



# Planbeskrivning

Tillhörande detaljplan för

## Krokslåtts förskola

Inom Fredås 3, vid Berghemsgatan, Mölnådal



Dnr: PEU 89/19

Samrådshandling

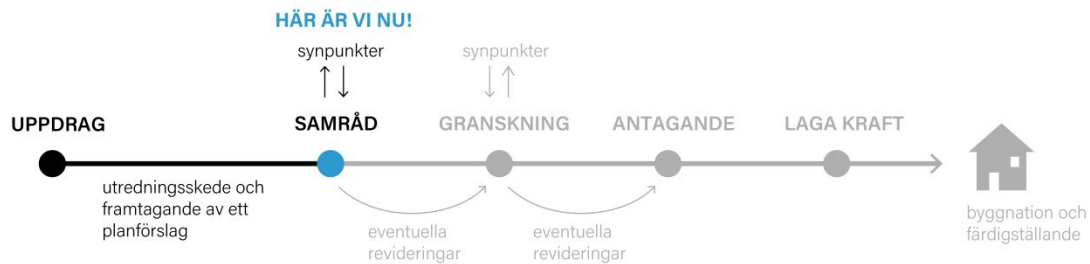
upprättad 2023-05-09

# Information

Samråd pågår **19 maj – 16 juni 2023**. Information om planförslaget lämnas av Stina Nilsson, 031 - 315 15 83, [stina.nilsson@molndal.se](mailto:stina.nilsson@molndal.se).

## 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.



## Medverkande

Planarbetet har bedrivits av planenheten inom Stadsbyggnadsförvaltningen i Mölndals stad. Deltagare från ett flertal olika förvaltningar och avdelningar har medverkat i arbetet. Bland annat Mark- och exploateringsavdelningen, Bygglovsavdelningen, Fastighetsavdelningen, Miljöförvaltningen, Tekniska förvaltningen, Skolförvaltningen, Kultur- och fritidsförvaltningen och Stadsledningsförvaltningen.

# Innehållsförteckning

<b>Handlingar .....</b>	<b>5</b>
<b>Planens syfte .....</b>	<b>6</b>
<i>Syfte .....</i>	<i>6</i>
<i>Bakgrund.....</i>	<i>6</i>
<i>Huvuddrag .....</i>	<i>6</i>
<b>Plandata.....</b>	<b>7</b>
<i>Läge .....</i>	<i>7</i>
<i>Areal och markägoförhållanden .....</i>	<i>7</i>
<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>8</b>
<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan.....</i>	<i>8</i>
<i>Riksintressen .....</i>	<i>8</i>
<i>Göteborgsregionens strukturbild.....</i>	<i>8</i>
<i>Översiktliga planer.....</i>	<i>9</i>
<i>Detaljplaner .....</i>	<i>11</i>
<i>Kommunala beslut.....</i>	<i>11</i>
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>12</b>
<i>Mark och vegetation .....</i>	<i>12</i>
<i>Fornlämningar och kulturhistoria.....</i>	<i>14</i>
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>15</i>
<i>Service.....</i>	<i>17</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>17</i>
<i>Dagsljus.....</i>	<i>18</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>18</i>
<i>Trafik och tillgänglighet.....</i>	<i>19</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>20</i>
<b>Detaljplanens innebörd och genomförande .....</b>	<b>21</b>
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>21</i>
<i>Planbestämmelser .....</i>	<i>23</i>
<i>Tillgänglighet och service.....</i>	<i>24</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>24</i>
<i>Friytor .....</i>	<i>25</i>
<i>Teknisk försörjning .....</i>	<i>27</i>
<i>Övriga åtgärder .....</i>	<i>29</i>
<b>Konsekvenser.....</b>	<b>31</b>
<i>Miljökonsekvenser .....</i>	<i>31</i>

<i>Sociala konsekvenser och barnkonsekvenser</i> .....	35
<i>Ekonomiska konsekvenser</i> .....	36
<b>Genomförande</b> .....	<b>37</b>
<i>Organisatoriska frågor</i> .....	37
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i> .....	38
<i>Tekniska frågor</i> .....	39
<i>Ekonomiska frågor</i> .....	39

# Handlingar

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

*Detaljplanen består av:*

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser

*Till detaljplanen hör:*

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

*Utredningar:*

- Parkeringsbehov, Landskapsgruppen, 2022-09-23
- Gestaltning av förskolans utemiljö, Landskapsgruppen 2022-10-11
- Miljöteknisk markutredning, Relement Väst, 2022-12-09
- Geotekniskt PM, Geos, 2023-02-06
- Geoteknik MUR, Geos, 2023-02-06
- VA-, dagvatten- och skyfallsutredning, COWI, 2023-05-08

# Planens syfte

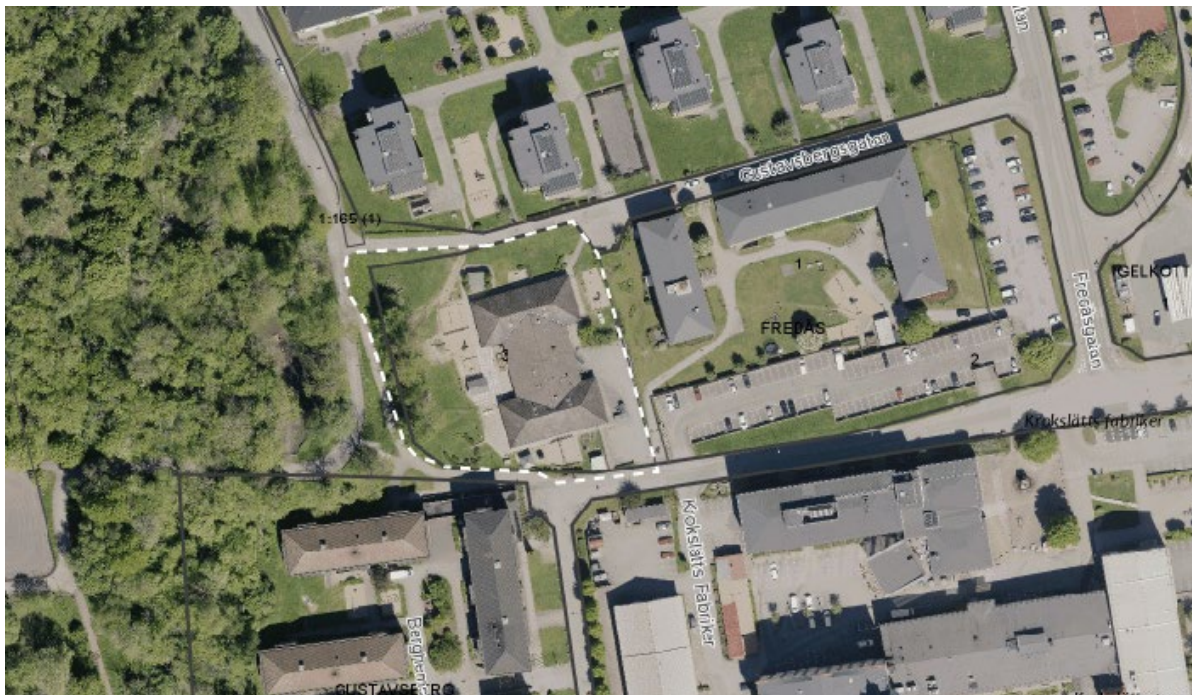
## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en större förskola med åtta avdelningar samt möjliggöra en byggnad i tre plan. Byggnaden ska placeras och utformas efter platsens förutsättningar avseende bland annat markens förutsättningar och topografi.

## Bakgrund

Fastighetsavdelningen inom Mölndals stad inkom 2019-08-22 med ansökan om planbesked för fastigheten Fredås 3. Plan- och exploateringsutskottet beslutade 2019-11-12 § 99 att Mölndals stad är beredd att inleda ett planarbete för Fredås 3. Beslut om planuppdrag fattades av kommunstyrelsen 2021-11-24 § 256.

Inom fastigheten finns idag Krokslätt förskola, som innehåller fem avdelningar och är uppförd i ett plan. Byggnaden är uppförd år 1976, och är i behov av upprustning. Behovet av en ny förskolebyggnad ligger både i Krokslätt förskolas befintliga skick samt områdets förväntade volymökning, då Krokslätt är ett expansivt förtättningsområde. Fastighetsavdelningen avser att riva den befintliga förskolan och ersätta den med en större. Den nya förskolan ska säkerställa dagens och kommande förskolebehov i Krokslätt.



Karta över planområdet inom vit markering i Krokslätt, Mölndal.

## Huvuddrag

Det nya planförslaget innebär en utökning av byggrätt för en förskola i maximalt åtta avdelningar inom fastigheten Fredås 3. Fastighetsgräns avses utökas och inkludera ytor mellan nuvarande fastighetsgräns och befintlig gång- och cykelbana, med syfte att utöka förskolans utomhusmiljö. Inom fastigheten finns flera stora träd som avses bevaras.

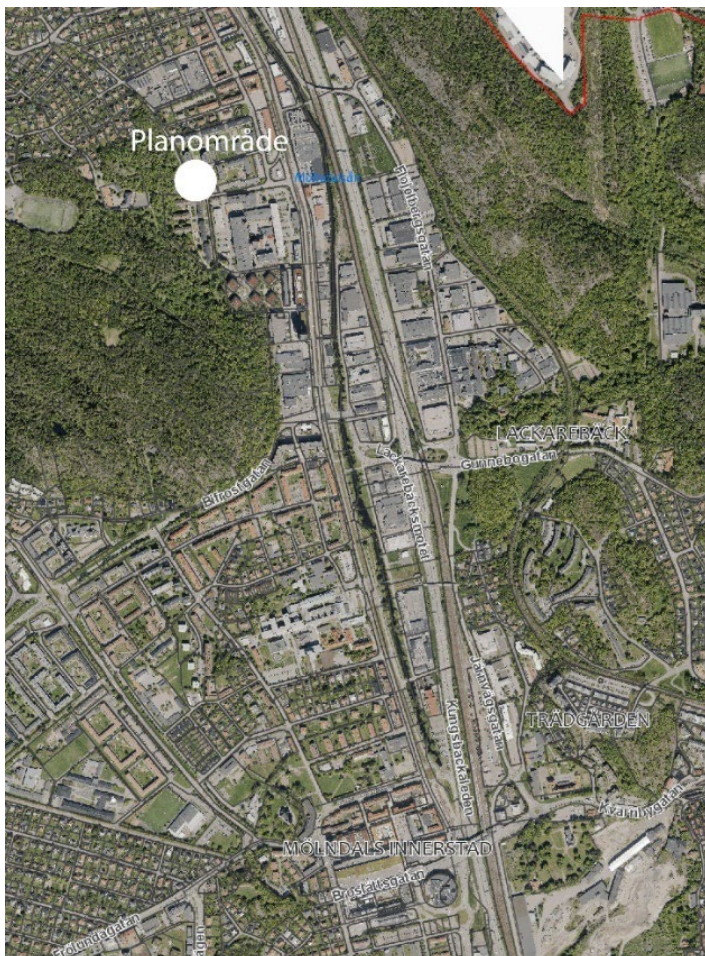
Tillfart kommer ske från både Gustavsbergsgatan och Berghemsgatan, med besöksparkering i anslutning till förskolan. Personalparkering löses utanför fastigheten.

# Plandata

## Läge

Planområdet är beläget i Krokslätt, öster om Safjällets naturreservat och norr om Krokslätts fabriker. Planområdet ligger i ett centralt läge cirka 2 kilometer från Mölndals innerstad, med god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Planområdet omfattar fastigheten Fredås 3 och avgränsas av befintligt vägnät i nord och syd. Direkt väst om planområdet går en mindre gång- och cykelväg, därefter en tillfartsväg till Krokslättskolan samt Safjällets naturreservat. I öst gränsar planområdet till befintligt flerbostadshus och parkeringsdäck i två våningar.



Planområdets läge i Mölndal.

## Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 5 400 m<sup>2</sup>. Fastigheten ägs av Mölndals stad.

# Tidigare ställningstaganden

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §. Detaljplaneförslaget medger endast en utökning av byggrätt på redan exploaterad mark, inom tätbebyggt område. Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

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

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Mölndals stads översiktsplan samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Kommunen har stämt av undersökningen med Länsstyrelsen, som i sitt yttrande 2022-02-16 meddelat att de delar kommunens bedömning.

## Riksintressen

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

## Göteborgsregionens strukturbild

Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) har år 2008 tagit fram en strukturbild för Göteborgsregionen. Det är en överenskommelse om att ta gemensamt ansvar för att den regionala strukturen är långsiktigt hållbar. De delar av strukturbilden som berör Mölndal är:

- Vi tar ett gemensamt ansvar för att den regionala strukturen är långsiktigt hållbar. Lokalt gör vi det genom att ta ansvar för våra delar av den regionala strukturen och genom att stödja övriga kommuner i att utveckla sina delar.



GR:s strukturbild (2008)



- Kärnans utveckling är av central betydelse för hela Göteborgsregionens utveckling. Det är en gemensam uppgift att verka för att skapa en attraktiv och lättillgänglig regional kärna.
- Det redan utbyggda stadsområdet ska kompletteras när möjligheter ges. Utvecklingen ska baseras på en attraktiv lokal kollektivtrafik med god anslutning till de överordnade stråken i ett antal utpekade knutpunkter.
- Huvudstråken utgör ryggraden i Göteborgsregionen och ska stärkas för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Utvecklingen av huvudstråken ska ske med stöd av en attraktiv och kraftfull pendel- och regiontågstrafik.
- De gröna kilarna ska tas till vara och utvecklas för att stärka Göteborgsregionen som helhet. Vi ägnar särskild uppmärksamhet åt markanvändningen i mötet mellan tätortsområden och landsbygd/grönområden.

Detaljplanen bedöms vara i linje med strukturbilden, då förslaget innebär en komplettering av redan utbyggt stadsområde inom utpekat stråk med goda möjligheter till hållbart resande och kollektivtrafik.

## Översiktliga planer

### *Översiktsplan (2023)*

Enligt översiktsplanen för Mölndal, antagen i Kommunfullmäktige 2023-03-15, ligger planområdet inom föreslaget fokusområde för förtätning samt redan inom sammanhängande tätortsbebyggelse. Detta förslag bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Planförslaget bedöms stödja följande planeringsprinciper:

- *Social infrastruktur* – ”Utveckling där service och befolkningsökning är i balans säkerställs” och ”Den sociala infrastrukturen som krävs för ett gott liv säkerställs”. Planförslaget bidrar till planeringsprinciperna genom att tillgodose det ökade behovet av förskoleplatser i området.
- *Grönska och friluftsliv* – ”Alla invånare ska ha nära till grönska och rekreation med höga kvaliteter”. Planförslaget bidrar till planeringsprincipen genom att möjliggöra fler förskoleplatser med nära anslutning till Safjällets naturområde med idrottsplats och andra mötesplatser.
- *Natur och kulturmiljö* – ”God vattenkvalitet eftersträvas för alla vattenmiljöer”. Planförslaget bidrar till planeringsprincipen genom att utreda vilka åtgärder som krävs för att uppnå vattenmiljöer med god kvalitet.
- *Trafikmiljö och mobilitet* – ”Kommunen fokuserar på hållbar trafikplanering”. Planförslaget bidrar till planeringsprincipen genom förtätning i kollektivtrafiknära läge.

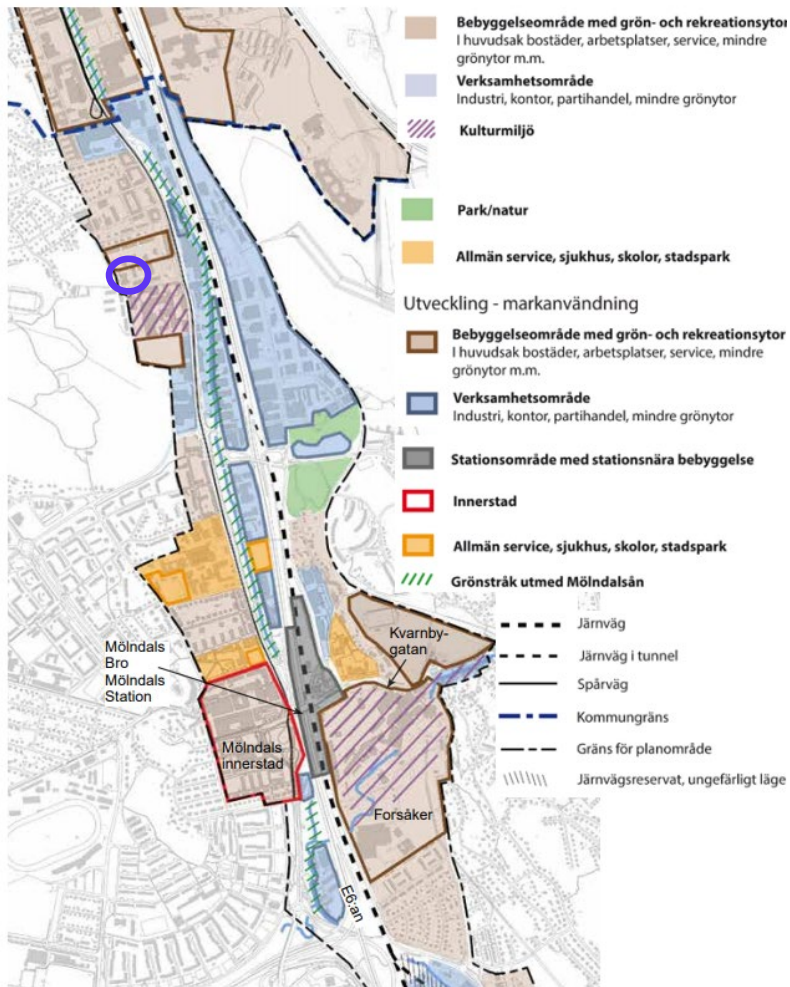
Planförslaget bedöms inte strida mot någon planeringsprincip.

### *Fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång (2017)*

En fördjupning för Mölndalsåns dalgång har tagits fram av Mölndals stad och Göteborgs stad. För Fredås 3 anger den fördjupande översiktsplanen markanvändningen: Bebyggelseområde med grönska och rekreationsytor. I huvudsak bostäder, arbetsplatser, service, mindre grönytor m.m.

I Mölndal är en målsättning att öka andelen kollektivtrafikresenärer genom att tillkommande resande bör ske med kollektivtrafik, gång och cykel. Detaljplanens förslag bedöms vara förenlig med den

fördjupade översiktsplanen.



Utsnitt ur Fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång. Där planområdet är visas inom blå markering.

### *Kulturmiljöprogram (2018)*

Planområdet ligger inte inom utpekade kulturmiljöområde.

### *Grönplan (2018)*

Planområdet ligger inte inom något utpekade område i Mölndals grönplan, men angränsar till utpekade område för friluftsliv. Hela fastigheten ligger inom buffertzonen för Safjällets naturreservat, samt har en tydlig koppling via gångbana till en utpekade entrépunkt till naturreservatet.

## Detaljplaner

### Detaljplan

För området gäller detaljplan (ursprungligen stadsplan) 14 MÖL 7285 ”Område norr och väster om Mölnlycke fabriker”, som vann laga kraft 1976-07-05. Planen tillåter område för allmänt ändamål med en byggnadshöjd om 4,5 meter. Genomförandetiden har gått ut.



Utsnitt från gällande detaljplan över aktuellt planområde.

## Kommunala beslut

### Vision Mölndal 2040

Staden har tagit fram en gemensam framtidsbild som beskriver Mölndal, vilken reviderats och antagits av kommunfullmäktige i april 2022. Vision Mölndal 2040 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. Visionen anger att:

- Mölndal är den hållbara staden där vi lär hela livet. Med kunskap, mod och kreativitet förstärker vi Västsverige.
- Vi är en levande kommun där människor möts och är delaktiga. God livskvalitet är den övergripande strävan som genomsyrar allt från stadsplanering till utbildning och omsorg. Idrott och ett rikt kulturliv är tillgängligt för alla.
- I Mölndal kan du styra dina livsval och nå din fulla potential. Vem du än är. Vare sig du vill bo med naturen runt hörnet eller mitt i ett stadsliv.
- Vårt innovativa näringsliv är ett av de ledande i utvecklingen av Göteborgsregionen. Hållbara kommunikationer gör det enkelt att leva, verka i och besöka Mölndal. Tillsammans utvecklar vi vår kommun för kommande generationer.

Denna detaljplan ligger i linje med stadens vision då en utveckling av förskolan bidrar till en ökad tillgång till förskoleverksamhet i kollektivtrafiknära läge där service och teknisk infrastruktur finns att tillgå.

# Förutsättningar

## Mark och vegetation

Fastigheten utgörs idag av en förskolebyggnad omgiven av gräs-, asfalts- och lekytor (sandlådor med mera). En mindre parkering finns nordöst om byggnaden. Fastigheten är kuperad med stigning åt väster. Skolbyggnaden ligger på en plan yta som är i samma nivå som omgivande mark i öster. Strax väster om fastigheten ligger ett grönområde med en hundrastgård samt tillfartsväg upp mot Krokslättsskolan och Safjällets naturreservat. Söder om fastigheten ligger f.d. Kroksläotts fabriker som idag inhyser diverse verksamheter och kontor. I övrigt omges fastigheten av bostadsbebyggelse och naturområde.



Safjällets naturreservat angränsar mot planområdet (foto tagna 2021)

## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har genomförts av Geotechnical Engineers of Sweden AB. Enligt utförda undersökningar inom planområdet består jordlagerföljden från markytan i huvudsak av:

- Fyllning till ca 0,5–2 m djup.
- Torrskorpelera till ca 1–2,5 m djup.
- Lera till som mest ca 22 m djup.
- Friktionsjord/berg.

Undersökningar har även utförts väster om planområdet och här består jordlagerföljden från markytan i huvudsak av:

- Fyllning till ca 2,5–4 m djup.
- Torrskorpelera till ca 4–5 m djup.
- Friktionsjord/berg.

Inget ytligt berg förekommer inom eller i närheten av planområdet så därför förekommer ingen risk för bergras eller blocknedfall.

Ur geoteknisk synvinkel bedöms marken i aktuellt område vara lämplig för detaljplanens syfte samt planerad byggnation med beaktande av synpunkter enligt stabilitet, grundläggning och markarbeten samt sättningar (se kapitel *Detaljplanens innebörd och genomförande*).

Vidare så rekommenderas det att befintliga marknivåer i huvudsak följs och att tex uppfyllnad över befintlig markyta undviks i västra delen av planområdet samt att avschaktning av befintlig markyta undviks i östra delen av planområdet. Mindre uppfyllnader i östra delen är dock bra ur

stabilitetssynpunkt men beakta dock att uppfyllnader över 0,5 m över befintlig markyta ej rekommenderas här med avseende på risken för sättningar.

### *Förorenad mark*

I slutet av 2022 genomfördes en miljöteknisk markundersökning av Relement Väst på fastigheten Fredås 3. Markundersökningen omfattade analys av jordprover från åtta borrhöjningar (skruvborrningar) samt analys av två grundvattenrör installerade i jordlager. Inga liknande undersökningar hade gjorts på fastigheten före detta. Som underlag för undersökningen låg en historisk inventering som visade att det inte bedrivits någon miljöfarlig verksamhet på fastigheten tidigare.

Däremot har två tidigare undersökningar på grannfastigheten Krokslätt 1:181 i väster påvisat markförorening från en gammal deponi. Risken att föroreningen från deponin sprids till Fredås 3 bedömdes dock mycket liten. Deponin är undersökt i två relativt omfattande undersökningar (Orbicon AB, 2019-11-29 samt Geosyntec Consultants AB, 2022-09-05), där följande framgår:

- Borrhöjning och provgropar visar att deponimassorna till stor del utgörs av slagg, tegel, glas, keramik, rivningsavfall blandat med schakt -eller jordmassor med en mäktighet mellan ca 1 – 6 m inom ett område på ca 3 200 m<sup>2</sup>.
- Deponimassorna innehåller höga metallerhalter över Naturvårdsverkets generella riktvärde. Högst halter uppmättes av bl a koppar (3 050 mg/kg TS) och zink (5 120 mg/kg TS), sannolikt kopplat till aska, slagg och skrot. Även PAH-H (18,7 mg/kg TS) uppmättes i förhöjda halter och i några prov spår av dioxin.
- I grundvatten kunde samma ämnen som i mark detekteras, men i måttliga halter. Laktester bekräftar att urlakningen från deponimassorna är låg.
- Primära miljö- och hälsorisken är enligt utredningarna direktexponering av yttlig förorening och fysisk skada på grund av avfall som ligger öppet exponerad. Mot bakgrund av detta föreslås en åtgärd i form av täckning av området av ca 0,5 m rena massor.<sup>7</sup>

Ärendet inom Krokslätt 1:181 är fortfarande pågående och bygg- och miljöförvaltningen är tillsynsmyndighet.



Deponin kallad "Skröthöla" i förhållande till Fredås 3. Pilar visar marklutning. (Relement Miljö Väst AB)

Undersökningsresultaten inom planområdet visar att marken kring förskolan utgörs av 0,5–1 meter fyllnadsmassor på naturligt avsatt lera. Asfalten är genomgående tunn och av bitumenkaraktär och

uppvisade inga förhöjda PAH-halter. I punkterna i den västra delen av fastigheten utgörs marken av mulljord på 1–3 meter fyllnadsmassor på naturligt avsatt lera. I några fall uppmättes halter i nivå eller precis över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning, KM. I något prov uppmättes en zinkhalt precis över MKM. Då det i princip helt saknas inslag av avfall eller annan indikation på förorening i fyllnadsmassorna bedöms flertalet av ämnena vara naturligt förekommande och ingen förorening. Grundvattenanalyser visar på låga halter vilket dels bekräftar att spridningen från grannfastigheten i väster (den gamla deponin) är liten, dels att det inte förekommer grundvattenförorening inom planområdet.

#### *Radon*

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

#### *Risk för höga vattenstånd*

Fastigheten ligger 300 meter öster om Mölndalsån. Enligt den fördjupning som finns för Mölndalsåns dalgång (2017) så bör lägsta nivå för golvhöjd vara +4,2 meter, med hänsyn till översvämningsrisk från Mölndalsån. Fredås 3 ligger på +7–8 m, vilket medför att risken för översvämning från Mölndalsån bedöms som liten.

#### *Skyddsrum*

Det finns inga skyddsrum inom planområdet. Flera skyddsrum finns i omkringliggande bostadsbebyggelse, inom 100 meter från planområdet enligt MSB:s skyddsrumskarta.

## **Fornlämningar och kulturhistoria**

#### *Fornlämningar*

Planområdet innehåller inga kända fornlämningar.

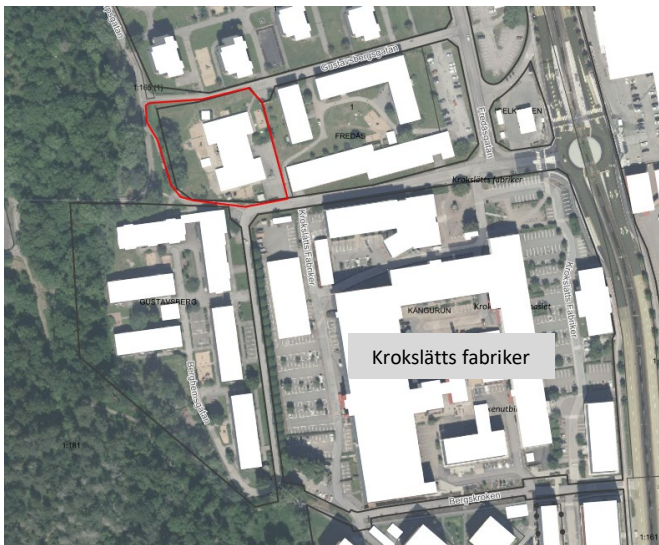
#### *Kulturmiljö*

Det finns inte någon bebyggelse av kulturhistoriskt värde inom planområdet. Planområdet ligger nära Krokslätts fabriker (ej i direkt anslutning) som är utpekade som ett område med stort kulturhistoriskt värde i översiktsplan och kulturmiljöprogram. Ny bebyggelse bör medvetet relatera till omkringliggande och angränsande kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

Krokslätts fabriker är en industrimiljö från 1870-talet, då det första bomullsväveriet etablerades vid Mölndalsån. Utmärkande gestaltningselement är användning av tegel, ofta murat i utsmyckande mönster, med stora spröjsade fönster. Delar av området är sedan 1991 förklarade som byggnadsminne. Området har vid flera tillfällen kompletterats och förtätats med ny bebyggelse som anspelar på den gamla industrimiljön, där tegel kompletteras med större glaspartier. Krokslätts fabriker har över tid utvecklats till ett verksamhets- och kontorsområde med karaktär som anspelar på den gamla industrikaraktären.



Krokslätts fabriker i Kulturmiljöprogrammet (2018)



Kartan visar planområdet i förhållande till Krokslätts fabriker. Planområde inom röd markering.

## Bebyggelse

### *Befintlig bebyggelse inom planområdet*

Inom planområdet finns idag en förskolebyggnad från 1976. Byggnaden är i ett plan med uteyta åt väst. Entréer vetter idag både mot Berghemsgatan och Gustavsbergsgatan. Byggnadens uttryck präglas av dess utskjutande valmade tak och mörka träfasad. Befintlig byggnad bedöms vara uttjänt och planeras att rivas.



Befintlig Krokslätts förskola (foto tagna 2021)



Befintlig Krokslätts förskola (foto tagna 2021)

### *Omkringliggande bebyggelse*

Omkring Krokslätts förskola finns bostadsbebyggelse från 1950 och 60-talet. Gult tegel och tidstypiska fönster- och balkongdetaljer är utmärkande drag. Takutformning varierar mellan platt och valmat tak. Bebyggelsen är mellan 4 och 6 våningar.



Bostadsbebyggelse som angränsar till Krokslätts förskola (foto tagna 2021)

Planområdet gränsar till nyare kontorsbebyggelse inom Krokslätts fabriker. Utformningen relaterar till den gamla industrimiljön, men med moderna inslag. Kombinationen mellan glas och tegel är utmärkande drag för merparten av bebyggelsen inom Krokslätts fabriker.



Kontorsbebyggelse inom Krokslätts fabriker, i anslutning till planområdet (foto tagna 2022)



## Service

### *Utbud av service*

Ungefär 200 meter nordost om planområdet ligger Krokslätts torg, som innehåller mindre livsmedelsaffär, butiker, restauranger samt vårdcentral.

Inom Krokslätts fabriker (inom 200 – 400 m från planområdet) finns flertalet restauranger och annan service så som bank och gym. Här finns även gymnasieskolan Krokslättsgymnasiet för vård och omsorg samt Campus Mölndals vuxenutbildning.

Krokslättskolan ligger cirka 200 meter väster om planområdet. Skolan har cirka 280 elever i årskurs F-5. I närheten av skolan ligger också Krokslätts idrottsplats. Både idrottsplatsen och Safjällets natur och motionsspår används som tillgångar i skolans undervisning.

## Sociala aspekter

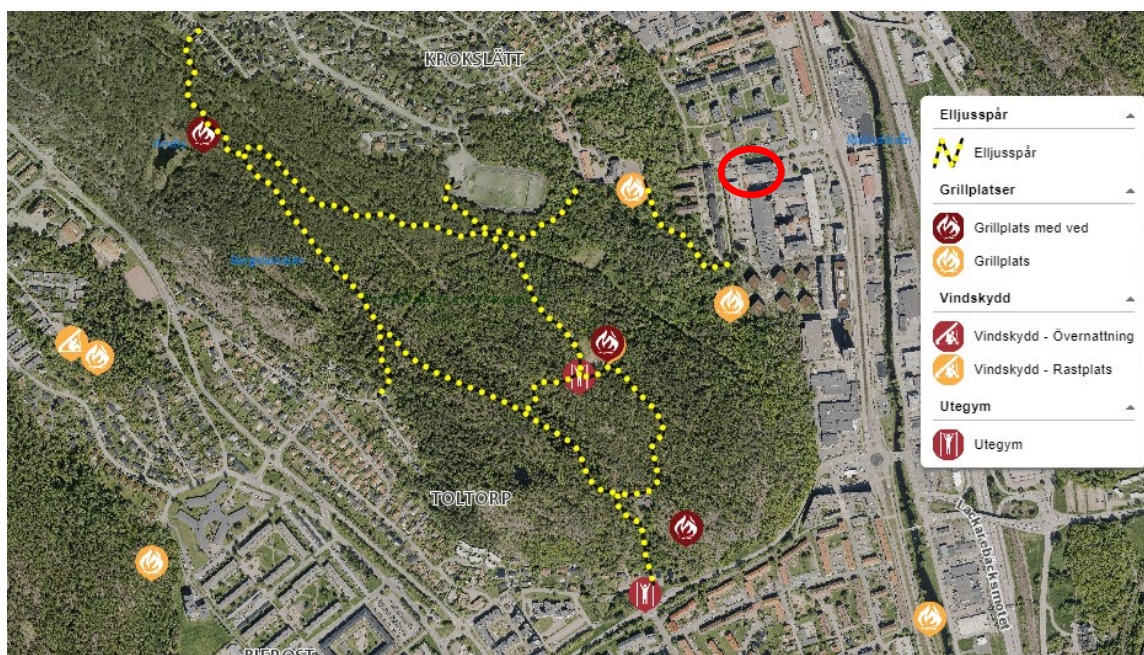
### *Upptagningsområde*

Behovet av en ny förskolebyggnad ligger både i Krokslätts förskolas befintliga skick samt områdets förväntade volymökning, då Krokslätt är ett expansivt förtätningsområde. Den nya förskolan ska säkerställa dagens och kommande förskolebehov i Krokslätt.

### *Utbud av rekreationsområden*

Planområdet ligger i nära anslutning till Safjällets naturreservat och bedöms ha goda möjligheter till rekreation. Inom Safjällets naturreservat finns stort utbud av anordnade mötesplatser, utegym, vindskydd, idrottsplats samt elljusspår.

I anslutning till förskolan ligger en allmän instängslad hundrastgård. En ordnad grillplats ligger i naturområdet kring Krokslättskolan, ca 230 meter från förskolan. Cirka 300 meter söder om planområdet ligger en ordnad utomhuslekya, vilket används som sekundär vistelseyta av förskolan inom fastigheten Kängurun 20.



Safjällets naturreservat med anordnade platser. Krokslätts förskola inom röd markering (2022)

## Dagsljus

Befintlig förskola är enplansbyggnad och har begränsad påverkan på solförhållandena på platsen. Befintlig bebyggelse i området bedöms i nuläget ha god tillgång till dagsljus. Höjden av Safjället i väster innebär en höjdskillnad som tillsammans med höga träd bidrar till viss skuggning av planområdet och omgivande bebyggelse.

## Störningar

### Trafikbuller

Krokslättts förskola ligger i anslutning till bostadsbebyggelse och omges av två återvändsgator utan genomfartstrafik för bil. Stadens bullerkartering från 2014 visar på förhållandevis låga trafikbullervärden. I samråd med stadens miljöförvaltning görs bedömningen att ytterligare utredning av buller inte behöver göras.



Bullerkartering från 2014

Enligt Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller får delar av skolgård avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet ej överskrida 50 ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA). Delar avsedda för övriga vistelseytor inom skolgården får ej överskrida 55 ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA). En liten del av planområdets sydöstra del överskrider 50 ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA). Denna yta bedöms kunna ses som övrig vistelseyta, då den är avsett för angöring och parkering.

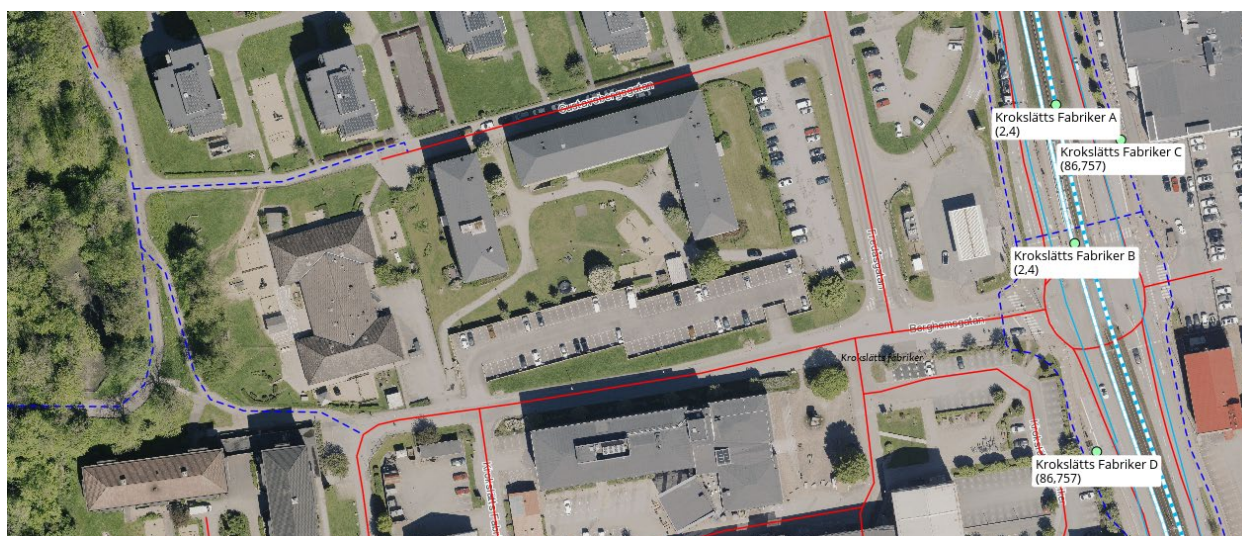
### Farligt gods

Det finns ingen farlig godsled i närheten av planområdet.

### Luftmiljö

Planområdet omges av förhållandevis lågtrafikerade gator, gång- och cykelstråk och naturområde. I samråd med stadens miljöförvaltning och med stöd av erfarenheter av luftutredningar inom andra detaljplaner i närområdet görs bedömningen att miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid och partiklar kommer att klaras inom aktuell detaljplan. Någon särskild luftutredning har därför inte tagits fram till detaljplanen.

## Trafik och tillgänglighet



Karta över trafikslag och hållplatser. Blått streck = cykelväg. Rött streck = bilväg. Ljusblått/vitt streck = kollektivtrafik.

### *Bil*

Planområdet omges av två återvändsgator utan genomfartstrafik. Gustavsbergsgatan i norr och Berghemsgatan i söder. Angöring för att hämta och lämna vid förskolan sker idag främst från parkering och vändplats vid Berghemsgatan, men även vid vändplatsen vid Gustavsbergsgatan.

### *Gång och cykel*

Det finns en gångbana längs Berghemsgatan och längs Gustavsbergsgatan. Lokalcykelbana finns västerut i både Berghemsgatans och Gustavsbergsgatans förlängning in mot Safjällets naturområde. I övriga riktningar sker cykling i blandtrafik på lokalgator. Utmed Göteborgsvägen öster om förskolan finns gångstråk och huvudcykelstråk mot Mölndals innerstad och mot Göteborg.

### *Parkering*

I dagsläget finns 9 bilplatser och 5 cykelplatser till förskolans 5 avdelningar. Utöver dessa finns betalparkering (begränsat till 2 timmar) längs Gustavsbergsgatans norra sida. Flera betalplatser för besökare finns även vid Krokslätt Fabrik, precis söder om förskolan. Parkeringsdäcket i fastigheten direkt söder om förskolan med in/utfart från Berghemsgatan förvaltas av Stena Fastigheter och är reglerad som en gemensamhetsanläggning där 198 platser är fördelade mellan delägarna, varav kommunen innehar 5 platser. Resterande 26 fria platser utnyttjas för besöksparkering, vilket administreras av Aimo park.

### *Kollektivtrafik*

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen vid Krokslätt fabrik, ungefär 200 meter öster om planområdet. Från hållplatsen går både spårvagn och buss med hög turtäthet. Hållplatserna nås via en gångbana utmed Berghemsgatan eller via gångbana utmed Gustavsbergsgatan/Fredåsgatan. Cirka 2 kilometer söder om förskolan ligger Mölndals station med tågförbindelser mot Göteborg och vidare söderut.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp i Gustavsbergsgatan. Anslutningen består av dricks-, spill- och dagvattenserviser.

### *Dagvatten*

En VA-, dagvatten och skyfallsutredning har utförts av COWI som underlag till detaljplanen. Recipienten för dagvatten är Mölndalsån. Safjällets naturreservat ligger strax väster om fastigheten. Jordlagrets infiltrationsförmåga bedöms vara marginell då lera har mycket liten hydraulisk konduktivitet.

Marknivåer inom fastigheten varierar från ca +11,7 m till +6,9 m med högre nivåer i sydvästra hörnet och lägre i nordöstra. Ungefär halva takytan rinner via en separat ytavrinningsväg som fortsätter mot grannfastigheten. Resterande yta avrinner ytleddes mot Gustavsbergsgatan. Uppströms fastigheten finns ett avrinningsområde om ca 14 hektar. Ytan utgörs främst av skog. Drygt 80% av jordlagren består av berg, sand och grus men också en liten andel (ca 5%) lerig jord.



Befintliga avrinningsområden. Avrinningsriktning är enligt svarta pilar (VA-, dagvatten- och skyfallsutredning, COWI).

### *Avfall*

Befintliga miljöstationer är placerade inom fastigheten, vid parkeringsytan nordöst om förskolebyggnaden.

### *Fjärrvärme/Fjärrkyla*

Ledningar för fjärrvärme finns inom planområdet.

### *El och tele*

Ledningar för el och tele finns inom planområdet. Mölndal Energi ansvarar för el i området. Det finns idag en transformatorstation inne på fastigheten.

# Detaljplanens innebörd och genomförande

## Bebyggelse

Detaljplanen innebär en utökad byggrätt för förskola, för att möjliggöra åtta avdelningar med tillhörande gård. Detaljplanen medger en byggnad i tre våningar, där förskolans avdelningar ämnas placeras i våning ett till två och endast personalrum och teknikrum på tredje våningen. Den nya förskolebyggnaden placeras på fastighetens östra del med parkering för hämta/lämna både norr och söder om förskolan.

En illustrationsplan som visar på en möjlig förskolebyggnad har tagits fram. Enligt förslaget är entréerna placerade åt öster mot den nya genomfartsvägen (som då endast tillåter inlast med mera) samt i byggnadens tre "flyglar". Entréplanet har ett mindre fotavtryck än de två ovanpåliggande våningarna som kragar ut och skapar tak över entréerna. Syftet med förslagets indragna delar är att skapa så mycket yta som möjligt till förskolans utegård och bidra med varierande utomhusmiljö där byggnadens utformning bidrar till skugga och väderskydd.

Det är möjligt med alternativ utformning av förskolebyggnaden inom ramen för detaljplanen.



Planförslag, illustrationsplan som visar en möjlig förskolebyggnad och förskolegård



Visualisering ovanifrån. Möjlig förskolebyggnad i gul färg.



Visualisering från Berghemsgatan söder om planområdet. Möjlig förskolebyggnad i gul färg.



Visualisering från Soltorpsgatan nordväst om planområdet. Möjlig förskolebyggnad i gul färg.

## Planbestämmelser

Nedan beskrivs intentionerna med planbestämmelserna gällande bebyggelsen:

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmän plats

GATA Bestämmelsen avser anläggning av parkeringsplatser, gångväg samt ytor för dagvattenhantering på allmän plats.

#### Kvartersmark

S Bestämmelsen möjliggör uppförande av bebyggelse för skoländamål, avser här förskola.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### Begränsning av markens utnyttjande

prickmark Marken får inte förses med byggnad.

korsmark Marken får endast förses med komplementbyggnader i en våning. Bestämmelsen reglerar att huvudbyggnad ej får placeras i den västra delen av planområdet för att säkerställa markens stabilitet.

#### Höjd på byggnadsverk

$h_1$  Byggnad får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 13 meter.

#### Markens anordnande och vegetation

$n_1$  Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk.

#### Markreservat för allmännyttiga ändamål

$u_1$  Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen syftar till att säkra område runt underjordiska ledningar.

#### Takvinkel



Största takvinkel är 20 grader.

#### Utförande

$b_1$  All last för huvudbyggnad ska föras ner till fast botten alternativt lastkompenseras.

#### Utnyttjandegrad

$e_1$  Huvudbyggnad får uppföras med en högsta bruttoarea (BTA) om 3100 m<sup>2</sup>. Utöver angiven bruttoarea får teknikutrymmen anläggas.

$e_2$  Huvudbyggnaden får uppföras med en högsta byggnadsarea (BYA) om 1200 m<sup>2</sup>. Byggnadsarean anger hur stor yta på marken som får bebyggas. Bestämmelsen syftar till att reglera förskolans byggnad så att förskolebarnen får tillräckligt med vistelseyta utomhus.

## **EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK**

### **Markens anordnande och vegetation**

Erforderlig yta för rening och fördröjning av dagvatten ska anläggas inom området.

### **Utnyttjandegrad**

Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader uppföras med en byggnadsarea om totalt 100 m<sup>2</sup> inom området.

### **GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. det datum då detaljplanen vunnit laga kraft.

## **Tillgänglighet och service**

Planförslaget innebär inga väsentliga förändringar i tillgänglighet till service. Detaljplanen möjliggör ökad tillgänglighet till kommunal service genom att fler får tillgång till förskola nära sin bostad. Byggnadernas och utemiljöernas tillgänglighet ska säkerställas i samband med projektering och redovisas i bygglovsprövning.

## **Trafik och parkering**

### *Bil*

Detaljplanen föreslår en lösning för transport av leveranser med genomfartsväg inom fastigheten. Detta innebär att inga backrörelser behöver göras. Vid behov kan denna gata stängas av med exempelvis bom, vilket dock inte regleras i plankartan.

Hämta/lämna-situationen vid förskolan blir tydligare än befintlig situation. Parkeringsplatser för detta ändamål kommer att finnas. I dagsläget ställer sig många i vändplatserna för att hämta och lämna barn på förskolan.

### *Gång och cykel*

Befintlig lösning för allmänt gång- och cykelnät bibehålls. En möjlig komplettering med en gångbana inom kvartersmark i östra delen av planområdet redovisas i illustrationsplanen.

### *Kollektivtrafik*

Det finns i dagsläget närhet till kollektivtrafik i form av buss och spårvagn. Detta ger goda möjligheter till ett hållbart resande.

### *Parkering*

En utredning för parkering och mobilitet har tagits fram inom arbete med detaljplanen (Landskapsgruppen, 2022-09-23). Enligt utredningen innebär en förskolebyggnad med åtta avdelningar ett behov av totalt 19 parkeringsplatser för bil uppdelat på 13 platser för personal, 6 besöksplatser samt 39 cykelplatser.

I utredningen baseras detta tal på en uppräknig av dagens situation och behov som stämts av med förskolans rektor. Dagens behov har sedan räknats upp till den planerade utökning av avdelningar, från fem till åtta.

Utredningen förordar ett avsteg från Mölndals parkeringspolicy från 2016. Mölndals stads parkeringsnorm ligger mycket högre än det befintliga parkeringsbehovet förskolan har idag. För den



planerade förskolan med åtta avdelningar blir skillnaden stor, delvis på grund av att en förskola i flera våningar ger betydligt högre BTA/barn än den befintliga förskolan, vilket utgör grunden för beräkning av parkeringsbehovet i normen.

Det finns flera skäl som motiverar att parkeringsbehovet för Krokslätts förskola är lägre än parkeringsnormen för Mölndals stad i stort, till exempel:

- Kollektivtrafiknära läge med högt utbud och turtäthet kopplade till tåg
- Nära kommungräns till Göteborg som tillämpar betydligt lägre P-tal
- Geografiskt mer storstadskaraktär än Mölndal generellt
- Näraliggande pendlingscykelstråk
- Nära motorväg för samåkning

Uppräkningen av dagens uppskattade behov till åtta avdelningar ligger strax över jämförelsetalet i Göteborgs kommun. Detta indikerar att detta är en mer rimlig nivå för parkeringsbehovet i Krokslätt än Mölndals kommuns norm. Således uppskattas parkeringsbehovet till 19 platser vid åtta avdelningar.

Inom planområdet finns 7 platser (inkl. PRH) redovisade enligt illustrationsplan. Detta uppfyller behovet av de 6 besöksplatserna samt utrymme för en PRH-plats. Staden har 5 platser på intilliggande parkeringsdäck att nyttja. Däröver behöver ytterligare 8 platser lösas inom stadens mark på annan plats eller säkerställas genom avtal med extern part som tecknas av fastighetsavdelningen inom Mölndals stad inför antagande av detaljplanen.

### *Cykelparkering*

Även för cykelparkeringsplatser ligger Mölndals norm mycket högre än både Göteborgs norm och en förskola med fem avdelningar uppräknat till åtta. Det är troligt att anta att fler än idag cyklar till förskolan då den utökas med fler avdelningar eftersom upptagningsområdet ökar och fler därmed bor på cykelavstånd snarare än gångavstånd. Dock anses Mölndals Stads norm som orimligt hög att eftersträva, troligtvis på grund av förskolans stora BTA.

Förskolan med fem avdelningar uppräknat till dagens situation har ett spann som innefattar behovet för Göteborg. Talet för parkering i Göteborg anses därför vara en rimlig nivå för cykelparkering. Det innebär 39 platser för åtta avdelningar.

## **Friytor**

### *Förskolans utomhusmiljö*

Enligt utökad fastighetsgräns uppmäter förskolans utemiljö cirka 3800 m<sup>2</sup>, vilket innebär drygt 26 m<sup>2</sup> friyta/barn vid utbyggnad av åtta avdelningar. Lekvärdesfaktorer och zoner har studerats av Landskapsgruppen för att skapa kvalitativ utomhusmiljö. Tomten är varierande och det finns möjlighet att skapa zoner för olika typer av lek och pedagogisk verksamhet. Det finns flera stora träd inom planområdet som avses bevaras och skyddas med planbestämmelse. Träden bidrar till utemiljöns klimat och kvalitéer i form av exempelvis grönska, skugga, variation och biologisk mångfald.

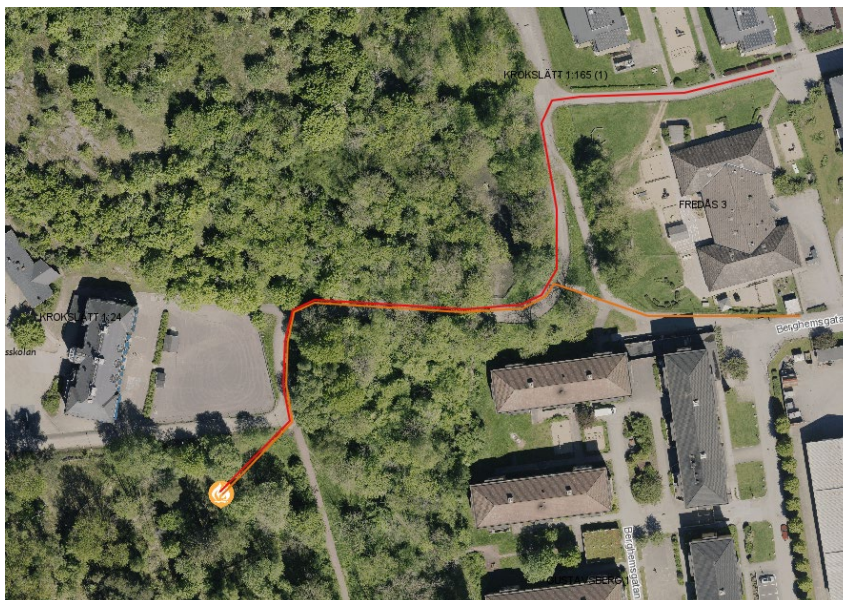
Enligt Mölndals stads ramprogram för förskolor anges att friytan ska vara minst 35 m<sup>2</sup> per barn. Utbyggnaden med åtta avdelningar som möjliggörs innebär därför ett avsteg från ramprogrammet. Detta beskrivs ytterligare i senare avsnitt om konsekvenser.



Skiss över förskolans utemiljö, framtagen av Landskapsgruppen

### Sekundära vistelsezoner

Det finns goda möjligheter att använda intilliggande naturmark inom Safjällets naturreservat som sekundära vistelsezoner för förskoleverksamheten. Inom Safjällets naturreservat finns stort utbud av anordnade mötesplatser, utegym, vindskydd, idrottsplats samt elljusspår. Närmaste grillplats nås inom 230 m via en asfalterad väg och 300 meter via en tillgänglig gångväg.



Orange = Gångväg till mötesplats vid trappa, ca 230 meter.

Röd = Tillgänglig gångväg till mötesplats, ca 300 meter.



Bild grillplats (tagen mars 2023)

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Den föreslagna bebyggelsen föreslås anslutas till det befintliga kommunala nätet. Kapacitet finns för att ansluta föreslagna bebyggelse.

### Spillvatten

Den föreslagna bebyggelsen föreslås anslutas till det befintliga kommunala nätet.

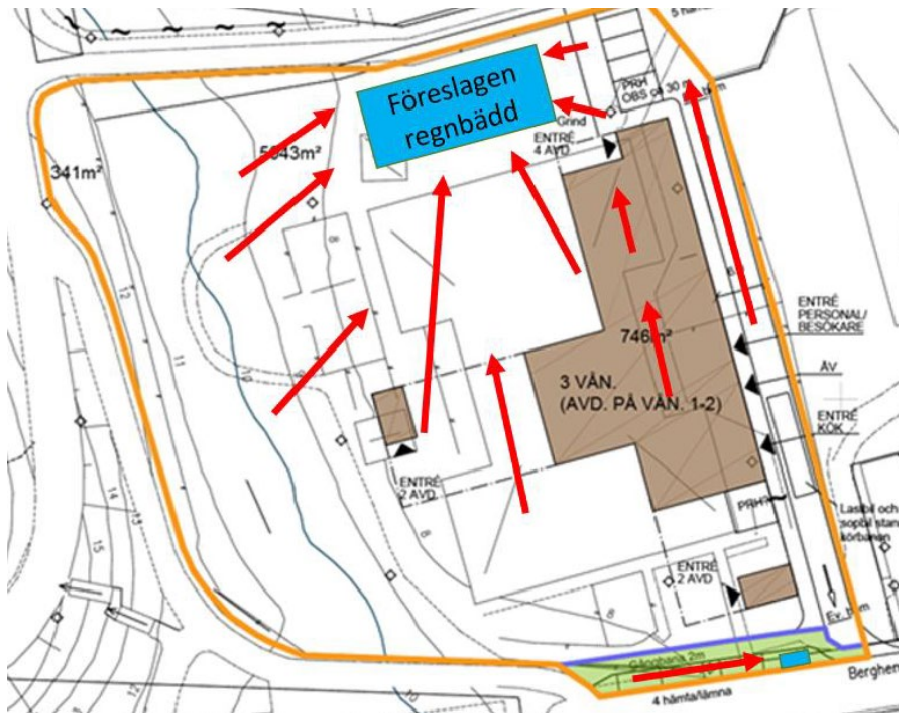
### Dagvatten

Inom fastigheten planeras för gröna och genomsläppliga ytor på förskolegården. Öppen, ytlig avledning av dagvatten från byggnaden och andra ytor mot en fördröjningslösning ger en trög avledning och möjlighet till viss avskiljning av föroreningar redan innan vattnet når den huvudsakliga reningslösningen.

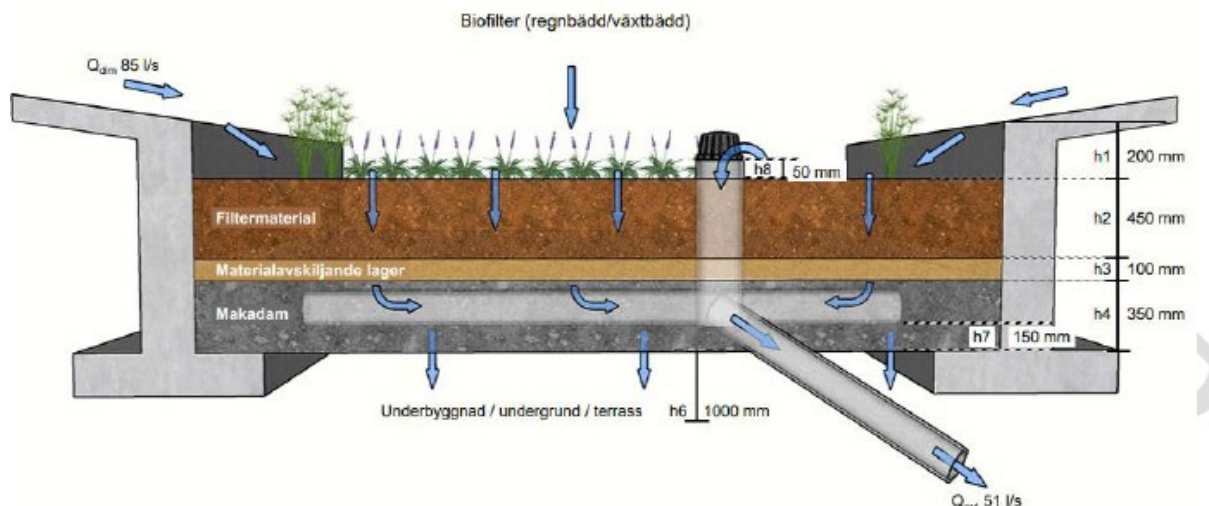
Dagvatten från kvartersmark föreslås att renas i en regnbädd om ca 100 m<sup>2</sup> med ca 45 m<sup>3</sup> dimensionerande volym, vilket bedöms kunna rena dagvattnet från kvartersmark tillräckligt för att MKN i recipienten inte påverkas negativt.

Allmän platsmark (ca 250 m<sup>2</sup>) inom planområdet är i form av gångbanan och parkeringsyta (se grön markering i bilden nedan). Föreslagna dagvattenhantering inom allmän platsmark innebär att en regnbädd anläggs (6% av totala ytan på allmän platsmark), där avrinning från gångbanan och parkeringarna föreslås avledas till den östra delen av den allmänna platsmarken.

Regnbäddar renar dagvattnet, men den bidrar också till biologisk mångfald samt ekosystemtjänster. Föreslagna reningsanläggningar på kvartersmark och allmän platsmark bedöms kunna rena dagvattnet tillräckligt för att föroreningshalterna efter rening inte ska överstiga stadens målvärden som har redovisats i dagvattenriktlinjerna (Riktlinjer för rening av dagvatten, Dnr TEN 545/18 2018-10-19).



Bilden visar ungefärlig placering av dagvattenlösningar utifrån framtagna VA-, dagvatten- och skyfallsutredning (COWI)



Exempelskiss från en regnbädd (COWI)

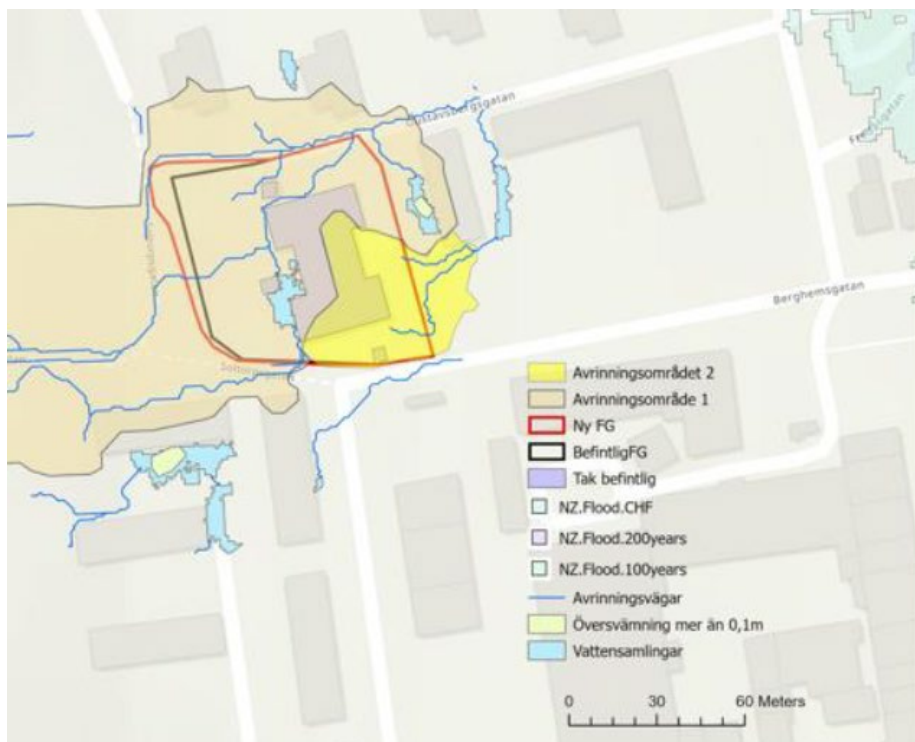
Föreslagen lösning för dagvattenhantering har studerats utifrån barnperspektivet. Enligt Boverkets byggregler behöver dammar med maximalt 0,2 meter vattendjup inte ha särskilt skydd (Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd - avsnitt 8:951 u.d.). Maximalt vattendjup på biofiltret har därför begränsats till 0,2 m. För att uppfylla Boverkets krav behövs alltså ingen inhägnad av biofilteranläggningen.

### Skyfall

För att studera hur översvämningens riskerna i området påverkar planerad bebyggelse utfördes en skyfallsanalys i SCALGO Live. SCALGO Live är ett webbaserat beräkningsverktyg som används för att kartlägga, förstå och förebygga översvämningar. SCALGO Live visar översvämningssytor baserad på lågpunkter i området för ett valt regndjup. Programmet tar inte hänsyn till infiltration eller ledningssystem. Men en översvämningsskartering med SCALGO Live kan ändå ses som en fingervisning för risker vid skyfall, då ledningsnätets kapacitet ändå oftast inte räcker till. SCALGO Live använder lantmäteriets höjddata med upplösning 1x1 m.

Skyfallsanalysen har utförts för ett blockregn med 100 års återkomsttid med inräknad klimatfaktor 1,25 där varaktigheten på regnet har satts till avrinningsområdets koncentrationstid som uppskattas vara 158 minuter. Det motsvarar ca 87 mm regn. Traditionellt sett bedöms ett skyfall vara ett högentensivt regn med kort varaktighet. I fallet Fredås har dock det värsta scenariot ur ett översvämningssperspektiv, utifrån de platsspecifika förutsättningarna, bedömts vara ett regn med en varaktighet om ca 160 minuter.

Det finns en lågpunkt precis vid nuvarande förskolebyggnad (se bild nedan). Av bilden framgår att det vid ett skyfall inte kommer att finnas vattensamlingar djupare än 10 cm inom fastigheten utifrån nuvarande höjdsättning. Framtidens höjdsättning bör göras på så sätt att inga lågpunkter finns och vattnet leds bort från huslivet mot lägsta punkten till den tänkta regnbädden. En detaljerad höjdsättning för detta föreslås göras under kommande skede för detaljprojektering.



Befintliga lågpunkter i och runtomkring fastigheten vid ett klimatanpassat 100 årsregn. Områden med översvämning mer än 10 cm har markerats i bilden. (COWI)

Eftersom avrinningsvägen, från uppströms områden, går via Fredås 3 behöver skyfallsväg förbi byggnaden säkerställas i samband med detaljprojektering av marknivåer. Vid detaljerad höjdsättning ska befintliga lågpunkter tas bort så att risk för vattensamlingar vid ett skyfall minskas. Entréer ska placeras bortom lågpunkter för att framkomligheten till och från förskolan säkerställs. Höjdsättning runt reningslösningen skall medge att den översvämras utan att bebyggelse skadas.

#### *Avfall*

Utrymme för avfallshantering placeras, enligt framtaget förslag, i byggnadens östra del. Angöring blir då möjlig för renhållningsfordon i direkt anslutning till avfallsrummet via tillkommande gata inom kvartersmark.

#### *Fjärrvärme/Fjärrkyla*

Tillkommande bebyggelse kan ansluta till befintligt fjärrvärmenät.

#### *El och tele*

Tillkommande bebyggelse föreslås anslutas till befintlig el-, tele- och optoinfrastruktur. Den transformatorstation som idag ligger inom planområdet kommer behöva ersättas av en ny utanför planområdet. Den ämnas flyttas till ny placering på intilliggande fastighet i norr, Mullvaden 1. Yta för transformatorstation säkerställs i pågående detaljplanearbete för Mullvaden 1 m.fl.

### **Övriga åtgärder**

#### *Förorenad mark*

Av den miljötekniska undersökningen framgår att föroreningsgraden i mark är låg med halter under eller nivå med aktuella jämförvärden. Uppmätta halter bedöms inte utgöra oacceptabla miljö- och hälsorisker och därmed inte heller begränsa markens lämplighet för planerad markanvändning. Något förhöjda halter av barium och zink på mellan 1 - 2 meters djup bedöms inte dimensionerande för

hälsorisker. Några särskilda skyddsåtgärder med anledning av markförorening bedöms följaktligen inte motiverat vid planerad markanvändning. Vid markarbeten kan det dock bli aktuellt att köra bort överskottsmassor från planområdet och återvinna dessa på annan plats eller lägga dem på deponi. Ytterligare provtagning och klassning kan därför bli aktuell då dessa massor per automatik inte kan återvinnas eller tas emot på annan plats eftersom det förekommer halter över generella riktvärden. Denna typ av hantering bedöms dock vara praxis vid markarbeten i stadsmiljö och skrivs normalt in som en förutsättning i arbetsbeskrivningen till entreprenören. Inför markarbetet rekommenderas att en underrättelse alternativt anmälan om planerade markarbeten, kontroller och skyddsåtgärder med mera lämnas in till kommunens miljöavdelning med anledning av att det sannolikt kommer hanteras massor med halter över generella riktvärden vid schaktning.

#### *Risk och räddningstjänstfrågor*

Förskolor klassas som verksamhet med normal brandbelastning. Enligt Mölndals stad finns tillräcklig kapacitet i befintligt ledningsnät för att kunna försörja fastigheten med brandvatten från närmaste brandpost.

#### *Risk från farligt gods*

Inga leder med transporter av farligt gods finns i planområdets närhet och farligt gods bedöms därmed ej utgöra en risk.

#### *Stabilitet*

Totalstabiliteten för aktuellt område är tillfredställande för befintliga förhållanden, dock med relativt liten marginal då lägsta beräknade säkerhet har beräknats till 1,14 ( $F > 1,1$ ) i kombinerad analys.

Plankartan reglerar att huvudbyggnad inte får placeras i slänten inom planområdets västra del samt reglerar att all last för huvudbyggnad ska föras ner till fast botten alternativt lastkompenseras med en planbestämmelse. Markförändringar på  $\pm 0,5$  m bedöms vara möjlig ur stabilitetssynpunkt.

Vid byggnation kan eventuella undermarkkonstruktioner, till exempel byggnad med källare, ur stabilitetsskäl kräva temporära stödkonstruktioner. Om detta blir aktuellt så ska lokal- och totalstabilitet kontrolleras så att stabiliteten i området är tillfredställande.

#### *Grundläggning och markarbeten*

Eftersom lös och sättningkänslig lera förekommer samt djupen till fast botten/berg varierar inom området för planerad skolbyggnad så rekommenderas grundläggning i första hand att utföras med spetsbärande pålar till berg. Enklare/lättare byggnader kan eventuellt grundläggas med platta på mark med eventuellt kompensationsgrundläggning (lastkompensation med lättfyllning). I samband med detaljprojektering så kommer grundläggning behöva utredas vidare för planerade nybyggnationer i området. Kompletterande geotekniska fält- och laboratorieundersökningar kan då också behöva utföras.

Byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning ska ej utföras. Detta är viktigt inte enbart för planerad byggnation utan även för närliggande mark och anläggningar som kan utsättas för sättningar vid sänkning av grundvattenytan.

#### *Sättningar*

Utförda belastningsförsök (CRS-försök) på leran visar att leran är något sättningbenägen. Därför kommer i princip nya laster (tex nya uppfyllnader, grundvattensänkning mm) över ca 10 kPa ge upphov till långtidsbundna sättningar. En last av 10 kPa last motsvarar tex ca 0,5 m uppfyllnad.

# Konsekvenser

## Miljökonsekvenser

### *Miljökonsekvensbeskrivning*

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. Länsstyrelsen delar kommunens ställningstagande i skrivelse daterad 2022-02-11. 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.

### *Sveriges miljömål*

Miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljö kvalitetsmål samt ett antal etappmål inom områdena avfall, biologisk mångfald, farliga ämnen, hållbar stadsutveckling, luftföroreningar och klimat. Sveriges miljömål är det nationella genomförandet av den miljömässiga dimensionen av de globala hållbarhetsmålen.

Detaljplanen bidrar till miljömålen:

- *God bebyggd miljö* - Miljömålet handlar om att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. Detaljplanen bidrar till målet genom att utveckla redan exploaterad mark i kollektivtrafiknära läge och med god tillgänglighet till natur.
- *Begränsad klimatpåverkan* - Miljömålet handlar om att halten av växthusgaser i atmosfären i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar ska stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Detaljplanen bidrar till målet genom att möjliggöra hållbart resande till planerad verksamhet och planera för goda lösningar avseende rening och fördröjning av dagvatten med mera. Detaljplanen ämnar också bevara befintlig vegetation inom planområdet i den mån det är möjligt och skyddar befintliga stora träd.

### *Dagsljus och skuggning*

Föreslagen ny förskolebyggnad bedöms få goda dagsljusförhållanden. För att bedöma påverkan på befintlig bebyggelse har en solstudie som visar föreslagen exploatering och skuggning vid olika tider på dygnet och året tagits fram.

Merparten av omkringliggande bostadsbebyggelse påverkas inte i högre grad av ny föreslagen bebyggelse. Förslaget medför dock skuggning av befintliga uteplatser och balkonger tillhörande bostadshuset öster om planområdet på eftermiddag vår samt kväll sommar. Störst tillkommande påverkan bedöms ske vid tillfällena mars kl. 14, juni kl. 16 och augusti kl. 16 utifrån solstudien, då ny byggnad ger skuggning på framför allt befintliga uteplatser och även till viss del balkonger. Solstudien

visar dock att det under sommarmånaderna ändå finns vissa tillfällen under eftermiddagar och kväll (exempelvis kl. 14 och 18 i juni) där merparten av balkongerna fortsatt ej skuggas. Sammantaget bedöms att påverkan från förslaget är acceptabel i den stadsmiljö som området utgör och planförslaget ej innebär en betydande olägenhet för omkringliggande fastigheter avseende sol och skuggning.

Solstudie för datum 21 mars:



08.00



10.00



12.00



14.00



16.00



17.00



Solstudie för datum 21 juni:



08.00



10.00



12.00



14.00



16.00



18.00

Solstudie för datum 21 augusti:



08.00



10.00



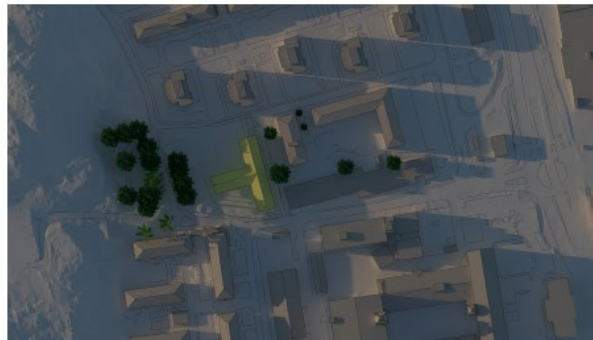
12.00



14.00



16.00



18.00

### *Naturmiljö*

Planförslaget möjliggör bebyggelse på redan exploaterad mark. Stor del av befintlig vegetation inom planområdet avses bevaras som förskolegård och endast en liten del hårdgjord yta tillkommer. Den förändrade markanvändningens konsekvenser bedöms bli små och inte påverka ekosystem eller växt- och djurliv i större omfattning.

### *Kulturmiljö*

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet och inte heller någon bebyggelse av större kulturhistoriskt värde inom eller i direkt anslutning till planområdet. Planförslaget bedöms inte ge större konsekvenser på kulturmiljön i området. Föreslagna bebyggelse kan inordnas i den befintliga kulturmiljön som angränsar till planområdet. Närliggande byggnadsminne (Krokslättts fabriker) bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

### *Påverkan på luft*

Föreslagna exploatering bedöms inte medföra någon påverkan på luftkvaliteten inom området.

### *Påverkan på vatten*

Förslagna reningsanläggningar på kvartersmark och allmän platsmark bedöms kunna rena dagvattnet tillräckligt för att föroreningshalterna efter rening inte ska överstiga stadens målvärden som har redovisats i dagvattenriktlinjerna. Med föreslagen dagvattenhantering kommer även föroreningsmängden (kg/år) att sjunka till under befintliga nivåer. Den nya detaljplanen bedöms därför inte kunna försämra möjligheterna för att upp nå MKN i recipienten (Mölnaldalsån).

### *Ekosystemtjänster*

Naturvårdsverket definierar ekosystemtjänster som alla produkter och tjänster som ekosystemen erbjuder människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Människors överlevnad och välmående är beroende av dessa tjänster. Genom denna detaljplan så exploateras redan bebyggd mark och förändringen gällande ekosystemtjänster bedöms därmed bli marginell. Föreslagen dagvattenhantering bidrar även positivt till miljö kvalitet i recipienten samt ekosystemtjänster inom planområdet.

### *Klimatanpassning*

Förslag med öppna dagvattenlösningar inom området skapar förutsättningar för klimatanpassning.

## **Sociala konsekvenser och barnkonsekvenser**

Att studera de sociala konsekvenserna och barnperspektivet 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. Följande begrepp har hämtats från Göteborgs stads modell för barnkonsekvensanalys och social konsekvensanalys.

### *Sammanhållen stad*

Huvudtemat är att motverka segregationen, och en nyckelfråga är att överbrygga barriärer. Barriärer kan vara fysiska eller mentala och olika för barn och vuxna. De föreslagna förändringarna kommer att bidra till att fler familjer har närhet till förskola. De tillkommande förskoleplatserna ska möta det framtida behov som uppskattas i och med planering av fler bostäder i området. Förskolan ligger placerad så att man kan ta sig dit utan att behöva korsa högt trafikerade gator. Vägen till sekundära vistelseytor, så som Safjället, kan nås via ordnad gångväg intill lågtrafikerad gata.

### *Samspel*

Temat behandlar den fysiska miljöns förutsättningar för att skapa tillit och delaktighet. Det finns goda förutsättningar för att nyttja tomtens topografi och natur för att skapa varierande utemiljö med olika platser för lek och pedagogisk verksamhet. Olika miljöer och platser (sol och skugga, lä, mötesplatser med mera) redovisas i det skissförslag som tagits fram som underlag till detaljplanen.

På grund av den begränsade ytan på fastigheten uppnår inte friytan 35 m<sup>2</sup> per barn och innebär ett avsteg från stadens ramprogram. Förslaget innebär en utegård på drygt 26 m<sup>2</sup> per barn vid en utbyggnad av åtta avdelningar, vilket kompenseras av ovan beskrivna kvalitéer samt närhet till sekundära utomhusmiljöer inom och i anslutning till Safjällets naturreservat för att minska konsekvenser av en mindre uteyta per barn.

### *Vardagsliv*

Ett vardagslivsperspektiv innebär att alla grupper, även barns och ungas, vardagliga rutiner och aktiviteter blir utgångspunkt för planeringen. Den fysiska strukturen skapar förutsättningar för ett jämställt, jämlikt och praktiskt vardagsliv. Förskola har god tillgång till kollektivtrafik och ett upptagningsområde inom gångavstånd vilket underlättar ett ökat hållbart resande. Genom god tillgänglighet till vardagens aktiviteter skapar den fysiska strukturen förutsättningar för ett jämställt, jämlikt och praktiskt vardagsliv.

### *Identitet*

Temat utgår från två olika innebörder av identitet. Dels handlar det om människorna och deras identitet, dels om den byggda miljöns karaktär och samspelet där emellan. Planområdet är beläget i ett bostadsområde med närhet till kontor och andra arbetsplatser. Det finns ett behov av förskoleplatser idag som bedöms öka i och med kommande utveckling av området med en mer stadsmässig karaktär. Det är viktigt med närhet till förskola för att kunna underlätta vardag och minska bilberoende till och inom området.

Bebyggelsen i närområdet är varierande med tidstypisk bostadsbebyggelse från 50- och 60-talet samt senare kontorsbebyggelse som kompletterar området men knyter an till Krokslätts fabrikers industriella kulturmiljö i materialval och form. Området bedöms inte vara känsligt för förändring gällande byggnadens uttryck och karaktär.

### *Hälsa och säkerhet*

Hälsobegreppet handlar om att främja jämlik och god livskvalitet samt att skydda från olyckor och annan negativ påverkan. För att barn ska kunna och vilja vara fysiskt aktiva utomhus behöver närmiljö vara stimulerande och trafiksäker. Platser som inbjuder till att gå eller cykla istället för att åka bil är positiva för barn, som då även kan förflytta sig på samma villkor som vuxna. Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik och med ordnad gångbana till förskolan. Trafiklösningen som presenteras i förslaget innebär en ökad trafiksäkerhet för barn, då inga backrörelser sker vid leverans eller hämtning av avfall. Närheten till naturreservatet och olika zoner inom förskolegården möjliggör en uppmuntran till fysisk aktivitet. Dagvattenhantering är studerad utifrån ett barnperspektiv och förslaget följer Boverkets byggregler.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Planförslaget innebär en hållbar förtätning i ett område med redan utbyggd infrastruktur avseende tekniska försörjningssystem, kommunikationer, offentlig service med mera. Byggnation av en ny förskola innebär en investering för Mölndals stad.

Se genomförandebeskrivningen för detaljerad beskrivning av de ekonomiska konsekvenserna.

# Genomförande

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

## Organisatoriska frågor

### *Tidplan*

Planarbetet beräknas ske enligt följande tidplan:

Samråd	2:e kv. 2023
Granskning	4:e kv. 2023
Antagande	1–2:e kv. 2024
Laga kraft	2-3:e kv. 2024

### *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).

### *Ägoförhållanden*

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. All mark inom planområdet ägs av Mölndals stad.

### *Befintliga planer*

För planområdet gäller stadsplan för Mölndal; område norr och väster om Mölnlycke fabriker, akt nr 7285, vilken vann laga kraft 1977-02-10. Ny planläggning av området innebär att förslag till ny detaljplan kommer att ersätta stadsplanen inom planområdet för den nya detaljplanen. Förslag till ny detaljplan innebär att berörd mark ändras från sitt nuvarande ändamål i stadsplanen, Allmänt ändamål, till kvartersmark för skoländamål samt allmän plats GATA.

### *Huvudmannaskap och ansvarsfördelning*

#### Anläggningar inom allmän plats

Mölndals stad är huvudman för allmän plats. Det innebär att stadens tekniska förvaltning ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Allmän plats som omfattas av detaljplanen är:

- Gata för breddning av Berghemsgatan planlagd som **GATA**.

Tekniska förvaltningen ansvarar för utförande av breddning av Berghemsgatan, den allmänna platsmarken, i enlighet med den för detaljplanen framtagna trafikförslag i parkeringsutredningen (Parkeringsbehov, Landskapsgruppen, 2022-09-23).

### Anläggningar inom kvartersmark

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

Fastigheten Fredås 3 planläggs som kvartersmark för skoländamål.

### *Avtal*

Genomförandeavtal behöver inte tecknas då all mark inom planområdet ägs av Mölndals stad och ej avses säljas eller upplåtas. Ett Start-PM för Krokslättis förskola har upprättats vilket har delgetts berörda parter inom staden. Fastighetsavdelningen, mark- och exploateringsenheten och tekniska förvaltningen inom staden ska komma överens om ansvar för planläggning och kostnadsfördelning.

Ett avtal för köp av p-platser alternativt hyresavtal för p-platser behöver tecknas mellan fastighetsavdelningen inom Mölndals stad och lämplig extern part, om inte parkeringsplatser kan lösas inom stadens bestånd, för att säkerställa att rätt antal parkeringsplatser finns staden tillhanda. Läs mer om antal parkeringar som kommer att behövas under avsnitt *Parkering* under huvudrubrik **Trafik och planering** tidigare i denna planbeskrivning.

Innan detaljplanen antas ska staden internt vara överens om gestaltungskrav på byggnader inom kvartersmark, utbyggnad och finansiering av allmän plats, fastighetsbildning, säkerställande av parkeringsplatser samt övriga åtgärder som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen.

Intern konsensus ska finnas avseende:

- Fastighetsbildningsåtgärder
- Eventuella rättigheter som behöver bildas
- Ansvar och kostnader för kvartersmark och dess koppling mot allmän plats
- Ansvar och kostnader för allmän plats
- Övriga frågor som behöver vara hanterade är kostnader och ansvar för ledningsomläggning och säkerställande av parkeringsbehov.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

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

### *Fastighetsbildning*

Rådande fastighetsindelning kommer att anpassas till detaljplanens redovisade användningsgränser. Det innebär att fastighetsreglering kommer att behöva genomföras för att överföra mark mellan fastigheterna Fredås 3 och Krokslätt 1:181. Ansökan om fastighetsbildning ska vara inlämnad till lantmäterimyndigheten innan bygglov beviljas för den föreslagna bebyggelsen.

### *Gemensamhetsanläggning*

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet. Fastigheten Fredås 3 har andel i gemensamhetsanläggningen Fredås GA:1 (parkeringsanläggning), vilken är belägen utanför planområdet.

### *Ledningsrätt, servitut och nyttjanderätt*

Befintliga ledningar inom planområdet i plankartan område **u<sub>1</sub>**, avses säkerställas med ledningsrätt. Ledningsägaren ansöker och om och bekostar förrättningen.

### *Ansökan om lantmäteriförrättning*

Stadens mark- och exploateringsenhet ska ansöka om fastighetsbildning för att genomföra detaljplanens intentioner.

## **Tekniska frågor**

### *Allmän plats*

Stadens tekniska förvaltning ansvarar och bekostar projektering, utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Medel för detta ska finnas i deras investeringsbudget.

### *Kvartersmark*

Stadens fastighetsavdelning ansvarar för all utbyggnad och fortsatt drift och underhåll inom kvartersmark, samt för att kvartersmarken ansluts till befintliga gator inom och utanför planområdet. För en mer detaljerad beskrivning om den planerade byggnation, se under ”Bebyggelse” tidigare i denna planbeskrivning.

### *Vatten och avlopp samt dagvatten*

Den föreslagna bebyggelsen föreslås anslutas till det befintliga kommunala nätet. Gällande åtgärder för dagvattenhantering, bland annat anläggande av regnbädd både inom kvartersmark samt allmän plats hänvisas till framtagen VA-, dagvatten- och skyfallsutredning, COWI, 2023-04-28.

### *El- och teleledning samt optokablar*

Den föreslagna bebyggelsen föreslås anslutas till befintliga ledningar avseende el, tele samt opto.

## **Ekonomiska frågor**

Antagande av detaljplanen innebär att det kan ställas krav på att allmän plats iordningsställs av Staden inom genomförandetiden.

### *Utgifter för staden*

Stadens tekniska förvaltning erhåller en utgift för utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar inom allmän platsmark. Stadens mark- och exploateringsenhet erhåller en utgift för fastighetsbildning.

### *Inkomster för staden*

Detaljplanen medför inga inkomster, förutom planavgift, för staden inom eller utanför planområdet.

### *Planekonomi och finansiering*

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

### *Ekonomiska konsekvenser för stadens fastighetsavdelning*

Stadens fastighetsavdelning belastas av alla kostnader som föranleds av detaljplanens genomförande på kvartersmarken såsom:

- All utbyggnad inom kvartersmark
- Eventuell flytt av, eller erforderliga skyddsåtgärder på, befintliga ledningar inom kvartersmark
- Flytt av transformatorstation
- Eventuella provisorier under byggtiden
- Anslutning av VA, el, tele och eventuell fjärrvärme
- Anslutning till allmän plats
- Planavgift, bygglovavgift och VA-avgift
- Eventuella övriga utgifter, såsom exempelvis säkerställande av parkeringsplatser utanför planområdet.

### **För stadsbyggnadsförvaltningen**

Lisa Östman  
Planchef

Stina Nilsson  
Planarkitekt