekommer även längs med Kämpegatan. Parkering för den nya bebyggelsen ska lösas inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Inga särskilda fördröjningsåtgärder finns inom planområdet. Området är idag till största del inte

hårdgjord. Inom planområdet rinner ytvattnet på mark från sydväst till nordost. Sedan rinner vattnet till vägdike för Kämpegatan och tas in till befintligt dagvattensystemet via en kupolsilsbrunn.

Fjärrvärme

Befintligt fjärrvärmenät går i Kämpegatan.

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

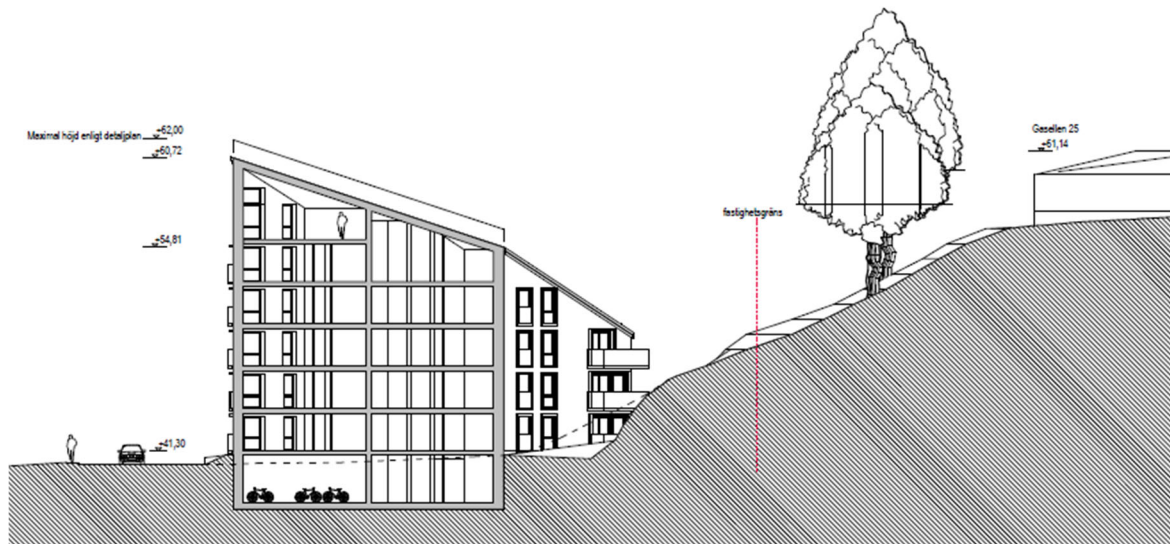
Planförslaget innebär att området bebyggs med två huskroppar. Den västra byggnaden har sänkts en våning jämfört med samrådsförslaget. Byggnadernas höjd varierar mellan 2-6 bostadsvåningar, över ett garageplan. Garageplanet ligger under mark vid det västra huset och över marknivån mot Kämpegatan vid den östra byggnaden. Tillsammans innehåller förslaget ca 60 lägenheter samt gemensamma lokaler för förråd, tvätt etc. Fastigheten är starkt kuperad och består av en norrsluttning med begränsat solljus. Den är också en skärningslinje mellan flera olika bebyggelsetypologier och omges av befintliga bostadshus åt samtliga håll. Förslagets intention är att den nya bebyggelsen ska tillföra estetiska och rumsliga värden till området.

Den föreslagna bebyggelsens materialitet och detaljnivå är hämtad från de putsade flerbostadshuslängorna norr om kämpegatan samtidigt som dess varierande form kommer från behovet av dagsljus samt behovet att möta bebyggelse i olika skalor och höjder åt alla håll. Fönstersättningen i förslaget är strikt och stor fokus ligger på taket som tillsammans med alla omkringliggande byggnader ger ett spännande taklandskap. Förslaget består av två huskroppar med vinklar i både plan och sektion. Ett garage i suterräng binder samman volymerna. Föreslagen bebyggelse är högre än de befintliga byggnaderna i anslutning till planområdet. Dock har byggnadernas höjd stöd av terrängen av bakomliggande berg som stiger åt väster.

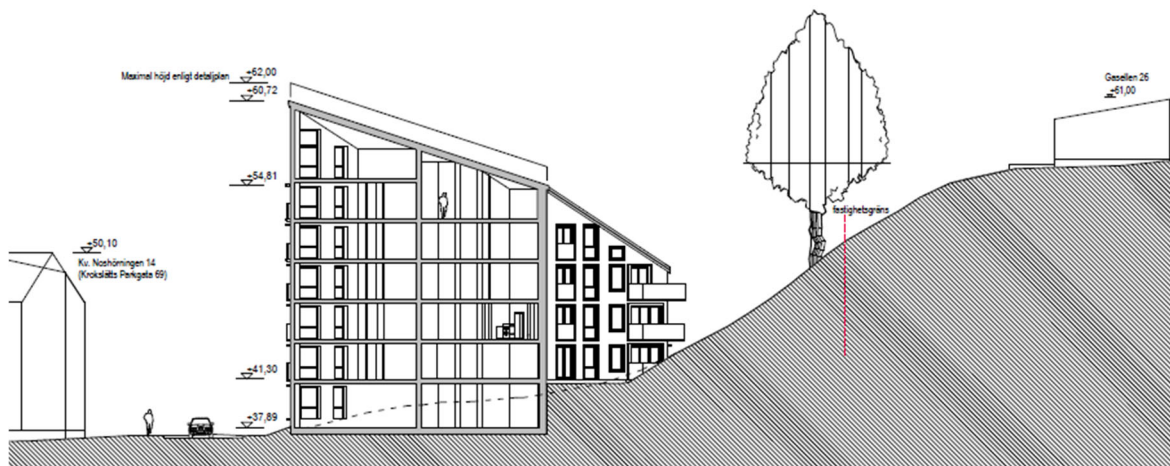
Vinklar och spetsar gör att byggnaderna kommer att upplevas som varierade i skala. De skapar små och intima platser på nära håll samtidigt som det på avstånd ger kvarteret en tydlig egen gestalt som ett ytterligare lager i områdets utveckling. Vinklarna ger även dagsljus i samtliga lägenheter. Takens vinklar är utformade för att reducera störning av insyn, framförallt mot de fastigheter som gränsar direkt mot planområdet och även för att reducera skuggning av bebyggelsen norr om området. I de fall skuggning sker är blir skuggorna spetsiga och sveper kort över byggnaderna. Taket är bevuxet som en åtgärd för att dels hantera stora regnmängder, dels för att kompensera för borttagen vegetation. Växterna ger också ett trevligare intryck från villorna längs bergskammen.



Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse. Sektioner AA respektive BB beskrivs på kommande sida.



Sektion AA. Mattias Karlsson arkitekter AB



Sektion BB. Mattias Karlsson arkitekter AB



Visionsbild. Det betyder att det färdiga resultatet kan avvika

Illustration, Mattias Karlsson arkitekter AB / HSB. Beskrivning av förslaget från Kämpegatan, vy från öster. Bilden är datoranimerad och avvikelser mot verkligheten kan förekomma. Bestämmelserna på plankartan gäller.



Visionsbild. Det betyder att det färdiga resultatet kan avvika

Illustration, Mattias Karlsson arkitekter AB / HSB. Beskrivning av förslaget från Örngatan. Bilden är datoranimerad och avvikelser mot verkligheten kan förekomma. Bestämmelserna på plankartan gäller.

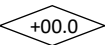
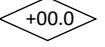
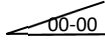


Visionsbild. Det betyder att det färdiga resultatet kan avvika

Illustration, Mattias Karlsson arkitekter AB / HSB. Beskrivning av förslaget mellan de föreslagna byggnaderna. Bilden illustrerar höjden på de lägsta delarna i förslaget. Bilden är datoranimerad och avvikelser mot verkligheten kan förekomma. Bestämmelserna på plankartan gäller.



Beskrivning av förslaget med bilder från den fysiska modellen som finns framtagen.

Nedan beskrivs intentionerna med planbestämmelserna gällande bebyggelsen:	
	Flerbostadshusen får uppföras med en högsta nockhöjd i meter över kartans nollplan mot Kämpegatan. Nocken utgörs av högsta takspetsen i byggrättshörnet närmast Kämpegatan. Horisontell nock får inte utföras.
	Flerbostadshusens får uppföras med en högsta byggnadshöjd för huskropparnas sydöstra och sydvästra delar i meter över kartans nollplan.
	Bestämmelsen reglerar att takvinkeln ska vara mellan 23-28 grader med takfall åt söder. Syftet med bestämmelsen är att se till att huvudbyggnadernas södra delar blir lägre.
e ₁	Största exploatering för komplementbyggnader och balkonger är 200 m ² byggnadsarea. Inom denna yta kan carport samt avfallshus uppföras.
n ₁	Mellan byggnadsvolymerna får en ny gård anläggas ovanpå det planerade parkeringsgaraget.
n ₂	Viss markparkering föreslås i områdets västra del vilket regleras av bestämmelse n ₂ .
(P)	Inom byggrätten för de nya byggnadsvolymerna finns även användningen (P). Anledningen till detta är för att parkeringsgaraget i framtiden ska kunna användas mer flexibelt ifall att vakanser uppstår. I plankartan finns höjdangivelser för lägsta (+37) respektive högsta höjd (+42) över angivet nollplan på parkeringsanläggningen. Anledningen till detta är för att säkerställa att det inte uppförs ett för stort parkeringsgarage.
f ₁	Tak ska vara vegetationsklädda, i enlighet med förslaget som illustreras.
f ₂	Fasader ska utföras med ljus färgsättning, i enlighet med förslaget som illustreras.

Tillgänglighet och service

De nya bostäderna inom planområdet bedöms kunna bidra till förbättrat underlag för kommersiell service i närområdet. Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att marknivåerna anpassas framför entréerna. Tillgänglighet enligt BBR prövas i bygglovsskedet.

Trafik och parkering

Gång och cykel

Ingen förändring föreslås vad gäller gång- och cykelvägar. Cykelparkering sker i anslutning till entréer samt i parkeringsgaraget. Enligt Mölndals stads parkeringspolicy ställs krav på att det uppförs 20-30 cykelparkeringsplatser/1000 BTA (Bruttoarea) samt 5 cykelparkeringsplatser gäst/1000 BTA. Då den föreslagna exploateringen är på ca 4800 kvm BTA görs bedömningen att det krävs ca 144 parkeringsplatser för cyklar. Dessa kan uppföras i anslutning till entréerna samt i parkeringsgaraget.

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.

Bil

Till detaljplanen har det tagits fram en trafikutredning av ÅF, daterad 2018-09-25. Trafikutredningen beskriver att Gasellens trafikallsträng inte väntas ge någon större effekt på trafikflödet i området eller på omkringliggande vägar. Av 48 tillkommande parkeringsplatser beräknas det under eftermiddagens maxtimme alstras 20 bilrörelser. Medräknat dessa bilrörelser förväntas belastningsgraden i korsningen på Krokslätt Parkgata samt cirkulationsplatsen västerut fortfarande ligga inom spannet för en önskvärd belastningsgrad.

De tillkommande bilrörelserna förväntas få stor spridning till olika områden både västerut, norrut och österut från Krokslätt. Trafikflöden norrut och söderut på E6 väntas inte välja samma trafikmot, vilket

gör att all ny belastningen inte tillkommer på en enskild trafikpunkt. För att uppnå god trafiksäkerhet bör rekommenderad hastighet om 30 km/h implementeras på Örngatan, Kämpegatan, Landshövdingegatan, Hökegårdsgatan och Dalbogatan. Likaså bör fartdämpande åtgärder kompletteras på Kämpegatan och Landshövdingegatan för att en god trafiksäkerhet ska uppnås i området. En markundersökning bör genomföras vid projekteringskedet för att säkerställa val av fartdämpande åtgärd. Gångbanan föreslås förlängas på Kämpegatans södra del för att ge gångtrafikanter möjlighet till en säker passage över Kämpegatan i anslutning till nytt farthinder samt erbjuda en säker tillgång till markparkeringen på områdets västra del. Gångbanan rekommenderas att anläggas efter god standard på den del av Kämpegatan som i dagsläget saknar gångbana.

Parkering

Parkering föreslås ske inom fastigheten i helt eller delvis nergrävt garage under bostadsgården samt i markparkering i områdets västra del. Infart till parkeringsgaraget föreslås ske från öster. Enligt Mölndals stads parkeringspolicy så ligger detta område inom zon 2. Enligt policyn ställs följande krav på antalet parkeringsplatser:

- 6-8 parkeringsplatser /1000 BTA samt 0,6 gästparkeringsplatser /1000 BTA

Då förslaget omfattar ca 4800 kvm BTA så är bedömningen att det totalt krävs ca 35 parkeringsplatser. Detta anses kunna lösas genom ett parkeringsgarage med ca 29 parkeringsplatser under de föreslagna byggnaderna samt 6 parkeringsplatser som markparkering i planområdet västra del.

Service

Skola och förskola

Skolnämndens bedömning är att bostäderna inom förslaget skapar ett behov av ytterligare kapacitet motsvarande ca en halv till en avdelning i förskola samt ca en halv till en klass i grundskola. 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

De nya bostäder planeras i ett centralt beläget område där tillgången på service sedan tidigare är god.

Friytor

Planförslaget innebär inte att några nya offentliga ytor tillskapas. Inom kvarteret anordnas en bostadsgård mellan de nya husen. I närheten till planområdet ligger Safjällets naturreservat samt Änggårdsbergen med motionsspår som erbjuder goda förutsättningar för rekreation. Ca 100 meter öster 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 för detaljplanen, daterad 2019-01-18, av ÅF. Dagvattenflödet före och efter exploateringen är beräknat för ett dimensionerande regn med 20 års återkomsttid och 10 minuter varaktighet. Med exploateringen tillkommer hårdgjorda ytor vilket resulterar i högre vattenflöde från planområdet. Exploateringen ska ske utan att tillföra mer flöde än det som uppkommer från planområdet i nuläget. Detta ställer krav till fördröjning av 30 mm nederbörd från hårdgjorda ytor vilket ger en total beräknad fördröjningsvolym på 52 m³. Fördröjningen föreslås ske i ett makadamdike och även i gröna tak samt i ytor med genomsläpplig beläggning. Dagvattenrening sker i makadamdiket och i ytorna med genomsläpplig beläggning. Eftersom marken inom planområdet har en medelhög genomsläpplighet sker en viss infiltration i makadamdiket, som inte föreslås anläggas med tätskikt för att kunna möjliggöra infiltration, samt i ytorna med genomsläpplig beläggning.

Avfall

Närmsta återvinningsstation är placerad vid Alfhöjdsgatan/Soltorpsgatan. Avfallshantering inom planområdet föreslås placeras i anslutning till Kämpegatan där angöringsficka 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.

Fjärrvärme

Möjlighet finns för de nya byggnaderna att anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Spillvatten

Den föreslagna bebyggelsen föreslås anslutas till det befintliga kommunala nätet.

El och tele

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

Övriga åtgärder

Radon

Berggrunden kan övergripande klassas som normalradonhaltig. Det rekommenderas därför att uppförandet av planerade byggnader utförs radonskyddande i enlighet med riktlinjer för normalradonmark. Exempelvis innebär en radonskyddande grundkonstruktion att grundläggning görs på betongplatta där rörgångar och håltagning tätas från genomströmning av markluft. Det rekommenderas även att tillfört material, som fyllnadsmassor, bör ha liknande eller bättre strålningsegenskaper än berggrunden, alltså normalradonklassning.

Risk och räddningstjänstfrågor

Insattstiden till detta planområde är normalt under 10 minuter. Uppställningsplatser invid balkong/fönster som det skall utrymmas via krävs. Maximalt får det vara 75 meter mellan post och brandbil och 50 meter mellan brandbil och entré. Det finns goda förutsättningar för att räddningsvägar etc. skall fungera utan komplettering.

Konsekvenser vid skyfall

Planområdet ligger på en höjd i Krokslätt och bedöms inte ha några direkta risker för höga vattennivåer. Exploatering av planområdet medför att det krävs fördröjning av dagvatten. Fördröjningen föreslås ske i ett makadamdike och även i grönt tak samt i ytor med genomsläpplig beläggning. Dagvattenrening sker i makadamdiket och i ytorna med genomsläpplig beläggning. Därmed kan vattnet vid ett skyfall rinna genom planområdet och avledas genom befintliga avrinningsvägar utanför planområdet till Mölndalsån.

För att ta hand om skyfallsvatten vid ett 100-årsregn krävs det en marklutning bort från på minst 1:20 mot det makadamdike som föreslås. En upplysning om detta ska beaktas har införts på plankartan.

Skyddsrum

Inget krav på nya skyddsrum finns i planen.

Sättningar, stabilitet och blocknedfall

Enligt den tillhörande geotekniska utredningen bedöms de bergtekniska förhållandena är generellt goda, och berggrunden kan anses hålla en normal bergkvalité. Detaljplaneområdet utgörs av berg i dagen alternativt tunt jordlager ovan berg. Stabilitetssituationen för detaljplaneområdet uppfyller rekommenderad säkerhetsnivå enligt IEG rapport 4:2010, både för befintliga förhållanden och för planläggning av området. Berggrunden består av granit och gnejs med en sprickighet som vanligen stupar ca 50 grader in mot slänten (sydligt). Någon större avvikelser i form svaghetszoner, sprickighet eller vittring har ej påträffats. Tunna, blockiga jordlager som ligger i depressioner i bergsslänten anses ligga stabilt. Om människor skall vistas stadigvarande i direkt närhet av påvisade bergblock, så rekommenderas det att inom en 10-årsperiod utföra en skrotning av block med potentiell utfallsrisk. Då bergblocken ligger inom ytor där exploateringen föreslås kommer de att skrotas i samband med exploateringen.

Rekommendationer stabilitet

- På grund av närheten till grannfastigheter och bebyggelse rekommenderas tätsöm med försiktig

sprängning.

- För att få maximalt med plats för exploatering bedöms en släntlutning på 10:1 alternativt 8:1 vara möjlig med tanke på de strukturella förhållandena i berget.
- Sannolikt krävs korrosionsskyddad bergförstärkning i form av någon eller några bultar. Behovet av bultar bedöms på plats av bergkunnig person.
- Stängsel rekommenderas i anslutning till den planerade släntens krön.

Grundläggning

Planerad bottenplatta ligger generellt under eller i nivå med befintlig bergyta. Planerade byggnader kan grundläggas på berg alternativt på packad sprängstensfyllning på berg. Mjuka jordmassor schaktas bort.

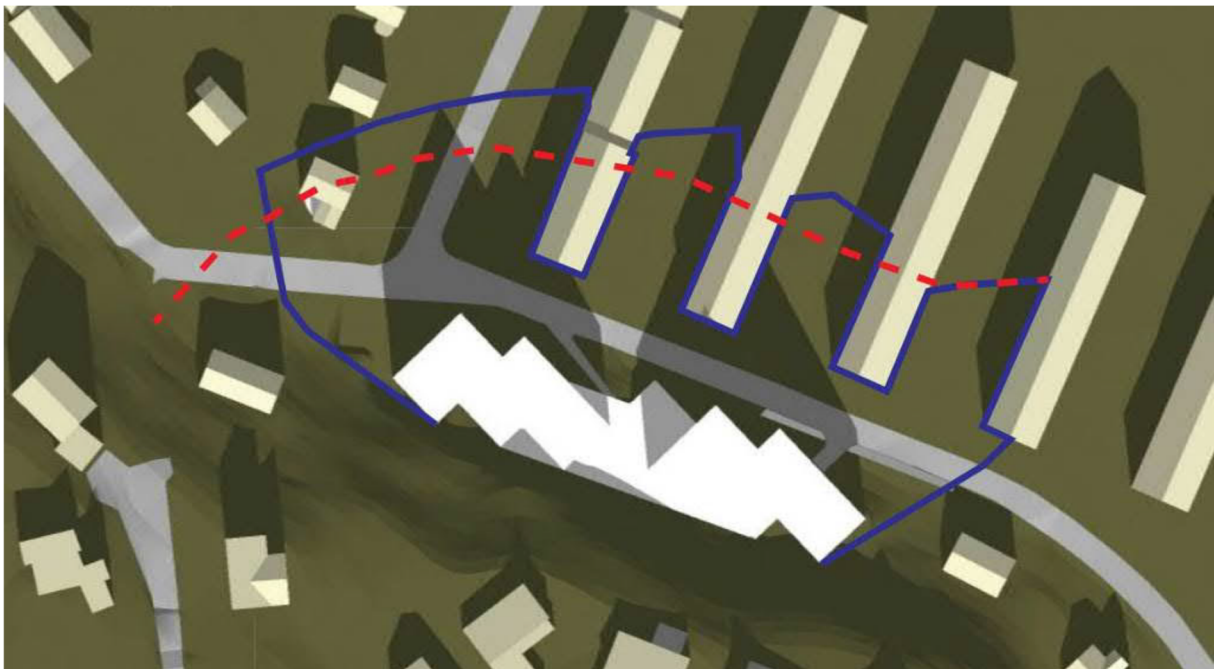
Konsekvenser

Miljökonsekvenser

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 7. Planens konsekvenser redovisas i planbeskrivningen (denna planhandling), samt i separata utredningar som har tagits fram. De förändringar som föreslås i detaljplanen innebär en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna (förenlighet med 3,4 och 5 kapitel Miljöbalken). Planen medför en förtätning i redan bebyggd miljö och bedöms inte påverka några riksintressen.

Solljus

Framtaget planförslag har tagit hänsyn till fastighetens läge och terrängförhållanden. En solstudie har utförts av Norconsult daterad 2019-12-17. Södra delen av området norr om Kämpegatan är redan idag förhållandevis skuggigt då det ligger norr om en kraftig sluttning bevuxen med höga lövträd. Vid en utbyggnad av nya flerbostadshus kommer befintliga träd inom utbyggnadsområdet att tas ned och ersättas av byggnader. Befintliga träd i övre delen av sluttningen påverkas dock inte av utbyggnaden utan kommer att kunna finnas kvar. Av figuren nedan framgår att det område som kommer att skuggas någon gång under dagen vid vår- och höstdagjämning kommer att öka efter föreslagen utbyggnad.

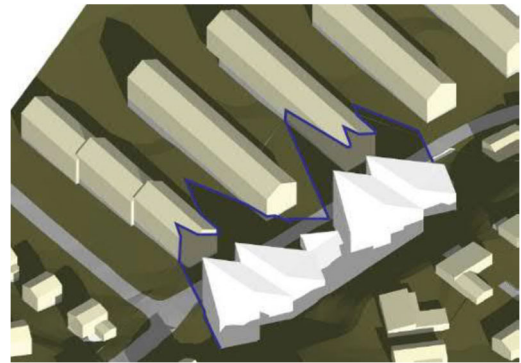


Område som skuggas av nya byggnader (blå linje) respektive befintliga träd (röd linje) någon gång mellan kl 9-16 vid vår- och höstdagjämning.

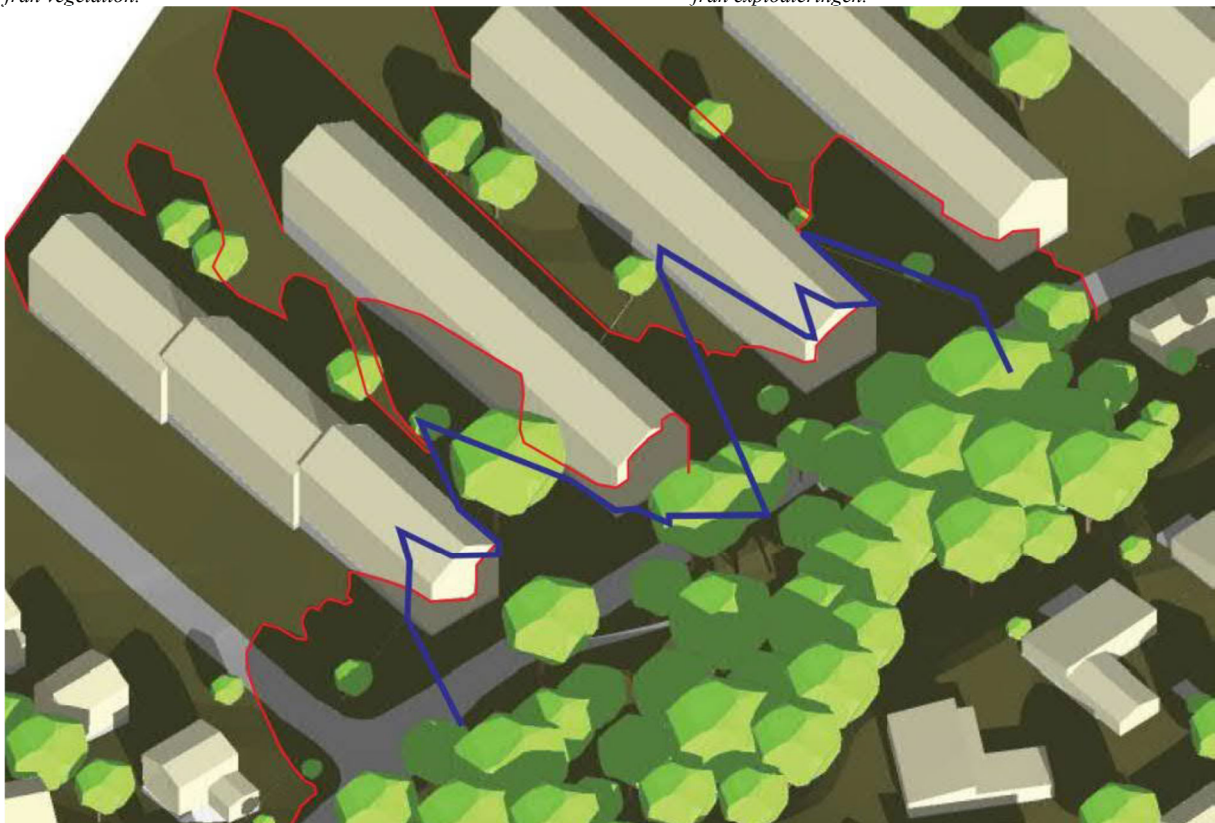
Den nya bebyggelsen kommer att påverka solförhållandena norr om vägen i både positiv och negativ riktning. Genom att främst de höga träden som står nära vägkanten söder om Kämpegatan tas ner kommer skuggning av området från träd att minska. De nya byggnaderna kommer i sin tur ge upphov till nya skuggor med delvis annan utbredning och omfattning. I nedanstående snedbilder redovisas hur skuggförhållandena påverkas kl 15 respektive kl 16 vid höstdagjämning. Av bilderna framgår att skuggningen kommer att minska inom vissa delar efter utbyggnad och öka inom andra. Sammantaget ökar skuggningen av fasader med ungefär samma storleksordning som den minskar inom vissa delar vid de båda tidpunkterna. För enskilda lägenheter innebär utbyggnaden att solförhållandena förbättras medan skuggningen kommer att öka för andra. Förändringarna berör främst de lägenheter som är belägna närmast Kämpegatan.



Skuggor kl 15 vid vår- och höstdagjämning från vegetation.



Skuggor kl 15 vid vår- och höstdagjämning från exploateringen.



Röd linje - skuggor kl 15 från träd innan utbyggnad. Blå linje - skuggor kl 15 från byggnader efter utbyggnad.

Gårdarna mellan husen norr om Kämpegatan uppfyller idag inte det rekommenderade riktvärdet på minst 5 timmars sol mellan kl 9-17 vid vår- och höstdagjämning. Eftersom byggnaderna är orienterade i nord-sydlig riktning har solen bara möjlighet att nå ner till gårdarna under några timmar mitt på dagen. De höga lövträden som växer söder om Kämpegatan minskar tillgången på sol ytterligare genom att de kastar skuggor över södra delen av bostadsområdet. Träd och buskar planterade på gårdarna bidrar också till skuggor.

Skuggförhållandena kring gårdarna kommer att förändras när de nya byggnaderna enligt planförslaget uppförs. Byggnaderna kommer att kasta skuggor som delvis är längre än de skuggor som dagens vegetation i slutningen ger upphov till. Byggnadernas placering och form innebär samtidigt att mera sol släpps igenom mellan byggnaderna i förhållande till dagens trädridå. Sammantaget påverkas solförhållandena vid gårdar och balkonger både positivt och negativt av föreslagen utbyggnad. Skillnaderna i hur mycket sol som når bostadsområdet vid vår- och höstdagjämning är dock relativt marginella i förhållande till dagsläget. Den nya bebyggelsen kommer framförallt skugga områden som idag skuggas av befintlig vegetation söder om Kämpegatan.

Insyn

Planförslaget är utformat på ett sätt som framförallt begränsar insynen mot de fastigheter som gränsar direkt mot planområdet, utan mellanliggande allmän plats. Den föreslagna bebyggelsens fönster och balkonger vetter huvudsakligen mot Kämpegatan i norr som trafikeras av bil, gång- och cykeltrafik. Även i den västra delen av planområdet planeras balkonger men dessa ligger huvudsakligen på en lägre nivå än angränsade fastighet. Det föreslagna huset är därtill vinklat i förhållande till villafastigheterna väster respektive öster om planområdet för att reducera insyn. Den nya bebyggelsen kan medföra ökad insyn mot befintliga bostäder norr om Kämpegatan, men då dessa fastigheter redan idag gränsar till allmän plats, bedöms förändringen inte bli så påtaglig att förslaget inte bör kunna accepteras.

Miljömål

Mölnalds 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 Mölnald ska uppgå till högst 2,9 ton CO₂ 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 Mölnald inte överskrida 60 µg/m³ luft fler än 175 timmar per år eller 20 µg/m³ luft som årsmedelvärde.

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

Nr 3. Halten partiklar (PM₁₀) vid bostäder, skolor och förskolor i Mölnald ska inte överskrida 15 µg/m³ luft som årsmedelvärde eller 30 µg/m³ luft som dygnsmedelvärde.

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

Nr 4. Förekomsten av farliga ämnen i barns vardag ska minimeras.

- I och med detaljplanen saneras befintliga förorenade massor vilket ligger i linje med miljömålet.

Nr 15. Alla invånare i Mölnald ha tillgång till minst ett grönområde i nom 300 m.

- Detaljplanen möjliggör närhet till grönområden för boende enligt miljömålet.

Nr 18. Ingen ska bo i flerbostadshus med radonhalter över 200 Bq/m³ luft som årsmedelvärde.

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

Nr 19. Andelen personresor som utförs med cykel vara minst 12 % och med kollektivtrafik minst 25 %.

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

Naturmiljö

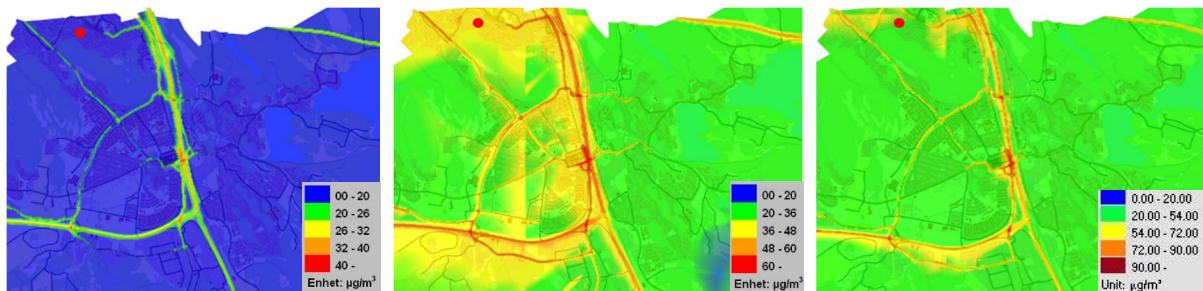
Inom planområdet finns det idag vegetation i form av träd och buskar. Dock är fastigheterna där exploateringen föreslås privatägd kvartersmark. Visserligen kan området användas för rekreation idag men fastigheten är planlagd för bostads och garageändamål och avsikten är inte att den ska utgöras som parkmark. De träd och buskar som tas ned ska i möjligaste mån kompenseras på andra sätt inom planområdet. Viss livsmiljö (boplatser och holkar) för fåglar kan försvinna inom planområdet, nedtagning av boplatser/holkar bör kontrolleras innan avverkning så att de ej är bebodda. Boplatser, häckningsplatser och häckningsområde skyddas enligt lag av art och habitatförordningen samt artskyddsförordningen.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns ingen utpekad kulturmiljö.

Påverkan på luft

På Göteborgs Luftvårdsförbunds hemsida finns en rapport, Ren Regionluft - beräkningar av kvävedioxid i Mölndals kommun från 2015. Enligt rapporten överskrider inte de miljökvalitetsnormer för luft som finns för det området som detaljplanen tas fram för. Den röda punkten visar planområdet på kartorna.



Påverkan på vatten

Genom fördröjning och rening av dagvattnet inom planområdet bedöms exploateringen inte påverka miljökvalitetsnormer för Mölndalsån negativt.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystemen som på något sätt gynnar människan. Det är tjänster vi får "gratis" av naturen. Växter, djur och mikroorganismer utför uppgifter som vi är beroende av för vår överlevnad och välfärd. Många av dessa så kallade ekosystemtjänster är omöjliga att ersätta med hjälp av teknik. Ekosystemtjänsterna renar även luft och vatten, mildrar översvämningar, bidrar med vatten och mat och skyddar den biologiska mångfalden. De minskar också buller, ökar människors fysiska och psykiska välmående, reglerar det lokala klimatet, binder koldioxid och tillhandahåller förnybar energi.

Området idag har ett flertal ekosystemtjänster som beror på att området är vegetationsrikt. Den talrika mängden träd och buskar i en annars bebyggd stadsmiljö, ger viktiga ekosystemtjänster som bland annat estetiska värden, visuell avskärmning, temperaturregulering, bullerdämpning, luftrening, dagvattenhantering, rekreativsmöjligheter, livsmiljö för olika organismer och upprätthållande av biologisk mångfald. Därför fungerar det som en ekologisk brygga till omkringliggande gröna stråk och gröna områden. Träd över en 70 cm i stamdiameter bör bedömas om de kan sparas eller om en flytt kan bli aktuell vilket säkerställs i exploateringsavtal. För träd som sparas föreslås det att skydds zoner

upprättas inför byggskedet. Som en kompensation av de träd som behöver tas ned vid exploatering föreslås de nya byggnaderna utföras med gröna tak. Dessutom föreslås ny vegetation i form av träd och buskar uppföras inom planområdet.

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.

Sammanhållen stad

De föreslagna förändringarna kommer att bidra till fler bostäder i Krokslätt vilket i sig innebär fler ett bättre underlag till den lokala servicen. Närområdet är redan bebyggt och de nya bostäderna erbjuder ett komplement av bostadsutbudet och en bättre blandning av boendeformer och upplåtelseformer. Bostäderna har ett bra läge vid gränsen mellan Mölndal och Göteborg, med närhet till kommunal service, sjukhus och arbetstillfällen. Den största fysiska barriären i området är den kuperade terrängen. Detta överbryggas redan idag med goda kommunikationer både med bil, cykel, gående samt kollektivtrafik.

Samspel

Blandade boendeformer är en viktig del i att skapa ett socialt hållbart samhälle och möten mellan människor från olika socioekonomiska bakgrunder. I denna del av Krokslätt finns det idag en mix mellan stora och små villor, bostadsrätter och hyresrätter. Fler lägenheter innebär en möjlighet för kvarboende då livet förändras. exempelvis vid flytt hemifrån, vid skilsmässa eller vid önskemål att lämna sin villa och trädgård och söka sig till en lägenhet. Lägenheterna ges en hög tillgänglighet med bland annat parkering i bottenvåning samt hiss.

Vardagsliv

Fler bostäder i Krokslätt innebär fler människor som rör sig i närområdet och därmed också ökad trygghet. Bostäder i olika prisnivåer attraherar människor i olika sociala grupper vilket bidrar till mångfalden i stadsdelen, tillika på förskola och i skolan. Närmsta förskola/skola är Sörgårdens förskola och Sörgårdsskolan som är belägen ca 400 meter från planområdet. Sammantaget är bedömningen att kapaciteten för förskolan nyligen har ökat och platser kan även beredas annat områdes brist. För grundskola är bedömningen att kapaciteten på kort sikt kan accepteras men på lång sikt kan en planering av nya lokaler eller omorganisation krävas.

Identitet

Krokslätt har en stark identitet, historia och en alldeles egen karaktär. Planområdet ingick i Mölndals stadsplan från 1928 och områdets läge i norra delen av Mölndal i kanten till Göteborg har inneburit en ständig utveckling och tillskott på nya bostäder och verksamheter samt infrastruktur. Krokslätt är idag en urban stadsmiljö. Det aktuella området ligger i den kuperade delen av Krokslätt som skiljer sig från Krokslättis fabriker i Mölndals dalgång. Hjärtat i området är Sörgårdsskolan och korsningen Krokslättis Parkgata/Hökegårdsgatan där det mesta av serviceutbudet finns. Ju mer Mölndal och Göteborg har vuxit desto mer centralt har Krokslätt blivit. Den kuperade terrängen och närheten till Saffället är en dragningskraft och ger området dess karaktär. Utsikten för villorna söder om planområdet bedöms inte påverkas negativt genom att de föreslagna byggnadernas södra byggnadsdel utformas lägre.

Hälsa och säkerhet

En utveckling i enlighet med planförslaget kan innebära att närmiljön utvecklas samt att trafiksäkerheten på Kämpegatan kan höjas genom trafikdämpande åtgärder samt komplettering av en ny trottoar. Flera nya boende i gatunivå innebär sannolikt att tryggheten ökar för gångtrafikanter och cyklister längs befintliga gator. Dessutom bedöms flödena av människor öka med anledning nya bostäder. Även uteplatser och fönster i bottenplan bedöms förstärka den upplevda tryggheten i närområdet.

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 centralt läge. Lokalt inom fastigheten tillskapas nya utemiljöer och komplementbyggnader. 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, utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet beräknas ske enligt följande tidplan:

Samråd	1:a kv. 2019
Granskning	1:a kv. 2020
Antagande	2:a kv. 2020
Laga kraft	2:a kv. 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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

Fastighetsägaren inom exploateringsområdet ansvarar för samtliga åtgärder inom kvarteretsmark. Exploatören svarar vidare för de kostnader som hör samman med kopplingen av kvarteretsmarken inom exploateringsområdet till allmän plats, såsom Mölndals stads och egna kostnader för anläggandet av nya infarter.

Staden är huvudman för allmän plats. Allmän plats omfattas inte av detaljplanen.

Anläggningar utanför planområdet

Vissa åtgärder kommer att krävas i det omgivande trafiksystemet. Dessa åtgärder ska utföras av Staden och bekostas av exploatören vilket regleras i exploateringsavtal.

Markägoförhållanden mm

Fastighetsägare och eventuella rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Avtal

Ett samarbetsavtal har tecknats mellan Mölndals stad och exploatören (avtal 40-2017).

Samarbetsavtalet följs upp av ett exploateringsavtal avseende detaljplanens genomförande. Exploateringsavtalet reglerar bland annat utbyggnad och finansiering av allmänna anläggningar, utbyggnad av kvarteretsmark, parkeringsbehov, eventuell flytt av befintliga ledningar, fastighetsbildning, mm. I samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige ska även

exploateringsavtalet godkännas av fullmäktige.

Sammanfattning av exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll:

- I exploateringsavtalet regleras att Mölndals stad ansvarar för utbyggnad av behövliga trafikåtgärder inom allmän plats samt utbyggnad av va-anläggningar. Exploatören kommer att finansiera utbyggnad av allmän plats genom erläggande av exploateringsbidrag.
- Avtalet reglerar den säkerhet som behöver ställas för Stadens kostnader för utbyggnad av allmän plats enligt exploatörens åtaganden i exploateringsavtalet.
- Avtalet reglerar vidare korriktning för byggtrafik samt att återställande av Stadens befintliga anläggningar ska bekostas av exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

I samband med antagandet av den nya detaljplanen upphävs de fastighetsindelade bestämmelserna (tomtindelningen) inom Gasellen 27 (akt 1481K-5618).

Fastighetsägaren till Gasellen 27 och 30 ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning inom kvartersmark (sammanföring av Gasellen 27 och 30 till en fastighet).

Tekniska frågor

Allmän platsmark

Den nya bebyggelsen ansluts till intilliggande allmän platsmark på Kämpegatan. De åtgärder som enligt trafikutredning (ÅF, 2018-09-25) behöver utföras i det kommunala gatunätet kommer att projekteras och iordningsställas av Staden och bekostas av exploatören. Dessa åtaganden regleras i exploateringsavtal mellan Staden och exploatören.

Kvartersmark

Exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Vatten och avlopp samt dagvatten

Den nya byggnationen kommer att anslutas till det kommunala va-nätet. Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark. Läs mer under avsnittet Teknisk försörjning/Dagvatten tidigare i denna planbeskrivning.

Avfall

Mölndals stad hämtar avfallet från flerfamiljsfastigheter i miljöhus/miljörum vilka skall ligga i markplan där sopbil på ett betryggande sätt kan stanna och hämta avfallet. Gator bör vara utformade på ett sätt så att sopbilen inte skall behöva backa för att utföra tömning av miljöhus/miljörum och vändmöjligheter skall finnas. I övrigt gäller Mölndals stads renhållningsföreskrifter.

El, tele och opto

Den nya byggnationen föreslås anslutas till befintlig el-, tele-, och optoinfrastruktur.

Fjärrvärme

Möjlighet finns för de nya byggnaderna att anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Väggkopplingar

Exploatören ansvarar för att kvartersmarken ansluts till befintlig gata (Kämpegatan).

Parkering

Erforderliga parkeringsplatser löses inom den egna fastigheten.

Ekonomiska frågor

Utgifter för staden

Detaljplanen medför kostnader för åtgärder i det omgivande trafiksystemet. Dessa åtgärder ska utföras av Staden och bekostas av exploatören vilket regleras i exploateringsavtal. Vidare får Staden en kostnad för anläggande av va-serviser för den tillkommande fastigheten.

Inkomster för staden

Exploateringsbidrag från exploatören motsvarande faktiska kostnader för åtgärder i det omgivande trafiksystemet samt erforderliga avgifter från exploatören såsom 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 hanteras i samarbetsavtal mellan Staden och exploatören.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar genom erläggande av exploateringsbidrag nödvändiga åtgärder i det omgivande trafiksystemet.

Vidare svarar exploatören för alla kostnader som föranleds av detaljplanens genomförande på kvartersmark samt kopplingen av kvartersmarken till allmän plats. Det innebär att exploatören belastas av kostnader såsom utbyggnad inom kvartersmark, Stadens och egna kostnader för anläggandet av nya infarter, eventuell flyttning av befintliga ledningar inom kvartersmark, fastighetsbildning, mm. Exploatören får även utgifter för anslutning av exempelvis vatten och avlopp, el och tele samt fjärrvärme. Exploatören bekostar vidare upprättandet av detaljplanen genom erläggande av planavgift.

För stadsbyggnadsförvaltningen

Lisa Östman
Planchef

Johan Wiik
Planarkitekt

Olof Halvarsson
Radar arkitektur & planering AB