



Planbeskrivning

Tillhörande detaljplan för fastigheten

Noten 13 m.fl

inom Mölnåls innerstad



Dnr: PEU 32/18

Samrådshandling

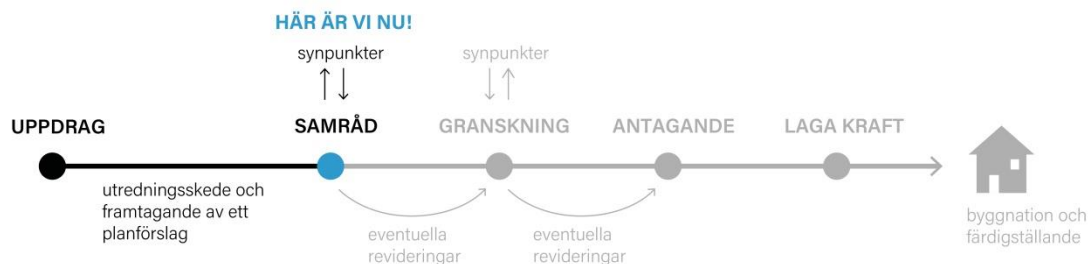
upprättad 2022-09-06

Information

Samråd pågår **15e September till 6e Oktober**. Information om planförslaget lämnas av **Frida Forsman**, 031 - 315 14 45, frida.forsman@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. Om planförslaget däremot godkänns i samrådsskedet kan planförfarandet övergå till ett så kallat begränsat planförfarande, vilket innebär att den efter samrådet kan antas.



Medverkande

Från kommunen har följande medverkat:

Frida Forsman	Planenheten
Viktor Brandt Johnsson	Planenheten
Gustav Magnusson	Mark och exploateringsenheten
Sofia Jonsson	Tekniska förvaltningen
Mikael Heintze	Tekniska förvaltningen
Jenny Hulth	Miljöförvaltningen
Jacob Ramnekrok	Bygglovsenheten
Ulla Hasselqvist	Kommunantikvarie
Lisa Lund	Kommunekolog
Peter Reneby	Kommunekolog

För exploitören/Från konsulter ha medverkat:

Kerstin Westling	JM
Lars Ljung	JM
Nils Eberil	Seniorgården
Elin Aronsson	Krook och Tjäder
Bitten Brown	Krook och Tjäder

Innehållsförteckning

Handlingar	5
Planens syfte	6
<i>Syfte</i>	6
<i>Bakgrund</i>	6
<i>Huvuddrag</i>	6
<i>Läge</i>	8
<i>Areal och markägoförhållanden</i>	8
Tidigare ställningstaganden	10
<i>Behovsbedömning</i>	10
<i>Riksintressen</i>	10
<i>Översiktliga planer</i>	10
<i>Detaljplaner</i>	10
<i>Kommunala beslut</i>	12
<i>Vision Mölndal 2022</i>	12
Förutsättningar	12
<i>Mark och vegetation</i>	12
<i>Förorenad mark</i>	14
<i>Bebyggelse och Kulturhistoria</i>	15
.....	17
<i>Naturmiljö</i>	18
<i>Service</i>	19
<i>Sociala aspekter</i>	19
<i>Dagsljus</i>	19
<i>Störningar</i>	19
<i>Trafik och tillgänglighet</i>	20
Detaljplanens innebörd och genomförande	23
<i>Bebyggelse</i>	23
<i>Tillgänglighet och service</i>	31
<i>Trafik och parkering</i>	31
<i>Friytor</i>	33
<i>Teknisk försörjning</i>	33
<i>Övriga åtgärder</i>	35
<i>Buller</i>	35
Konsekvenser	40
<i>Miljökonsekvenser</i>	40
<i>Sociala konsekvenser</i>	41
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	42

<i>Övriga konsekvenser.....</i>	<i>43</i>
Genomförande	43
<i>Organisatoriska frågor.....</i>	<i>43</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>44</i>
<i>Tekniska frågor.....</i>	<i>45</i>
<i>Ekonomiska frågor.....</i>	<i>45</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 1:1000 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:

- Geoteknisk utredning, GEOS, 2021-10-22
- Riskutredning Bergrummet, GEOS 2021-12-06
- Dagvatten /VA /skyfallsutredning, Atkins 2022-07-15
- Bullerutredning, Efterklang 2022-09-09
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheterna Noten 13, Noten 14, Mars 14, Åby 1:92 och Åby 1:93 i Mölndal stad. Dekaviro AB, 2021-11-10
- Trafikutredning WSP, 2022-07-06
- Gula Villan, Antikvarisk dokumentation, åtgärdsförslag vid flytt. Lindholms 2022-06-13.

Planens syfte

Syfte

Planens syftar till att med stadsbebyggelse sammanlänka innerstaden med Åby stallbacke och därigenom skapa ett tryggt och stadsmässigt stråk längs Frölundagatan och Åbyvägen. Ett nytt torg skapas i söder med lokaler i bottenvåningen. Byggelsen ska medverka till att stärka stråket upp mot Åbybergsparken i nordost.

Platsen är en del av Mölndals innerstad vilket ställer krav på ambitiös och omsorgsfull gestaltning med utgångspunkt i ett stadsmässigt och varierat uttryck med hållbara materialval och detaljrikedom i ögonhöjdsperspektiv.

”Gula villan” flyttas och får en ny placering längs Våggatan. Huset planeras att flyttas i sin helhet, utan att plockas ned – undantaget skorstensstockar och farstukvistens stentrappa.

Bakgrund

Planansökan för Notan 13 m.fl. kom in till staden 2018 och sökanden fick ett positivt planbesked därefter. Dock identifierades ett flertal knäckfrågor som behövde bearbetas innan planuppdrag kunde tas. Innan beslut om planuppdrag togs så pågick därav en process med att bearbeta förslaget. Detta gjordes bl.a med hjälp av en workshop som genomfördes under ledning av Krook och Tjäder. Exploatör och representanter från olika förvaltningar inom staden deltog också. Resultatet från workshopen fick ligga till grund för det planuppdrag som gavs av PEU 2021-01-04.

Under sommaren 2021 pågick diskussioner med fastighetsägarna till Åby 1:93 och 1:92 kring ett förvärf av fastigheterna. I oktober fick staden besked om att överenskommelse träffats mellan JM och ägarna och fastigheterna inkorporeras i detaljplanen.

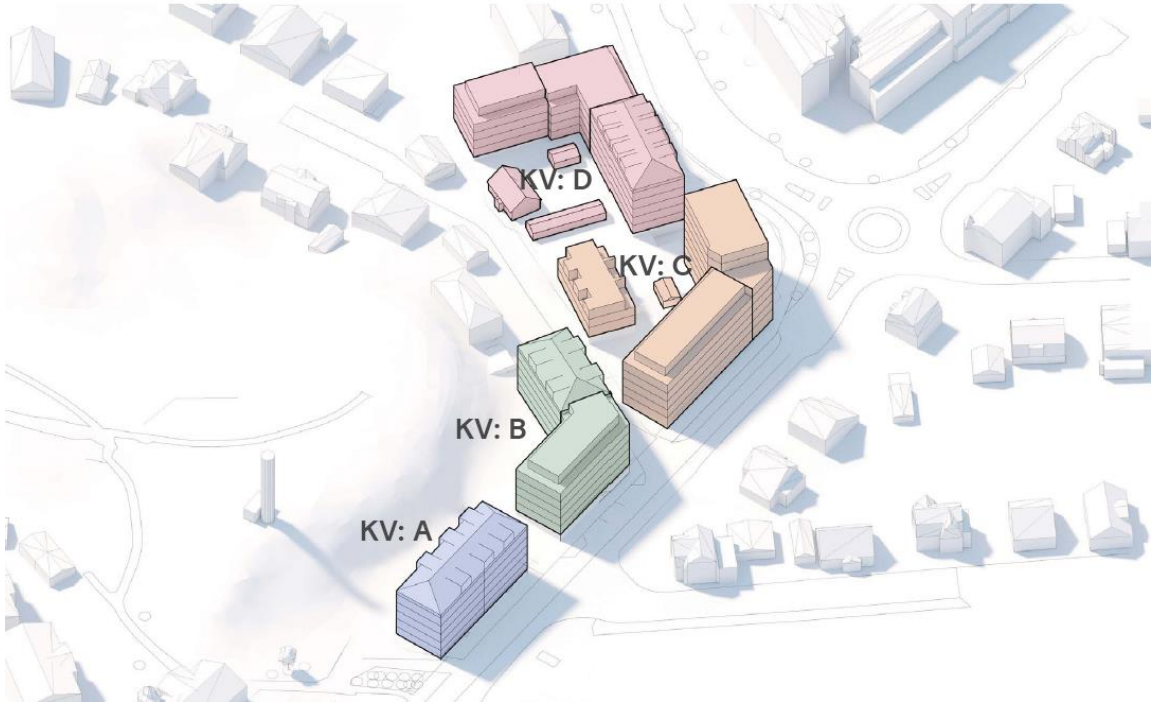
Huvuddrag

Planen medger byggnation av bostadshus längs Frölundagatan, Åbyvägen och Våggatan. Bebyggelsen utgörs av flerbostadshus samt tre stadsradhus längs Våggatan. Ca 150- 170 bostäder ingår i förslaget. 12 servicebostäder planeras inom Notan 14. Planen innebär att ett äldre enbostadshus (Gula villan) längs Frölundagatan flyttas och placeras längs Våggatan. Tre befintliga byggnader inom planområdet rivs enligt planförslaget.

Närmast torget i söder planeras ett torg med verksamheter i bottenplanen. Parkeringar placeras i garage under kvarter C och D. Bebyggelsen är mellan 3 – 8 våningar. Vid torget i söder skall bottenvåningarna innehålla verksamhetslokaler.



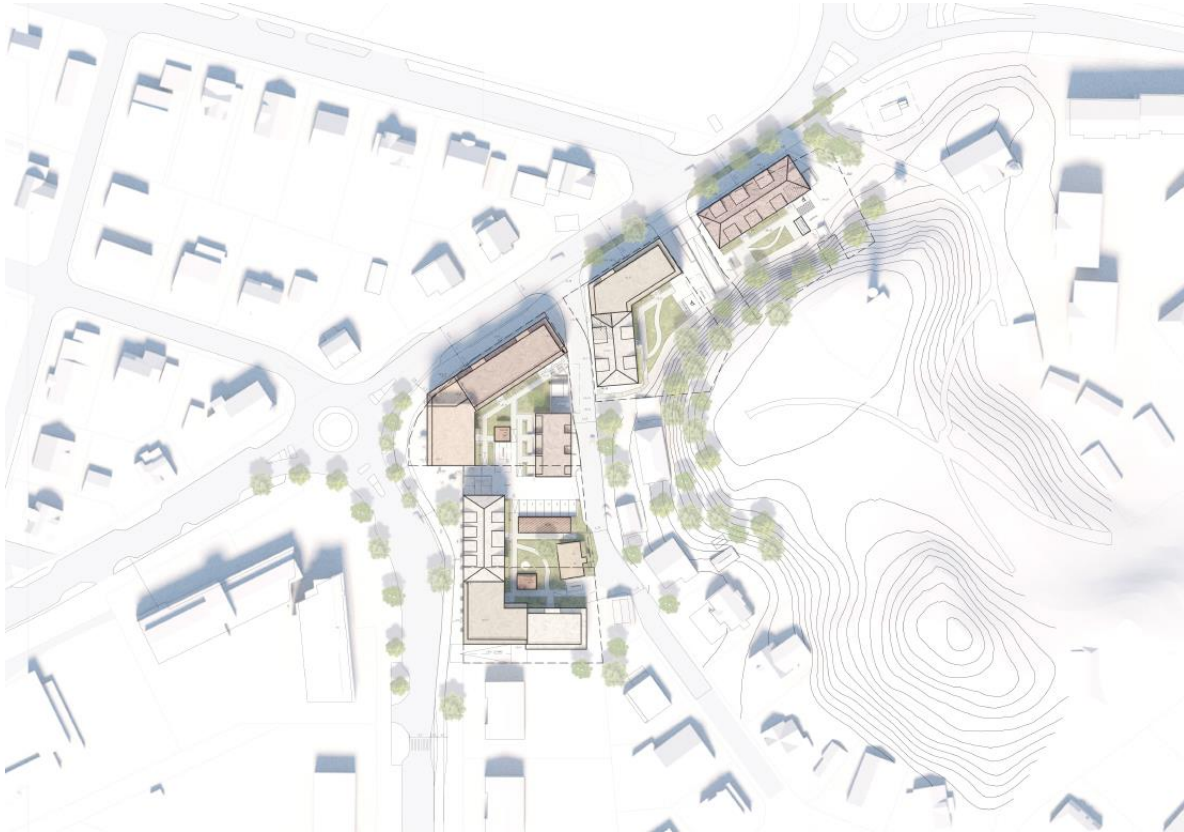
Planområdets läge i Mölndal.



Ovan: Föreslagen bebyggelse och kvartersbenämning



Ovan: Föreslagen bebyggelse



Ovan: Illustrationsplan (ej skalenlig)

Läge

Planområdet är beläget längs Frölundagatan, Åbyvägen och Våggatan ca 700 meter väster om Mölndals innerstad. Planområdet omfattar bostäder, verksamheter och parkeringsgarage och gränsar till Åbybergsparken, Fässbergskyrkan och Aktiviteten.

Areal och markägoförhållanden

Mars 14 ligger i områdets sydvästra del och gällande detaljplan (1481K-P2003/1) medger industri med icke störande verksamhet och bostäder. Detaljplanen vann laga kraft 2003-01-10. Genomförandetiden har gått ut. Fastigheten ägs av JM. Noten 13 ligger i mitten av planområdet. Gällande detaljplan (1481K-P2003/1) medger för Noten 13 kontor och föreningsverksamhet och byggnaden är försedd med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser gällande utsidan. Detaljplanen vann laga kraft 2003-01-10. Genomförandetiden har gått ut. Fastigheten ägs av Seniorgården.

Noten 14 ligger i områdets nordöstra del, fastigheten är i kommunens ägo idag. Sökanden önskar förvärva fastigheten som har markanvisats. Gällande detaljplan (1481K-P1999/12) medger föreningslokaler, kontor och park inom fastigheten.

Åby 1:92 och 93 ligger invid Åbyvägen och ingår i detaljplan från 2002 där anges bostadsbebyggelsen med parhus i två våningar. JM har nu ett köpeavtal och fullmakt med de nuvarande ägarna till fastigheterna om att planlägga och exploatera fastigheterna.

Planområdet omfattar även del av fastigheten Åby 1:99 som ägs av kommunen och innefattar allmän platsmark, inom området företrädesvis gator.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen som är tillhörande planen, daterad 2022-09-07.



Streckad linje markerar ungefärlig planavgränsning.

Tidigare ställningstaganden

Behovsbedömning

Enligt plan- och bygglagen 4 kap. 34 § ska en undersökning om betydande miljöpåverkan göras av planen. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En undersökning för aktuellt planförslag finns framtagen 2021-12-13. Till grund för undersökningen för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och kommunen har där med bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Länsstyrelsen delar kommunens ställningstagande i skrivelse daterad 2021-12-27.

Riksintressen

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

Översiktliga planer

Området är idag utpekad som tätorts- och annan tät bebyggelse, huvudsakligen bostäder i den gällande översiktsplanen från 2006. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaner

Mars 14 ligger i områdets sydvästra del och gällande detaljplan (1481K-P2003/1) medger industri med icke störande verksamhet och bostäder. Detaljplanen vann laga kraft 2003-01-10. Genomförandetiden har gått ut. Fastigheten ägs av JM.

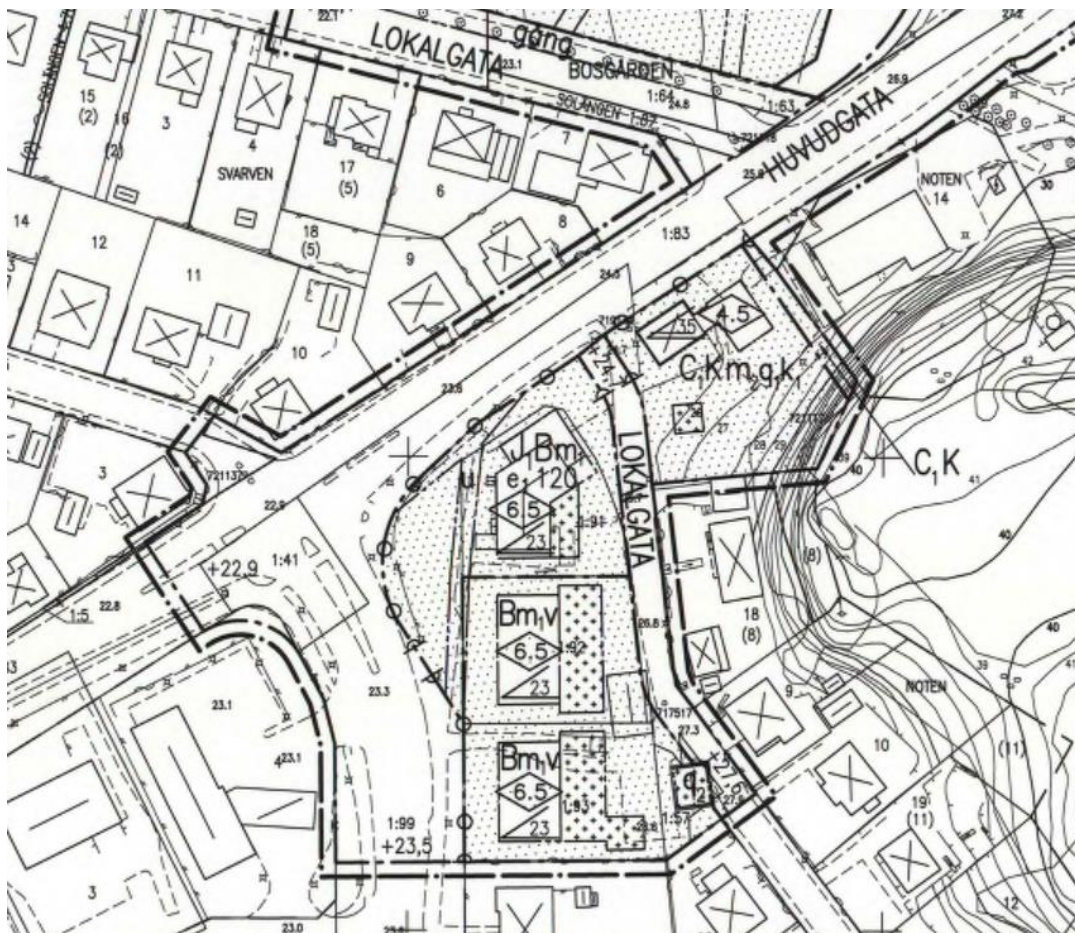
Noten 13 ligger i mitten av planområdet. Gällande detaljplan (1481K-P2003/1) medger för Noten 13 kontor och föreningsverksamhet och byggnaden är försedd med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser gällande utsidan. Detaljplanen vann laga kraft 2003-01-10. Genomförandetiden har gått ut. Fastigheten ägs av Seniorgården.

Noten 14 ligger i områdets nordöstra del, fastigheten är i kommunens ägo idag, JM innehar markanvisning. Gällande detaljplan (1481K-P1999/12) medger föreningslokaler, kontor och park inom fastigheten.

Noten 20 består av bergrumsfastigheten och dess fläktanläggning samt den nedfart som ligger längs Frölundavägen. Detaljplanen antogs i april 2016.



nedan: Utklipp från gällande detaljplan över aktuellt planområde. ovan, Detaljplan för fjärrkyleanläggningen.



Kommunala beslut

Vision Mölndal 2040

Staden har tagit fram en vision som ska vara vägledande. Visionen gäller alla verksamheter och ger en gemensam bild av hur vi vill att Mölndal ska vara år 2040. 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.

Aktuell detaljplan ligger i linje med stadens vision eftersom den bidrar till ett ökat bostadsbyggande i kollektivtrafiknära läge där service och teknisk infrastruktur finns att tillgå.



Flygfoto över området. Ungefärligt planområde streckat.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram som grund i planarbetet, (2021-10-21- GEOS)
Aktuellt planområde utgörs dels av ett mindre skogsområde i söder och i öster/nordost samt i övrigt av områden med byggnader, hårdgjorda ytor och gräsytor. I öster/nordost förekommer även ytligt berg. Markytans nivåer varierar från som lägst ca +13 i väster (korsningen mellan Åbyvägen och

Frölundagatan) till som högst ca +30 á +31 i skogsområdet med ytligt berg i öster/nordost. För detaljer avseende topografi, se den geotekniska utredningen som hör till planen.

Längs nordöstra delen av området finns en långsträckt bergsslänt med en högsta höjd på ungefär 8–9 m som sluttar brant mot nordväst. Slänten har i huvudsak naturligt rundade former och förekomsten av sprängda skärningar begränsar sig till två platser, dels i omedelbar anslutning till Våggatan 3 och dels bakom en mindre byggnad som via ett bergrum ansluter till fjärrkylcentralen ovan släntkrönet. Ytterligare en entré till bergrummet finns vid Frölundagatan 27B.

Berggrunden i området utgörs uteslutande av ådrad, fint medelkornig gnejs med huvudsakligen granitisk sammansättning. Inga svaghetszoner eller områden med avvikande bergkvalitet har påträffats i det undersökta området. Slänterna i området är under nuvarande förutsättningar stabila och det bedöms inte föreligga risk för bergras eller blocknedfall.

I öster/nordost förekommer fastmarksområden samt ytligt berg. I dessa delar av området är djupet till fast botten/berg små och jorden bedöms främst utgöras av mulljord och/eller fyllning ovan friktionsjord (grus, sand, sten). Enligt utförda undersökningar bedöms djupet till fast botten inom planområdet i huvudsak variera från som minst ca 2-3 m till som mest ca 15-20 m. I anslutning till området i öster/nordost där berg i dagen förekommer kan djupen till berg vara ännu mindre än 2-3 m.

Rekommendationer som framkommit i den geotekniska utredningen:

Allmänt

Ur berg- och geoteknisk synvinkel bedöms marken i aktuellt område vara lämplig för detaljplanens innehåll samt planerad byggnation.

I östra/nordöstra delen av planområdet förekommer fastmarksområden samt ytligt berg. Bergsslänten i detta område bedöms vara ca 8-9 m hög och sluttar brant mot nordväst. I övriga delar förekommer lös lera. Djupet till fast botten/berg bedöms variera mellan 0-20 m inom planområdet.

Stabilitet

Bergsslänterna i området är under nuvarande förutsättningar stabila och det bedöms inte föreligga risk för bergras eller blocknedfall. Vid eventuell losshållning och schaktning av berget kan det dock uppstå instabilitet i schaktväggar. För att säkerställa stabiliteten skall schaktväggar i berg som överskrider 1 m höjd besiktigas av bergsakkunnig. Inför mer omfattande bergarbeten med losshållning skall det utföras en riskutredning avseende på förhållandena i bergrummet under fjärrkylcentralen, där anläggningens geometri och bergets stabilitet redovisas (för mer info se Riskutredning Bergrummet, GEOS 2021-12-06).

Geoteknik

Stabiliteten är ur geoteknisk synvinkel tillfredställande för befintliga förhållanden och med en utbredd last av 20 kPa (enbart pådrivande), dvs en rekommendation är att marken i området kan belastas med en utbredd last av 20 kPa ur stabilitetssynpunkt. Annan last kan vara möjlig men måste i så fall detaljstuderas. Utöver dessa beräkningar så har även beräkningar utförts där marken har schaktats av 1 m (enbart på mothållande sidan av värsta glidyten).

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

Grundläggning och markarbeten

I området planeras bostadshus från som lägst ca 3-4 våningar till som högst ca 7-8 våningar att uppföras. Eftersom djupet till fast botten/berg varierar en del inom planområdet så kommer

grundläggningsmetod variera beroende på var i området som byggnation ska uppföras. I tex öster/nordost kommer förutom pågrundläggning även grundläggning med borrade pålar (alternativt plintar) samt grundläggning direkt på berg (tex på packad sprängbotten) bli aktuellt. I övriga delar bedöms grundläggning med pålar främst bli aktuellt. För samtliga planerade bostadshus kommer grundläggning till berg behövas. Enklare/lättare komplementbyggnader mm kan eventuellt grundläggas med platta på mark.

I samband med detaljprojektering så kommer grundläggning behöva utredas vidare för respektive hus. Kompletterande geotekniska fält- och laboratorieundersökningar kommer också behöva utföras.

Ledningar till pågrundlagda byggnader kommer behöva förses med flexibla kopplingar för att förhindra ledningsbrott vid eventuella sättningar av omkringliggande mark.

Byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning bör 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.

Markplanering/sättningar

För att minimera belastningarna och risken för sättningsrörelser bör höjdsättningen av marken inom planområdet vara sådan att befintliga nivåer i huvudsak följs, detta gäller i stora delar av området men speciellt i områden med lös lera. För att undvika marksättningar bör all ny uppfyllnad preliminärt kompenseras med lättfyllning (exempelvis cellplast, lättklinker eller skumglas).

I samband med detaljprojektering bör ovanstående utredas vidare. Kompletterande undersökningar för att bestämma lerans sättningsegenskaper behöver utföras.

Kontrollåtgärder/omgivningspåverkan

I samband med schakt- och grundläggningsarbeten ska ett kontrollprogram upprättas med avseende på omgivningspåverkan. Regelbundna kontrollmätningar av rörelser skall utföras med hänsyn till angränsande byggnader, anläggningar, mark, gator, ledningar mm. Utöver ovanstående kontrollprogram med avseende på markrörelser ska även en riskanalys tas fram med avseende på vibrationer i samband med sprängning, pålning mm. Riskanalysen ska även omfatta besiktning av närliggande befintliga byggnader och anläggningar. Mer omfattande bergarbeten med loss hållning skall föregås av en riskutredning avseende förhållandena i bergrummet under fjärrkylcentralen.

Förorenad mark

Eftersom tidigare användning av marken kan ha gett upphov till markföroreningar så har en markmiljöundersökning har tagits fram som underlag till detaljplanen. Noten 13, Noten 14, Mars 14, Åby 1:92 och Åby 1:93 i Mölndal stad

Sammanfattning

DeKa Enviro AB har på uppdrag av JM AB genomfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning av jord, grundvatten och porgas på fastigheterna Noten 13, Noten 14, Mars 14, Åby 1:92 och Åby 1:93, i Mölndals stad. Den nu genomförda undersökningen har omfattat provtagning av mark i totalt arton punkter, av vatten i fyra punkter och i porgas i fyra punkter. Provtagningen genomfördes i syfte att klassa massorna inom området gällande eventuella föroreningshalter. Undersökningen syftade även till att komplettera sedan tidigare utförd undersökning som genomförts i del av området.

Uppmätta halter i jord vid nu genomförd översiktlig miljöundersökning påvisar halter av förorening över styrande riktvärden (KM) i 11 av 18 punkter. I två av dessa punkter överskrids även riktvärden för MKM. Föroreningen utgörs till största del av PAH-16 och metaller. I en punkt (MS11) har förhöjda halter av alifater upptäckts. Även i vattenprov uttaget i denna punkt har förhöjda halter av PAH påvisats. Gällande klorerade lösningsmedel samt PCB7 har inga halter över laboratoriets rapporteringsgräns uppmätts i någon punkt, i något medium. Det bedöms att ingen ytterligare analys av dessa ämnen krävs vid eventuell slutprovtagning som kan komma att genomföras vid

entreprenaden.

Då den framtida markanvändningen inom området delvis kommer utgöras av bostäder bedöms sanering krävas i samband med entreprenaden. De jordmassor som påvisat halter under styrande riktvärden som hanteras vid markarbetena kan (sett till föroreningsgrad) återanvändas för att återfylla schakter med, i den mån att de geotekniska egenskaperna tillåter detta. Förorenade jordmassor, samt eventuella överskottsmassor som kvarstår efter genomförda markarbeten, behöver dock hanteras efter föroreningsgrad och materialet behöver transporteras till godkänd mottagningsanläggning för erforderligt omhändertagande. Masshanteringen behöver efter genomförd entreprenad redovisas för tillsynsmyndigheten genom sammanställning av vågkvitton eller liknande från mottagningsanläggningen.

Eftersom denna undersökning varit av översiktlig karaktär kan det föreligga risk för att ytterligare förorenade jordmassor påträffas i samband med entreprenaden. Om detta skulle ske, dvs om föroreningsmisstanke uppstår (lukt, visuellt, inslag av avfall etc.), skall grävarbetena inom det berörda området genast avbrytas och miljökontrollant tillkallas för ytterligare provtagning, samt utvärdering av föroreningssituationen. I samband med grävarbeten inom de nu konstaterat förorenade områdena (halter över MRR/KM) skall tillräckliga försiktighetsåtgärder vidtas för att minimera risken för spridning av förorening, samt hälsoriskerna för den personal som uppehåller sig på området. Denna rapport avser att omfatta skriftlig underrättelse/upplysning om påträffad förorening enligt miljöbalken 10 kap. 11§. Till följd av detta ska denna rapport delges tillsynsmyndigheten, vilket i det här fallet är miljöförvaltningen i Mölndals stad.

Radon

Enligt den översiktliga radonkartan för Mölndals stad utgör planområdet ett låg/normal/högriskområde för radon.

Bebyggelse och Kulturhistoria

(Se kartbild sid 17)

Bebyggelsen kring planområdet består av flera olika typologier från olika tidsepoker. Planområdet ligger invid berget där Fässbergs kyrka står, denna invigdes 1887 och uppfördes i en för tiden karakteristisk nygotik. Kyrkobyggnadens gestaltning och den omgivande parkmiljön skapar en storslagen och stadsmässig kyrkomiljö.

I söder gränsar planområdet till Åby stallbacke som byggdes mellan 2014 -2018. På den norra sidan av Frölundagatan tar villaområdet Solängen vid och strax norr därom finns Aktiviteten och Frejagymnasiet.

Planområdet ligger invid ett berggrum som ägs av Mölndals energi där b.l.a en fjärrkylanläggning ligger med tillhörande fläktar ovan berget i Åbybergsparken. Berggrummet har också en nedfart från Frölundagatan och en utrymningsväg som kommer upp invid Noten 14.



Ovan: Fläktanläggning i Åbybergsparken, utrymningsväg, nedfart till berggrummet.

Kulturhistoria

Längsmed Våggatan ligger villor med olika karaktär, byggda mellan 1920-talet fram till 1990-talet. Längs Norra Holtermansgatan finns Vågboden och längs Frölundagatan ligger ”Gula Villan” som härstammar från Åby Mellangård, båda med kulturhistoriskt värde.

Vågboden (se bild nedan) vid Holtermansgatan flyttades från Stretered 1907. Byggnaden användes som vågbod fram till 1955 där alla bönder i området vägde här sina hölass före försäljning. Här vägdes senare också hästar för Åby travbana. Byggnaden ligger precis utanför planområdet för Noten 13 m.fl. och har skyddsbestämmelse i gällande plan (q).

Gula Villan (se bild nedan) var i början av 1900-talet bostad för Åby Mellangårds drängar och deras familjer. Huset har exteriört kvar sina ursprungliga proportioner. Byggnaden har rivningsskydd i gällande plan (q1- Del av Frölundagatan m.fl., 2002). För att kunna uppföra den nya bebyggelsen inom nu föreslagna detaljplan på ett rationellt sätt så föreslås en flytt av huset till ett läge längre upp längs Våggatan. Den nya placeringen har tagits fram i samråd med kommunantikvarie och en antikvarisk dokumentation med åtgärdsförslag vid flytt har tagits fram i planarbetet (Lindholms, 2022-06-13).

Utredningen konstaterar att huset är till exteriören övervägande i gott skick och interiört i gott skick. Huset planeras att flyttas i sin helhet, utan att plockas ned – undantaget skorstensstockar. Grunden avses inte byggas upp på nytt utan en annan lösning med en gjuten grund planeras. Delar som ska nedmonteras ska dokumenteras innan arbete med demontering påbörjas. Åtgärden avser skorstensstockar, öppen spis samt naturstenstrappa vid farstukvist. För mer information se utredning (Lindholms 2022-06-13).

Sammanfattande kommentarer från utredningen:

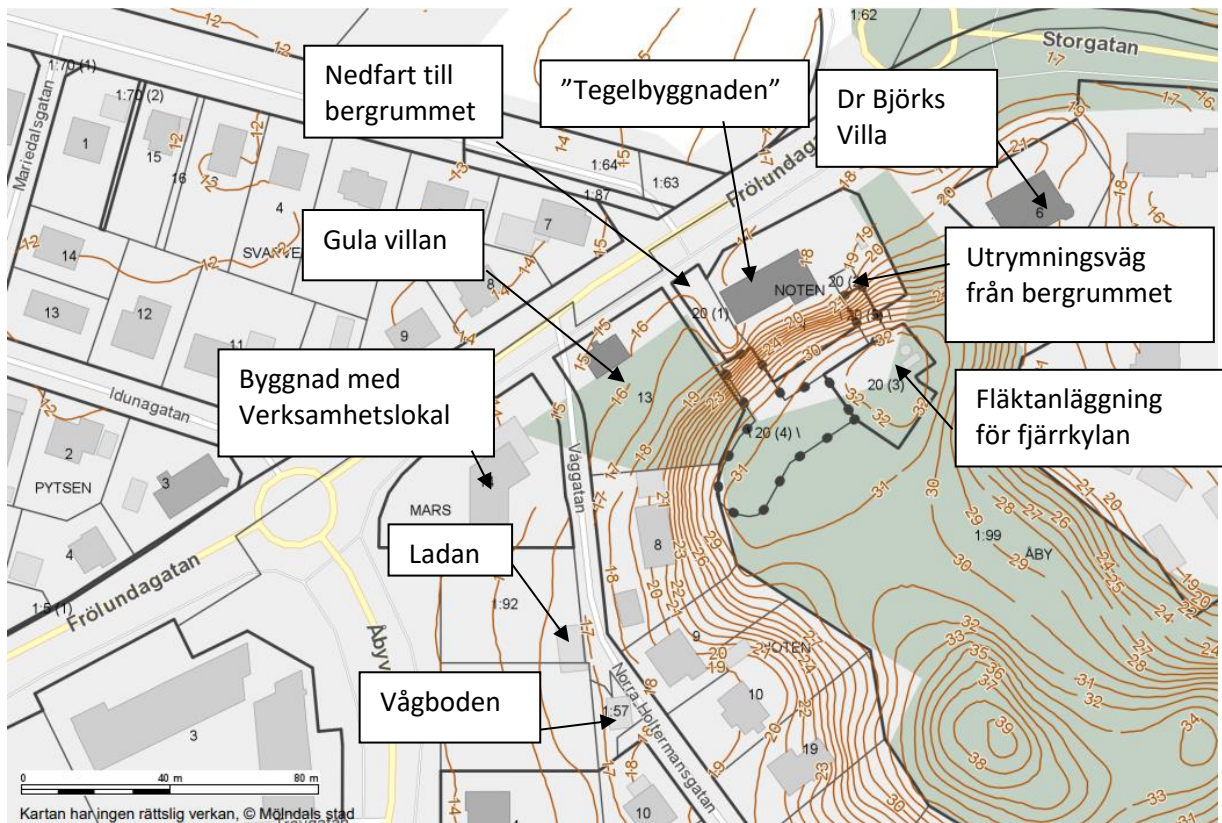
- Demontering skall utföras i samråd med antikvarie.
- Generellt gäller att åtgärder ska utföras med försiktighet för att inte skada eventuella bevarandevärda, underliggande byggnadsdelar.
- Vid eventuella framtida ändringar bör byggnaden behålla sina proportioner
- Vid utvändiga underhållsarbeten bör utförandet beträffande utseende och kvalitet väljas om möjligt i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.



Gula Villan invid Frölundagatan



Vågboden längs Norra Holtermansgatan



Kartan beskriver befintlig bebyggelse och anläggningar inom och invid planområdet.

Invid planområdet i norr ligger också Dr Björks hus (villa Björckås) byggd 1920/1930 som betingar ett kulturhistoriskt värde.

Utgångspunkter för bebyggelsen inom planen för Noten 13 har varit att hålla ett respektfullt avstånd till Villa Björckås för att inte påverka byggnaden och dess omgivning på ett negativt sätt.



Villa Björckås



Ovan: Tre byggnader som rivs enligt planförslaget, Tegelbyggnad inom Noten 13, träbyggnad med verksamhet invid cirkulationen i söder Noten 14 och träladan längs Våggatan (se kartbild på sidan 17).

Naturmiljö

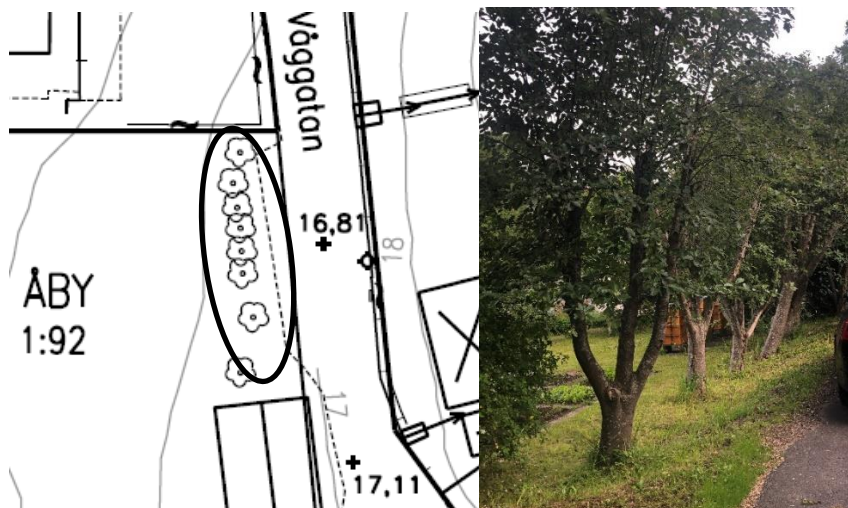
Delar av planområdet ligger inom påtagligt naturvärde enligt naturvärdesplanen. Detta berör framförallt de trädslanter som sträcker sig upp mot Åbybergsparken i planområdets sydöstra delar. I planområdets nordöstra del strax sydväst om Doktor Björcks villa finns en allé av bokträd med generellt biotopskydd. Denna utgörs av två rader med fem lövträd i vardera, placerade längs en gångväg. Gångvägen finns med i en historisk stadsplan från 1928. Allén ligger inom allmänplatsmark/PARK.



Allén av Bok invid Frölundagatan

Ytterligare en allé av Oxel finns längs Våggatan i söder. JM som fastighetsägare har inför granskningen av detaljplanen för avsikt att söka dispens för att ta bort dessa träd. Den initiala bedömningen som gjorts tillsammans med kommunekolog är att träden är i mindre bra skick. Detaljplanen ger utrymme för kompensationsåtgärder genom nyplantering av träd längs GC banan och torget i söder.

Inom Noten 13 finns två större ekar som har bedömts som bevarandevärda. Dessa ges ett skydd i detaljplanen.



Allé längs Våggatan där dispens kommer att sökas.

Service

Planområdet ligger invid Mölndals innerstad som har ett stort utbud av service såsom stadsbiblioteket och flera vårdcentraler. Busshållplats finns på Frölundagatan, som frekventeras av buss 25 m.fl. Åbybergsparken och stadsparken ligger nära, samt Åby fritidsområde med b.l.a simhall. Flera förskolor finns i närområdet och närmaste grundskola är Bosgårdsskolan.

Sociala aspekter

Området kring planområdet kan betraktas som blandat beträffande bebyggelsestruktur och upplåtelseform. Villor i Solängen och längs Holtermansgatan samt lägenheter i Åby stallbacke och innerstaden. Gatorna i och kring området används flitigt av gångtrafikanter och cyklister på grund av de målpunkter som finns idag. Exempelvis används Våggatan (och dess förlängning Norra Holtermansgatan) för många oskyddade trafikanter som lämnar och hämtar sina barn på förskolan Kvarnhjulet. Frölundagatan är länken in mot innerstaden och resecentrum för många i Åby stallbacke, och de som kommer bo i stadsdelen Pedagogen park som nu är under byggnation. Det är av stor vikt att byggnationen inom nu föreliggande detaljplan bidrar till att stärka dessa stråk och förbättra framkomligheten, detta görs exempelvis genom att gång och cykelbanan breddas längs Frölundagatan. Byggnationen av bostäder längs Frölundagatan syftar också till att bidra till upplevd trygghet. På en plats som idag inte befolkas på kvällar.

Dagsljus

Omkringliggande bebyggelse kommer påverkas på olika sätt av den tillkommande bebyggelsen, som brukligt i denna typ av förtätningsprojekt. På den västra sidan om Frölundagatan ligger Solängen där villor kommer att påverkas av den nya bebyggelsen. En solljusstudie har tagits fram för att bedöma hur stor påverkan är (se konsekvensavsnitt) Höjderna på husen har under planarbetet sänkts för att minska den negativa påverkan.

Störningar

Trafikbuller

Planområdet påverkas av buller från trafiken på Frölundagatan och Åbyvägen. En bullerutredning har tagits fram som visar på vilka åtgärder som krävs för att klara gällande riktvärden. (Bullerutredning Notan 13 m.fl Efterklang 2022-06-29).

Industribuller

I Åbybergsparken finns kylfläktar för fjärrkyleanläggningen i bergrummet. Enligt underlag från Mölndal Energi finns i parken tre värlarpaket med vardera 18 fläktar.

Bullret från fläktarna har studerats i till planen tillhörande bullerutredning och bedömningen är att fjärrkyleanläggningen beräknas uppfylla krav på högsta ljudnivå vid fasad från industribuller vid samtliga bostäder inom planområdet vid maxdrift. I övriga driftsfall bedöms ljudnivåerna vid fasad och uteplats vara lägre än de beräknade.

Trafik och tillgänglighet

Bil

Frölundagatan och Åbyvägen är trafikintensiva gator. Medelhastigheten vid den norra cirkulationsplatsen var 33 km/h, vid mätning från 2021 på Storgatan. Hastighetsgränsen är 50 km/h på Frölundagatan, Åbyvägen och Våggatan.

E6 och Söderleden avlastar majoriteten av fordonstrafiken som reser genom Mölndal. Mindre lokala gator inom de centrala delarna av Mölndal är utformade efter hastighetsgränser på 50km/h respektive en mindre andel på 30km/h.

Utifrån data från Mölndal stads hastighetsmätningar mellan 2017–2020 håller sig 85% av fordonen inom Mölndal Stad hastighetsbegränsningarna på majoriteten av vägarna belägna nära centrum och planområdet. Andelen bilister är hög och utifrån resvanundersökning från 2014 och 2017, valde 61% bil som färdmedel 2014 respektive 56% år 2017.

Tillgängligheten för bil bedöms som god kring området.

TABELL 3. VÄGTRAFIKSIFFROR FÖR PROGNOŚÅR 2040

Gata	ÅDT (f/åmd]	Andel tung trafik (%)	Hastighet (km/h)
Frölundagatan	10 100	7,2	50
Storgatan	15300	6,8	50
Toltorpsgatan	9400	5	50
Åbyvägen	4900	8,3	50
Lokalgata genom planområdet antagna trafiksiffror	400	0	30

Gång och cykel

Planprojektet ligger längs Frölundagatan, en del av Mölndals huvudcykelnät, med cykelkopplingar till alla större bilvägar i olika riktningar. Dock finns bristande möjlighet för gång- och cykelbana längs Toltorpsgatan för att sammankoppla den befintliga gång- och cykelvägen från nordlig och sydlig riktning.

Alla korsningspunkter är cykelpassager. I cykelpassager har cyklisten väjningsplikt, vilket minimerar framkomligheten och därmed hur många som kan förväntas cykla. Tillgänglighet och komfort av cykelbanor och passager spelar en viktig roll, när det gäller restid och effektivitet. Dessutom spelar den upplevda säkerheten en stor roll när det kommer till hur många som kommer att ta sig till området på cykel. Planområdet ligger nära Mölndal station, med möjlighet för att gå eller cykla till och från stationen.

Längs Frölundagatan finns idag gångbana och längs Våggatan rör sig gående längs körbanan, där Våggatan ansluter till Norra Holtermansgatan finns trottoar på båda sidor om vägen.



GC- väg och busshållplats längs Frölundagatan.

Parkering

Allmän parkering finns i närområdet, bl.a. Parkeringsgaraget på Tempelgatan vid Aktiviteten och i Mölndals galleria.

Kollektivtrafik

Inom planområdet finns en busshållplats på Frölundagatan, Våggatan, som trafikeras av busslinje 751, som sträcker sig mellan Mölnlycke och Frölunda. Strax utanför planområdet, vid hållplats Storgatan/Fässbergsskolan, nås även stombusslinje 25 som går frekvent mellan Balltorp och Länsmansgården, via Göteborg centrum.

Mölndal har en god geografisk position med flertalet förbindelser för både spår- och järnvägstrafik. Spårvagnstrafik sträcker sig mellan Göteborg centrum och Mölndals innerstad med spårvagnslinje 2 och 4. Turtätheten är god med 12 avgångar i timmen under vardagar och restiden mellan Göteborg centrum och Mölndal är mellan 23–30 minuter.

Pendeltåg trafikerar Mölndal på sträckan mellan Göteborg C och Kungsbacka varje kvart i rusningstrafik, och varje halvtimme i normaltrafik. Öresundståg sträcker sig söderut från Göteborg vidare mot Lindome med en turtäthet på 2 avgångar i timmen och en restid på 8 minuter från Göteborg till Mölndal.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom och omkring planområdet finns det ett stort antal befintliga VA ledningar. I gränsen mellan fastigheterna Åby 1:92 och 1:93 går befintlig dag- och spillvattenledning samt en vattenledning. Samtliga ledningar från 1966. Dessa ledningar kommer att behöva rivas under entreprenaden då nya byggnader med underjordiskt garage planeras. I östra gränsen om Åby 1:93 går befintlig vattenledning. Denna ledning ska ligga kvar då den ger vatten till fastigheter precis söder om planområdet. Se åtgärdsförslag i dagvatten och VA utredningen.

I Våggatan ligger en kombinerad ledning och en vattenledning. Vid exploatering av området kommer ledningar i Våggatan att bytas ut och anslutas mot avsatt anslutningspunkt i norra korsningen.

Befintlig kombinerad ledning inom fastighet Mars 14 är troligen ur bruk.

Befintliga ledningar i Frölundagatan är anlagda 2019 och från dessa finns avsatt anslutningsmöjlighet för vatten och dagvatten mot fastighet Mars 14.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet har Mölndalsån – Kålleredsbäckens inflöde till Liseberg (SE640071-127357, VISS 2022) som recipient. Mölndalsån rinner ca 600 meter öster om planområdet.

Avfall

Avfall hämtas idag från Våggatan och Åbyvägen. Närmaste återvinningscentral finns invid Lammevallsgatan ca 800 meter bort. Soporna från Doktor Björks villa hämtas idag från inom Noten 14.

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Fjärrvärme finns utbyggt i området och en anläggning för fjärrkyla finns i bergrum inom fastighet Noten 20. Fläktanläggning från fjärrkyleanläggningen finns i Åbybergsparken (Noten 20).

Spillvatten

Befintliga spillvattenledningar i området behöver läggas om.

El

Det finns idag en transformatorstation inom Noten 14 i. Invid cirkulationen i nordost finns också en signalkabelkiosk/fibernod.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Bebyggelse

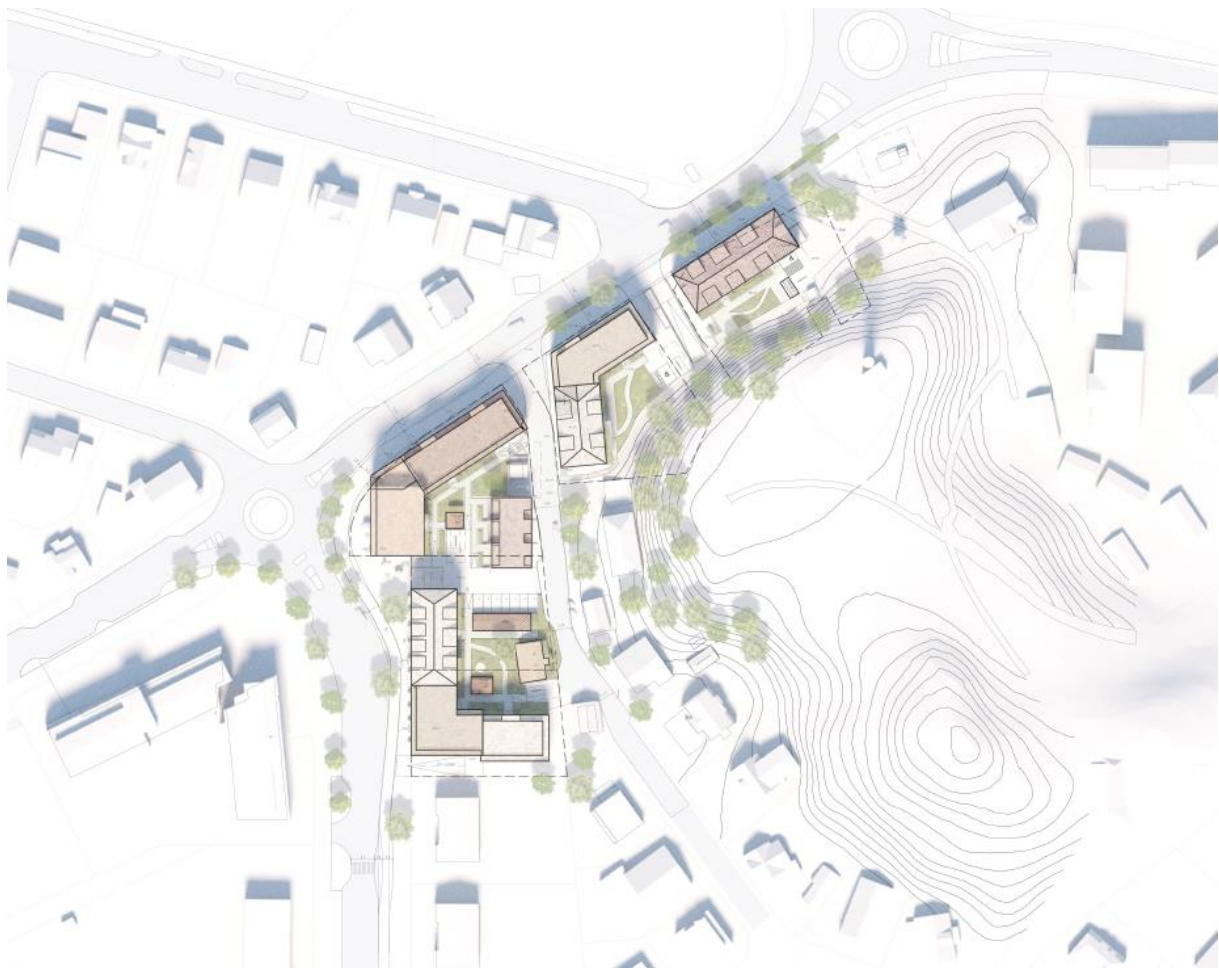
Planen medger byggnation av bostadshus längs Frölundagatan, Åbyvägen och Våggatan. Bebyggelsen utgörs av flerbostadshus samt tre stadsradhus längs Våggatan. Ca 150 -170 bostäder ingår i förslaget. Parkeringar för dessa placeras i garage under kvarter C och D samt besöksparkering på gårdarna.

12 servicebostäder (LSS) planeras inom Noten 14. Planen innebär att ett äldre enbostadshus (Gula villan) längs Frölundagatan flyttas och placeras längs Våggatan. Tre befintliga byggnader inom planområdet rivs också enligt planförslaget.

Närmast torget i söder planeras ett torg med verksamheter i bottenplanen. Bebyggelsen är mellan 3 – 8 våningar. Vid torget i söder skall bottenvåningarna delvis innehålla verksamhetslokaler.

Projektet har som mål att knyta samman innerstadens bebyggelse med Åby stallbacke därav prövas en tätare och högre bebyggelse på platsen jämfört med dagsläget. Ett högre hus vid torget markerar platsen som en entré till innerstaden, en torgyta och trappa upp till våggatan bidrar till att skapa en mer urban miljö. Omgivande bebyggelse är brokig och blandad, i förslaget för Noten 13 mfl anpassas skalan på bebyggelsen mot våggatan där radhus föreslås och gula villan får en ny placering. Hushöjderna mot Frölundagatan motsvarar 6 våningar.

Den visuella kontakten med Åbybergsparken är viktig, därav finns släpp mellan husen som bidrar till att den visuella kontakten bibehålls.



Grundläggande principer för gestaltning

Inför samrådet har ett koncept till gestaltungsprinciper tagits fram som presenterats här i planbeskrivningen. Avsikten är att arbeta vidare med förslaget i fortsatt planarbete med ett gestaltungsprogram. De illustrationer för bebyggelsen som har tagits fram till samrådet visar ett sätt att utforma bebyggelsen, inom ramen för bestämmelser på plankartan.

Bebyggelsens utformning beskrivs översiktligt i detta avsnitt av planbeskrivningen. Inför granskningen av detaljplanen kommer ett gestaltungsprogram tas fram som grund för kommande bygglov.

Vision och arkitektonisk idé

Platsen som en förlängning av innerstaden ställer krav på genomarbetad gestaltning och hög arkitektonisk kvalitet. Extra omsorg ska läggas vid uttryck och utförande i ögonhöjd. Kvarteren ska skapa en sammanhållen helhet inom vilken harmoniska variationer i färgskala och takformation kan ske. Variation uppnås med varierat taklandskap och tegelkulörer i liknande färgskala, tydliga gatt mellan kvarteren där befintlig bebyggelse och grönstruktur kan skönjas.

Fasader och entréer

Fasader mot allmän plats såsom gator och torg skall utformas med särskild omsorg, exempelvis markerad sockel som innefattar botten och källarvåning. Långa fasadsektioner skall indelas i vertikala partier för att skapa variation och livfullhet för den som rör sig längs gatan. Entréer skall markeras på ett tydligt sätt och annonsera sig mot gatan.

Principer:

- Sockelvåningen markeras på olika vis för de olika huskropparna, antingen via materialbyte som går "ton i ton" färgmässigt eller via en ökad detaljering i tegelsättningen.
- Husen skall ha entréer med omsorgsfull gestaltning mot omgivande gator, Frölundagatan och Åbyvägen.



Referensbild entré med detaljer



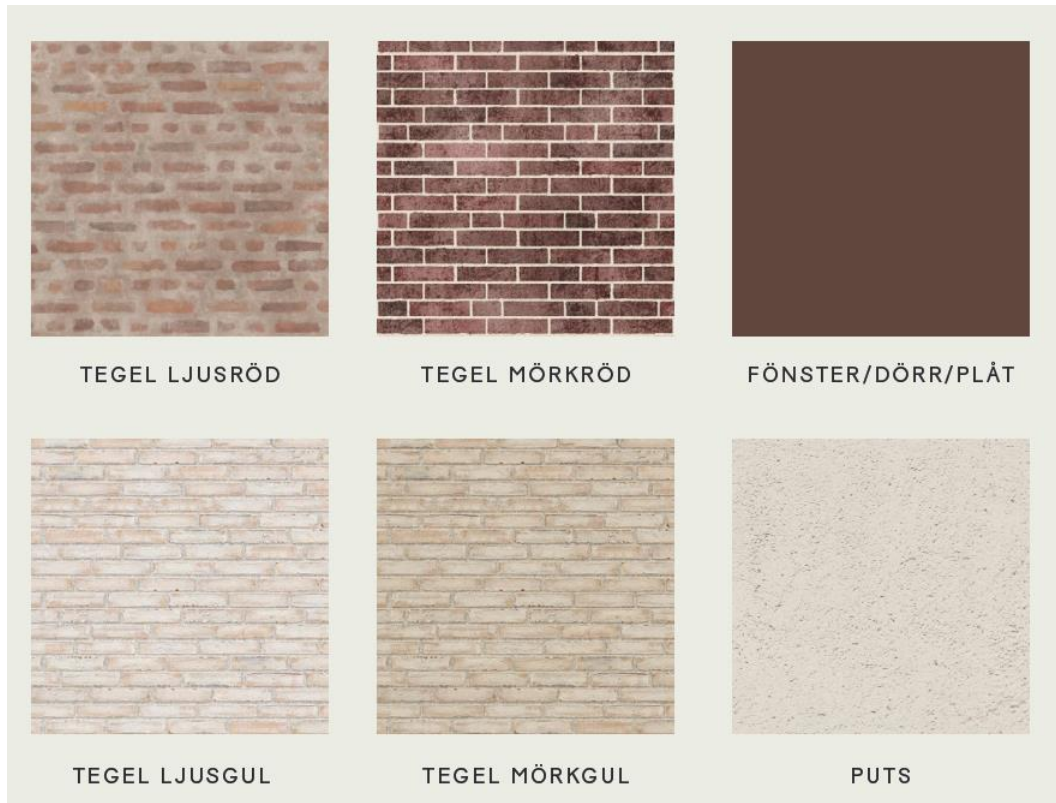
Referensbild på hur en markerad entré kan utformas.

Färgsättning och material

Byggnaderna ska utformas främst i tegel som anspelar på byggnadstradition i Mölndals stad. Andra material kan exempelvis användas vid entréer eller balkonger.

Principer för materialval:

- Gedigna och långsiktigt hållbara material används i huvudsak.
- Materialen ska följa den framtagna materialpaletten för att ge ett sammanhållet och samtidigt varierat uttryck där materialskiftningarna går "ton i ton".
- Fönster och partier följer med fördel kulören på fasadmaterialet, ton-i-ton



Materialpalett

Balkonger

Balkonger och burspråk ska bidra till en upplevelserik stadsmiljö och ge ett samspel mellan bostaden och stadsrummet, men ska inte dominera fasaderna mot allmän plats. Planen öppnar upp för större balkonger mot gårdarna. Ett viktigt syfte med balkongerna är att ska skapa komplement till bostadsgårdarnas begränsade friyta.

Principer för balkonger:

- Balkonger utförs så att fasad mot allmän plats är tydligt avläsbar. Balkonger mot allmänplats får inte bli dominerande.
- Lägsta fri höjd till gata och gångbana. 4,7 meter.
- En mindre utkragning mot allmän plats medges för balkonger på 0,8 m
- Djupare balkonger får placeras mot gård. Hänsyn skall dock tas till lägenheternas dagsljus i val av placering och djup.
- Gestaltningen av balkonger och burspråk bör harmoniera med huskroppens övriga gestaltning.



Referensbild grund balkong mot gata



Referensbild balkong mot gård

Taklandskap

Taklandskapet är en av de gestaltungsaspekter som ska bidra till variation och liv i stadsmiljön både från gatan och uppifrån Åbybergsparken.

Principer för taken:

- Taklandskapet ska bidra till en varierad och livfull stadsmiljö både från gatan och uppifrån Åbybergsparken.
- Ev. Fläktar och hisstoppar skall placeras så det inte blir dominerande i möjligaste mån.
- Sedumtak eller andra gröna taklösningar kan med fördel användas, regleras i plankartan för komplementbyggnader.



Referensexempel för taklandskap



Bostadsgårdar

Gårdarna skall utformas för vistelse och lek för de boende med utgångspunkt i platsens förutsättningar. Lösningar för att ta om hand om dagvatten behöver finnas.

- Kvalitativa ytor för vistelse integreras bland gröna växtbäddar, grönytor och gångstråk
- Komplementbyggnader placeras strategiskt på gårdarna, i kulör som harmonierar med

huvudbyggnader.

- Berget nyttjas som en kvalitet i utformningen av gårdarna.
- Den befintliga växtligheten bevaras så långt det är möjligt. Öppna dagvattenlösningar ska utformas som en del av helheten.
- Privata uteplatser på gårdarna ska avgränsas mot de gemensamma ytorna med exempelvis tegelmurar eller vegetation.



Förslag på utformning av gårdar

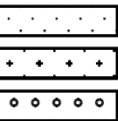
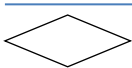
Allmänna platser och gator

Frölundagatans GC-bana byggs ut som en del i huvudcykelnätet. På ytan invid torget i söder kommer GC-banan ansluter till den GC-bana som går längs Åbyvägen. Den torgplats som planeras i söder kopplas till Våggatan via en allmäntrappa. Här finns också lokaler för verksamheter.



Illustrationsbild från torget invid Åby

Nedan beskrivs intentionerna med planbestämmelserna gällande bebyggelsen:

Gata	Allmän plats <i>Bestämmelser som anger utformningen karaktären på den allmänna platsen inom planområdet.</i>
Park	
Torg	
B	Kvartersmark <i>Inom området får bostäder byggas i kvarter C och D får också verksamheter placeras i bottenvåningen. E-områden används för tekniska anläggningar.</i>
C	
E ₁	
E ₂	
	Begränsning av markens utnyttjande Marken får inte förses med byggnad Marken får endast förses med komplementbyggnad Endast parkeringsgarage under mark
Ö ₁	Marken får endast förses med komplementbyggnad och garage under mark. <i>Bestämmelse som reglerar mark för underjordiskt p-garage där det ovanpå får förekomma gårdar med komplementbyggnader.</i>
S ₁	Byggnaders användning Bottenvåning ska innehålla centrumverksamhet inom lokaler om minst 110 kvm. <i>Säkerställer verksamheter i bottenvåningen mot torget.</i>
	Höjd på byggnadsverk Högsta nockhöjd är XX,X meter över angivet nollplan. <i>Bestämmelserna om nockhöjd, vilka variera i plankartan reglerar hur höga byggnaderna får bli. Det nollplan som anges i grundkartan är beräkningsgrundanade.</i>
h ₁	Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är XX <i>Används för att reglera komplementbyggnaders höjd och tillämpas även på gårdar med garage under mark.</i>
n ₁	Marken anordnande och vegetation Träd får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. <i>Bestämmelsen syftar till att träden inom just detta område ska stå kvar, på grund av dess biologiska värde.</i>
U ₁	Markreservat för allmännyttiga ändamål Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. <i>Bestämmelsen syftar till att säkra område runt underjordiska ledningar.</i>
X ₁	Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. <i>Bestämmelsen syftar till att säkra allmänhetens tillgänglighet till passagen mellan kvarter C och D, trappa och gångyta.</i>
	Takvinkel

O ₁	Minsta takvinkel är 30 grader, största takvinkel är 45 grader
O ₂	<i>Bestämmelsen syftar till att säkerställa det varierade taklandskap som är en viktig del av bebyggelsens karaktär.</i>
	Utformning
f ₁	Fasader mot allmän plats ska utformas med en markerad sockel som omfattar bottenvåning och källarvåning. Fasader vars långsida överstiger 25 meter ska indelas i vertikala partier med åtskilda materialfärger. Dominerande fasadmaterial ska vara tegel. <i>Bestämmelsen syftar till att ge bebyggelsen ett varierat uttryck, med tydliga stadsmässiga entréer i harmoniserade kulörer. Tegel är ett bärande karaktärsdrag för projektet. Bestämmelsen gäller även för kontinuerliga fasader som ej bryts i annan riktning, men ingår i två olika egenskapsområdet. Dvs. en sammanhängande fasad på 40 meter som ingår i två olika egenskapsområden behöver indelas i två vertikala partier.</i>
f ₂	Regerar antal entréer mot angränsande gator <i>Minst två tydligt markerade entréer ska placeras mot Frölundagatan.</i>
f ₃	<i>Bestämmelsen syftar till att säkerställa en stadsmässig karaktär mot allmän plats, där upplysta och tydliga entréer är en viktig del. De tillgängliga entréerna kommer ligga mot gården i de flesta fall. Därför är det också viktigt att de som ligger mot gatan och kan ses som "sekundära" också utformas omsorgsfullt.</i>
f ₄	
f ₅	
f ₆	Reglerar takkupor och frontespiser.
f ₇	<i>Bestämmelserna används för att säkerställa en god gatumuljö där det ej blir för många kupor vid de översta våningarna med förhöjt väggliv.</i>
f ₈	Översta våningen ska vara indragen med minst 1,5 meter längs byggnadens fasad.
f ₁₀	<i>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den översta våningen blir indragen, dels för att höjden på huset upplevs som lägre från gatan, samt som en del att skapa ett varierat taklandskap.</i>
f ₁₂	
	Reglerar balkonger
f ₉	<i>Bestämmelserna syftar till att säkerställa en stadsmässig karaktär mot allmän plats då nättare grunda balkonger gör att fasaden blir mer tydligt avläsbar.</i>
f ₁₁	<i>Balkongerna kan göras delvis indragna och på så sätt göras</i>
f ₁₃	<i>tillgänglighetsanpassade. Mot torget får balkonger som är en del av byggnadens gestaltningskoncept glasas in. Balkonger får även vara djupare mot gård.</i>
f ₁₄	Byggnaden ska utformas med gul stående träpanel, sadeltak och tak av röda tegelpannor. <i>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att Gula villan som skall flyttas till platsen skall se ut som den gör idag även i framtiden.</i>
f ₁₅	Dominerande fasadmaterial ska vara tegel eller trä. <i>Gäller för radhusen för att de ska få en gestaltning som passar med resten av området.</i>
f ₁₆	Endast radhus

b ₁	<p>Utförande</p> <p>All last ska föras ner till fast botten alt. lastkompenseras. <i>Bestämmelsen syftar till att området ska klara de geotekniska förutsättningarna.</i></p>
e ₁ - e ₁₀	<p>Nyttjandegrad</p> <p>t.ex Största bruttoarea är 2750 m² <i>Bestämmelserna om nyttjandegrad, vilka varierar i plankartan reglerar hur mycket en kan bygga inom de olika egenskapsområdena i planen. Gäller även komplementbyggnader</i></p>
a ₁	<p>Ändrad lovplikt</p> <p>Marklov krävs även för fällning av träd. <i>Syftar ihop med n1 till att skydda bevarandevärda träd.</i></p>
<p>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK</p>	
<p>Markens anordnande och vegetation</p> <p>Minst 10 % av fastighetens yta inom kvarter betecknade med B och BC1 ska bestå av vegetation eller av ytor som möjliggör rening och fördröjning av dagvatten. <i>Syftar till att säkerställa en god dagvattenhantering.</i></p>	
<p>Skydd mot störningar</p> <p>Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är högre än 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivån vid bostadens fasad är högre än 65 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. <i>Syftar till att klara bullerkrav för ny bebyggelse.</i></p>	
<p>Utformning</p> <p>Bostadskomplement ska utföras med vegetationstak <i>Syftar till att säkerställa en god dagvattenhantering.</i></p>	
<p>Utnyttjandegrad</p> <p>Utöver angiven största bruttoarea får balkonger glasas in där detta medges. <i>Syftar till att ge möjlighet att glasa in balkonger mot gård och på torghuset.</i></p>	
<p>Villkor för startbesked</p> <p>Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförorening har sanerats. <i>Syftar till att säkerställa att marken är fri från föroreningar.</i></p>	

Tillgänglighet och service

Tillgänglighet till service ökar genom att förtätningen sker i anslutning till innerstaden där det finns ett stort utbud av kommersiell och kommunal service. Även handeln vid torget i söder bedöms stärkas genom nya bostäder och verksamheter.

Trafik och parkering

En trafikutredning har tagits fram i arbetet med detaljplanen (WSP, 2022-07-06). Utredningen sammanfattas nedan.

Bil

Kapaciteten i trafiksystem bedöms som god, både i dagens situation och med den alstrade trafik som nya planområdet bedöms generera. Kapacitetsanalys vid de två cirkulationsplatserna visar att högsta standardnivå gällande belastningsgrad kan uppnås, och dessutom med marginal för ytterligare påverkan så som alstrad trafik för det parallella projektet Campus Mölndal vid angränsande fastighet.

Gång och cykel

Frölundagatan

GC-banan längs Frölundagatan invid planområdet kommer breddas till 4,3 meter och blir en del av huvudcykelnätet.

I och med ny gång- och cykelbana längs Frölundagatan omdisponerades hela vägbanan, och utformningen av körbanan ändras. En förutsättning har varit att inte utreda några åtgärder vid Frölundagatans norra sida, då den inte planeras att tas med i detaljplan. Befintlig busshållplats ska också vara kvar i befintligt läge.

För att möjliggöra en breddad gång- och cykelbana minskas körbanan från drygt 10 till en varierande bredd på omkring 6,5 meter för dubbelriktade bilkörfält, förbi planområdet. Som minst är körbanan 6,3 meter vid befintlig busshållplats enligt grundkarta, under förutsättning att inga åtgärder görs vid hållplatsläge eller vid norra sidan av gatan. I övrigt varierar körbanans bredd på ca 6,5–7,5 meter.

Vid cirkulationsplatsen i norr föreslås att ett befintligt vänstersvängfält i södergående riktning tas bort, inklusive den mindre refugen mellan infart till Doktor Björcks villa och befintligt bergtrum.

Vänstersvängfältet går idag till infart vid Doktor Björcks villa, och ingen frekvent trafik bedöms nyttja fältet. Ingen större anpassning av utformning in mot cirkulationsplatsen behövs avseende utrymme för körbanan

Våggatan

En trottoar planeras längs den västra sidan av Våggatan som länkas samman med den som finns längre söderut längs Norra Holtermansgatan. Ny trappa planeras mellan kvarteren för att binda samman Åbyvägen med Våggatan.

Koppling till Åbybergsparken

En ny trappa och tydligare entré planeras också vid ingången till Åbybergsgatan i söder (se skiss sid 31) inför granskningen av detaljplanen kommer skissen bearbetas och en helhetslösning tas fram för entrén och dess kopplingar. Länken finns också med i det parkprogram som tekniska förvaltningen tagit fram.



Skiss på hur en trappa upp i Åbybergsparken skulle kunna se ut. Ett utformningsförslag för helheten tas fram inför granskningen av detaljplanen.

Kollektivtrafik

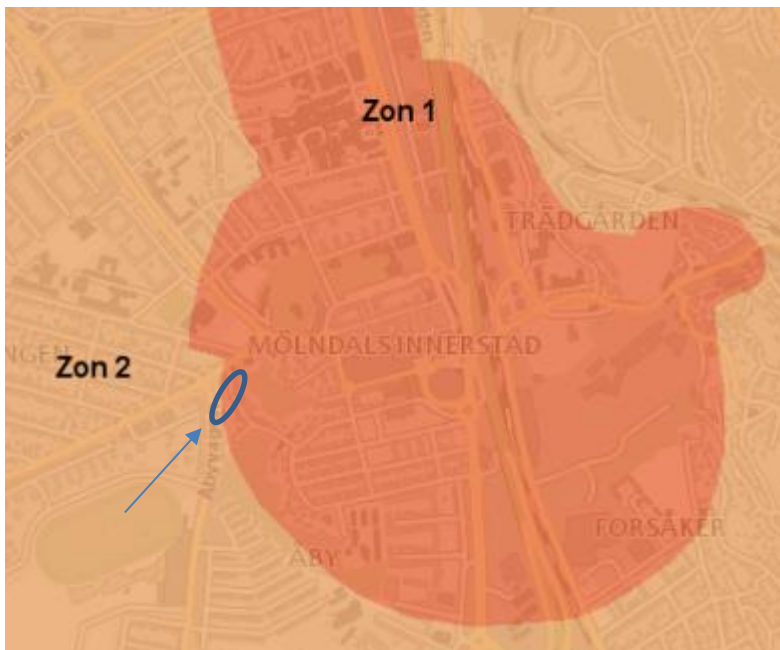
Hållplatsläget längs Frölundagatan kommer vara kvar på nuvarande plats, utfarten från Våggatan anpassas därefter.

Parkering

Alla projektets parkeringar planeras i ett gemensamt garage under kvarter B och C. Infart till garaget sker via Åbyvägen. Planområdet ligger delvis inom zon 1 i stadens P-policy. Eftersom området bedöms ha mycket goda förutsättningar för kollektivt resande så har hela området bedömts utifrån kriterierna i zon 1 i stadens P-policy.

- Parkeringsgrundande BTA för bostäder beräknas till ca 16 000 vilket ger ett behov av ca totalt 75 platser enligt P-policy (Zon 1).
- utöver detta krävs ca. 325 cykelparkeringar samt 80 cykelbesöksplatser.
- I förslaget finns nu 80 parkeringsplatser (alltså ett överskott på 5 platser) Utrymme finns också för cykelgarage och besöksparkeringar för cykel. Placering av dessa styrs inte i detalj.

Eftersom projektet hamnar i det lägsta spannet för parkeringar krävs flera olika mobilitetsåtgärder som exempelvis bilpool. Förslag på mobilitetslösningar skall tas fram i kommande planarbete.



Friytor

Bedömningen är att det finns god tillgång på ytor för lek och rekreation i närområdet med en stor lekplats invid Kvanhjulets montessoriskola (Terrakottagatan) samt i stadshusparken. Åbybergsparken gränsar också till planområdet.

De kommande bostäderna kommer ha relativt små gårdar där flera funktioner ska få plats. Det är viktigt att ytor för vistelse prioriteras på gårdarna där bästa förutsättningar finns för trivsamma vistelseytor.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vid exploatering inom planområdet behöver dagvatten och VA-försörjning säkerställas. Dagvatten har som utgångspunkt att hanteras enligt Mölndal stads dagvattenpolicy. Tillgång samt möjliga anslutningspunkter för vatten och spillvatten undersöks och redovisas i dagvatten- och VA-utredningen (Atkins, 2022-07-15)

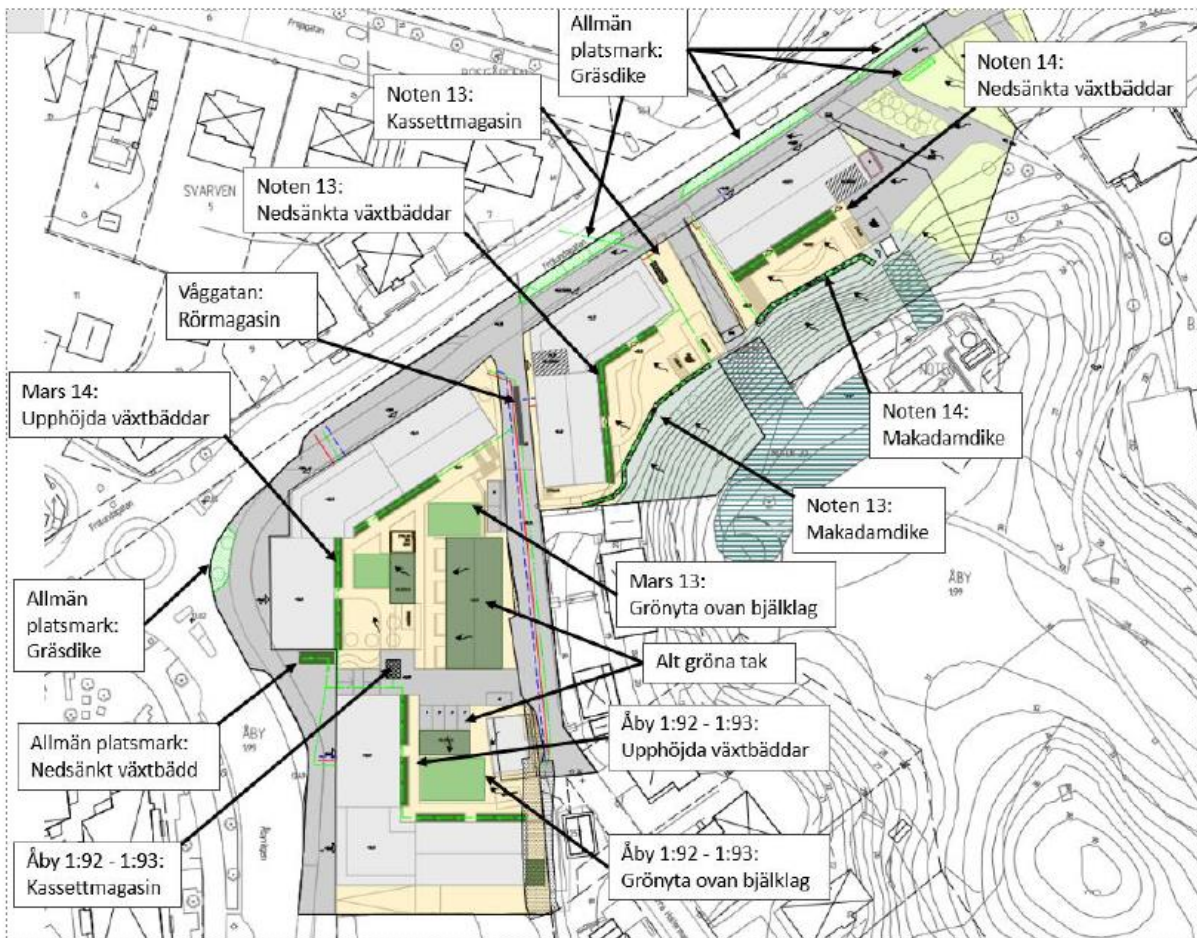
Dagvatten och skyfall

Utifrån Mölndal stads krav på 20 mm fördröjning för varje m² hårdgjord yta beräknas erforderligt fördröjningsbehov för respektive fastighet inom planområdet. Vid val av fördröjningsmetod bör detta göras i så stor utsträckning som möjligt efter principen fördröjning nära källan – trög avledning – samlad fördröjning. Genom att sträva efter fördröjning nära källan minskar man flödet högt upp i avrinningskedjan. Detta kan göras med hjälp av till exempel fördröjning/rening i gräs, grus- och makadamfyllningar, gröna tak eller genomsläppliga beläggningar. Se föreslagna lösningar för respektive kvarter på sidan 33.

Eventuellt dagvatten inom parkeringshuset renas i oljeavskiljare innan avledning till spillvattennätet, i enlighet med Mölndals stad och Gryaabs riktlinjer (Mölndals stad, 2018b). Om vattnet inte kan avledas med självfall till anslutningspunkt behöver det pumpas.

Allmän platsmark innefattar ny gång och cykelbana samt den del av Våggatan som görs om. Fördröjning och rening av dagvatten i ny gång och cykelbana föreslås ske med hjälp av höjdsättning som skapar ytlig avrinning mot intilliggande grönytor. För Våggatan föreslås rörmagasin för fördröjning av dagvatten, då det finns begränsat med möjlighet till ytlig fördröjning i den smala gatusektionen. Då gatusektionen är trång, kommer magasinet behöva utformas så att en

ledningssträcka dimensioneras upp till en större storlek (föreslaget 500 mm), med ett strypt utlopp för att få plats.



Föreslagna dagvattenlösningar

Skyfall

Planområdet och nya byggnader blockerar naturliga avrinningsvägar som rinner från Åbybergsparkens bergssida. Vattendjupet ökar inom innergården av nya byggnader och därför behövs åtgärdas så att se till byggnaderna skadas inte under en skyfalls händelse. Förutom planområdet påverkas förändringen en del av skyfallsled så att mer vatten hamnar vid befintlig byggnaden (Våggatan 7) vilket måste undvikas. Konceptåtgärder föreslås i dagvattenutredningen och hänsyn ska tas till dem i fortsatt höjdsättning av området.

Lågpunkten i rampen vid Frölundagatan fylls upp av flödet från Åbybergsparkens bergssida vid befintliga förhållanden. För att inte förvärpa rampens situation vid översvämning rekommenderas att befintligt murstöd på minst 50 cm kvarstår.

Vatten som samlas i nedfarten till bergrummet bedöms kunna hanteras av befintligt dagvattensystem förutsatt att skicket på systemet är funktionsdugligt.

Avfall

Avfallshanteringen är tänkt att lösas från Våggatan för kvarter B, C, och D. Miljörummen placeras så att dragvägen blir maximalt 10 meter. För kv. A så hämtas avfallet från ytan strax norr om byggnaden. Där är utrymmet begränsat och vändmöjligheten för sopfordonet begränsade, ytterligare bearbetning krävs i det kommande planarbetet för att nå en tillräckligt bra lösning.

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Kommande bebyggelse kommer anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

Spillvatten

Beräkningarna av flöde för spillvatten- och vattenförbrukning för ny bebyggelse inom planområde för Noten 13 m.fl. baseras på antalet lägenheter som planeras att uppföras. Utifrån antalet lägenheter kan antalet personer översiktligt beräknas där antal personer/hushåll uppskattas till 2,5 person/lägenhet enligt svenskt vatten P110.

El och tele

Två nya transformationer planeras i området vilka har beteckningen E i plankartan. En av dessa placeras invid Våggatan och den andra invid cirkulationen i nordost.

Övriga åtgärder

Buller

En bullerutredning har tagits fram i planarbetet (Afy, 2022-07-01) För bilagor med beräkningsresultat se utredningen i fråga.

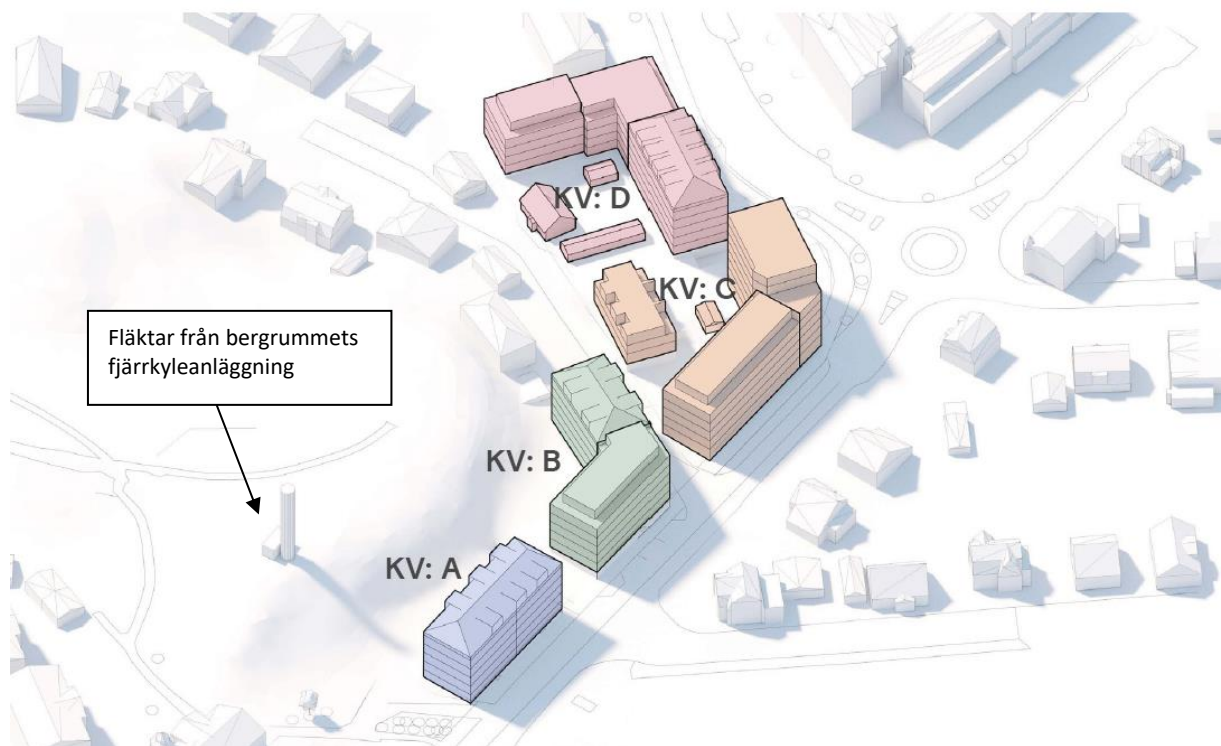


Bild över området med kvarterens namn

Trafikbuller

Kv A:

Fasader som vetter mot Frölundavägen har ekvivalenta ljudnivåer som överstiger 65 dBA. Här krävs att lägenheter planeras så att minst hälften av bostadsrummen ges tillgång till fasad med fönster där ljudnivån inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Detta uppfylls vid fasader mot innergård/baksida.

Kv B Hus 1:

Fasader som vetter mot Frölundavägen har ekvivalenta ljudnivåer som överstiger 65 dBA. Här krävs

att lägenheter planeras så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till fasad med fönster där ljudnivån inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Detta uppfylls vid fasader mot innergård/baksida.

På översta plan med indragen fasad där ekvivalenta ljudnivåer är högst 60 dBA kan valfri planlösning väljas. Detta gäller dock ej vid det nordöstra hörnet där ekvivalent ljudnivå beräknas till 61 dBA.

Kv B Hus 2:

Plan 1-4 vid fasaddel närmast Frölundavägen har ekvivalenta ljudnivåer som överstiger 60 dBA. Här uppfylls trafikbullerförordningen med två alternativ:

- Lägenheter planeras så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till fasad med fönster där ljudnivån inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Detta uppfylls vid fasader mot innergård.
- Lägenheter planeras till högst 35 m².

Övriga fasader har ekvivalenta ljudnivåer som högst uppgår till 60 dBA vilket ger att planlösningar här kan väljas fritt.

Kv C Hus 1:

Fasader på plan 1-3 som vetter mot Frölundavägen har ekvivalenta ljudnivåer som överstiger 65 dBA. Här krävs att lägenheter planeras så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till fasad med fönster där ljudnivån inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Detta uppfylls vid fasader mot innergård/baksida.

Fasader på plan 4-6 har ekvivalenta ljudnivåer mellan 60-65 dBA. Här uppfylls trafikbullerförordningen med två alternativ:

- Lägenheter planeras så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till fasad med fönster där ljudnivån inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Detta uppfylls vid fasader mot innergård.
- Lägenheter planeras till högst 35 m².

På översta plan med indragen fasad där ekvivalenta ljudnivåer är högst 60 dBA kan valfri planlösning väljas.

Kv C Hus 2:

Fasader som vetter mot rondellen har ekvivalenta ljudnivåer mellan 60-65 dBA. Här uppfylls trafikbullerförordningen med två alternativ:

- Lägenheter planeras så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till fasad med fönster där ljudnivån inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Detta uppfylls vid fasader mot innergård.
- Lägenheter planeras till högst 35 m².

Övriga fasader har ekvivalenta ljudnivåer som högst uppgår till 60 dBA och planlösningar kan väljas fritt.

Kv C Hus 3:

Samtliga fasader har ekvivalenta ljudnivåer som understiger 60 dBA vilket ger att planlösningar här kan väljas fritt.

Kv D Hus 1 & 2:

Fasader på plan 1-5 som vetter mot Åbyvägen har ekvivalenta ljudnivåer mellan 60-65 dBA. Här uppfylls trafikbullerförordningen med två alternativ:

- Lägenheter planeras så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till fasad med fönster där ljudnivån inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Detta uppfylls vid fasader mot innergård.
- Lägenheter planeras till högst 35 m².

Övriga fasader har ekvivalenta ljudnivåer som högst uppgår till 60 dBA vilket ger att planlösningar här kan väljas fritt.

Kv D Hus 3:

Samtliga fasader har ekvivalenta ljudnivåer som högst uppgår till 60 dBA vilket ger att planlösningar här kan väljas fritt.

6.1.2 Uteplatser

På innergårdarna uppfylls riktvärden för uteplats (50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå). Gemensam uteplats behöver anläggas här för att bostäder skall ha tillgång till uteplats som uppfyller krav i trafikbullerförordningen.

Risk och räddningstjänstfrågor

I anslutning till planområdets nordöstra del där ny bebyggelse planeras syns ett område som ej täcks in av brandpost, se Figur 44. Placering av brandpost här skulle ge en bättre täckning av brandskydd för området. Avstånd mellan brandpost i nordväst och nordöst är 212 m.



Risk från farligt gods

Planområdet påverkas inte av transportled för farligt gods

Risk för översvämning

Inför plansamrådet har en skyfallsanalys gjorts (se dagvatten- och VA- utredningen, Atkins, 2022-07-15) där bedöms översvämningensrisken för ett framtida scenario där ny planerad bebyggelse inkluderas. En grov preliminär höjdsättning av området används med föreslagna punkthöjder som underlag och ansluts sedan mot befintliga höjder. Detta betyder att innergårdar höjdsätts som plana tills det att de ansluter mot ny väg eller befintligheter vid planområdesgränsen. Dessutom tillämpas ett 100-årsregn med klimatafaktor 1,25 och 60 minuters varaktighet.

Simuleringsresultat beräknar och visar maximala vattendjupet inom studerat område, flöde och flödesvägar samt detaljer för flödesriktningar.

Resultat visar att framkomligheten till och från planområdet är god och därför behövs ingen åtgärd gällande detta.

Sättningar

För att minimera belastningarna och risken för sättningrörelser bör höjdsättningen av marken inom planområdet vara sådan att befintliga nivåer i huvudsak följs, detta gäller i stora delar av området men speciellt i områden med lös lera. För att undvika marksättningar bör all ny uppfyllnad preliminärt kompenseras med lättfyllning (exempelvis cellplast, lättklinker eller skumglas).

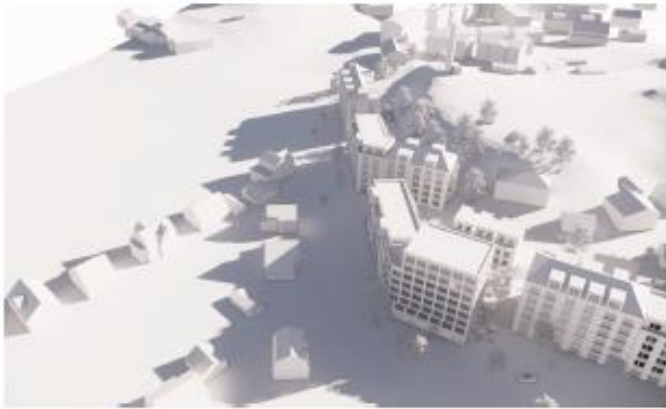
I samband med detaljprojektering bör ovanstående utredas vidare. Kompletterande undersökningar för att bestämma lerans sättningsegenskaper behöver utföras.

Solljus och dagsljus

Det finns krav i Boverkets byggregler, BBR, på att bostäder ska ha tillgång till direkt solljus. Kravet gäller inte för studentbostäder på högst 35 m².

I bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Studentbostäder på högst 35 m² behöver dock inte ha tillgång till direkt solljus. Direkt solljus är solljus som lyser in i rum utan att ha reflekterats. Med "mer än tillfälligt" avses för bostäder exempelvis utrymmen för daglig samvaro, matlagning, sömn och vila. Inför samrådet har bedömningen gjorts att det går att få till tillräckligt solljus i lägenheterna. Inför granskningen behöver ytterligare studier göras för att säkerställa detta.

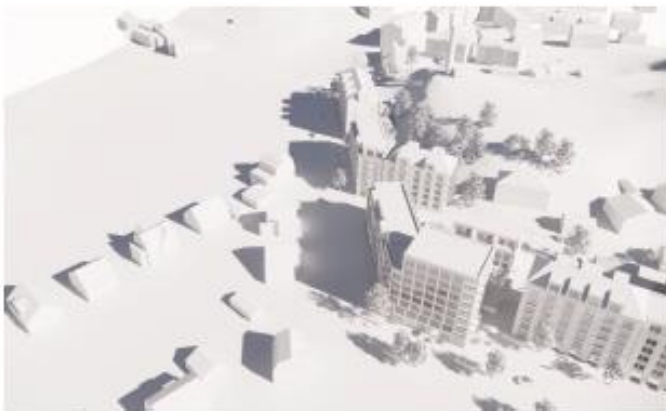
Beträffande skuggstudie har tagits fram för att bedöma påverkan för omgivande bebyggelse (se bilder sid 39). Kommande bebyggelse kommer främst påverka den norra sidan av Frölundagatan. Under planarbetet har husen längs Frölundagatan sänkts för att minska påverkan. Bedömningen är att påverkan från nu föreslagna byggnader är rimlig i den innerstadsmiljö som området utgörs av.



22 MARS 09:00



22 MARS 09:00



22 MARS 12:00



22 MARS 12:00



22 MARS 15:00



22 MARS 15:00

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 2021-12-27* (Se även sidan 8). Planens konsekvenser redovisas i planbeskrivningen (denna planhandling), samt i separata utredningar som har tagits fram. I detta avsnitt behandlas påverkan på miljökvalitetsnormer, solförhållanden för angränsande bebyggelse, stadsbild, kultur- och naturmiljö, samt sociala och ekonomiska konsekvenser.

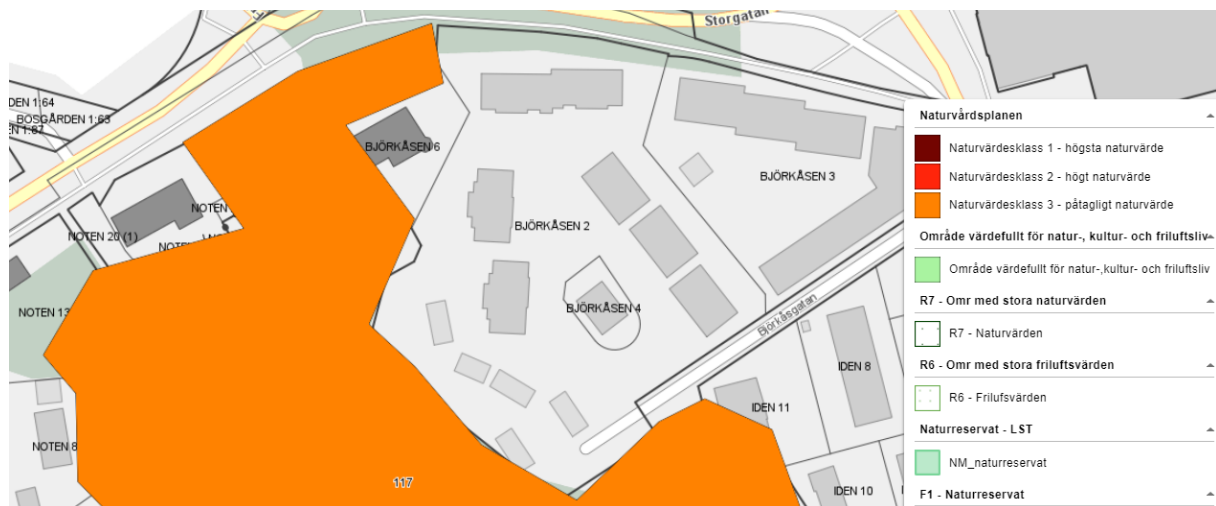
De förändringar som föreslås i detaljplanen innebär en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna (förenlighet med 3,4 och 5 kapitel Miljöbalken). Planen medför en förtätning i redan bebyggd miljö och bedöms inte påverka några riksintressen.

Naturmiljö

En genomgång av träden i området har gjorts tillsammans med stadens kommunekologer. Inom området finns två trädalléer med biotopskydd. Varav den ena kommer bevaras och ges ett skydd i detaljplanen (Se beskrivning på sidan 17) För allén längs Våggatan där trädens bedömts vara i sämre skick kommer en dispens att sökas i planens nästkommande skede. Plats för kompensationssträd planeras invid torget i söder. Två ekar inom Noten 13 har också bedömts som skyddsvärda på grund av dess storlek och ålder. Träden ges därav ett skydd i detaljplanen.

I naturvårdsplanen markeras området invid planområdet naturvärdesklass 3, med påtagligt naturvärde. Planens bebyggelse tangerar området men bedöms inte påverka detta på ett negativt sätt.

Planförslaget bedöms därmed inte medföra någon betydande påverkan på platsens naturvärden.



Figur 1 Naturvärdesklass 3 enligt Naturvårdsplanen

Kulturmiljö

Inom planområdet finns Gula villa som kommer få en ny placering längs Våggatan. Den nya placeringen har diskuterats med stadens kommunantikvarie och bedömningen är att den föreslagna flytten är acceptabel utifrån det kulturhistoriska perspektivet eftersom byggnaden fortfarande finns kvar i dess kulturhistoriska kontexten tillsammans med vågboden som ligger strax utanför planområdet. I den till planen tillfogade utredningen (Lindholm 2022-06-13) konstateras att huset är i skick att flyttas och innehåller redogörelse om hur denna flytt ska gå till för att huset ska bibehålla sin

ursprungliga karaktär.

Som underlag till planen finns en antikvarisk dokumentation och beskrivning som översiktligt syftar till att belysa huset och dess kulturvärden (Lindholm 2022-06-13) Utredningen omfattar också en översiktlig bedömning av teknisk status samt förslag på åtgärder vid planerad flytt av huset.

Påverkan på luft

Med stöd av erfarenheter av luftutredningar till andra detaljplaner för bostäder i anslutning till gator med liknande förutsättningar och större trafikflöden, gör staden inför samrådet bedömningen att miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid och partiklar kommer att klaras för bostadsbebyggelsen inom aktuell detaljplan. Någon särskild luftutredning har därför inte tagits fram till detaljplanen. Frölundagatan bedöms ha 10 100 per årsmedeldygn. Jämförelse har bland annat gjorts med detaljplan för Stiernhielm utmed Bifrostgatan i Mölndal med 14 200 fordonsrörelser.

Påverkan på vatten

Vid byggnation inom planområdet ökas hårdgörandegraden och således mängden dagvatten. Utifrån det krav som Mölndals stad ställer på fördröjning av 20 mm per m² hårdgjord yta samt reningskrav med hänsyn till MKN föreslås ett antal dagvattenanläggningar. Principen är att dagvatten ska fördröjas och renas nära källan innan det leds till befintligt dagvattensystem. Hänsyn har även tagits till exploatörens vision om hur innergårdar ska upplevas och utformas. Då förutsättningarna för etablering av dagvattenanläggningar skiljer sig mellan fastigheterna föreslås hantering i upphöjda/nedsänkta växtbäddar, makadamdike, kassetmagasin samt i uppbyggnad av innergårdarna ovan bjälklag.

Med hjälp av presenterade lösningar nås de krav som ställs på fördröjning och rening och efter rening bedöms exploateringen inte medföra någon försämring på MKN, för ytterligare information se Dagvatten /VA /skyfallsutredning, Atkins 2022-06-29.

Stadsmiljö

Nya stadsmässiga miljöer kommer skapas vilket gör att denna del av staden kommer upplevas mer urban. En ny entré till Åbybergsparken föreslås i planen inom Parkmark i norr samt ytterligare ett torg i söder. Utformning av dessa kommer förtydligas inför granskningen av detaljplanen. Dessa platser kommer utgöra allmän plats och ligga inom stadens driftansvar. En ny länk kommer skapas mellan kvarteren inom C och D som ett allmänt stråk för gång.

Ekosystemtjänster

Allt det vi människor får gratis från naturen kallas ekosystemtjänster. Vissa ekosystemtjänster är mer synliga än andra. Vi vet till exempel att vi kan äta frukt från träden och elda med trä från skogen.

Exploateringen innebär att grönytor ianspråk tas och hårdgörs. Flera träd och buskage kommer att behöva tas ner. Bedömningen är att detta är motiverat för detta innerstadsprojekt. De öppna lösningar som presenteras för att ta hand om dagvatten på gårdar kommer dock att bidra med växtlighet och grönska. Även bostadskomplementens tak kommer vara gröna och kan utformas med tanke på ekosystemtjänster.

Klimatanpassning

Att arbeta med öppna dagvattenlösningar och justeringar i höjdsättning av området skapar förutsättningar för klimatanpassning.

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

Den föreslagna bebyggelsen syftar till att koppla samman innerstaden med Åby stallbacke längs ett stråk som idag består av en GC- väg förbi byggnader med blandade verksamheter, en nedfart till ett berggrum och mycket växtlighet. Med den nya bebyggelsen är förhoppningen att stärka stråket och göra att fler använder det mer och upplever det som ett tryggt stråk med många ”ögon på platsen” på grund av de bostäder som byggs. Frölundagatan och Åbyvägen kommer upplevas mer stadsmässiga. En utgångspunkt har varit att inte tillåta byggnadshöjder som skulle konkurrera med Fässbergskyrkan som är ett viktigt landmärke för innerstaden. Detaljplanen innebär en förtätning av området med hus som kommer minska utblickar från Åbybergsparken. 8 våningshuset vid torget i söder kommer att vara synligt från långt hålla.

Verksamheterna som möjliggörs i bottenvåningarna vid Torget hjälper också till att stärka platsen som ett mindre stadsdelscentrum. Att G-C vägen breddas förbi området skapar bättre förutsättningar för den som cyklar och går i området.

Samspel

Gårdarna blir halvprivata vilket är positivt för sammanhållningen bland de boende. Tydliga markerade gårdar ger en trygg plats för barn att leka utomhus i en trafikfri miljö. De halvprivata gårdarna bidrar dessutom med en känsla av att både ha en privat plats och samtidigt välkomna besökare samt att gatan får en mer öppen karaktär. Det finns goda förutsättningar till möten mellan boende i olika åldrar, då det planeras för LSS-bostäder, seniorbostäder, konventionella lägenheter samt tre radhus. Bostäderna planeras att upplåts som bostadsrätter.

Vardagsliv

Detaljplanen möjliggör att fler kan få bostad nära god kollektivtrafik och relativt nära befintlig service. Detta möjliggör ett hållbart och praktiskt vardagsliv. Tillskottet med bostäder kommer därtill att förbättra underlaget för befintlig service i centrala Mölndal. Det finns förutsättningar för kvalitativa gårdar och miljöer, mellan husen och god tillgänglighet från vissa delar till/från gårdarna. Utökad GC-bana och ny trappa som förbinder Åbyvägen med Våggatan.

Identitet

Projektet bedöms kunna bidra till att platsen blir en del av innerstaden på ett tydligare sätt. Det högre huset vid torget kommer ge en signal om att man rör sig in mot en stadskärna. Förhoppningen är att bebyggelsen också skall stärka upp platsen invid Åby stallbacke som ett mindre stadsdelscentrum och stärka kopplingen mellan stadsdelar. Att gula villan flyttas in längs Våggatan gör att platsens brokiga och ursprungligt lantliga karaktär med historiska kopplingar försvagas. Förhoppningen är dock att karaktären längs Våggatan skall bidra till att den historiska kopplingen skall finnas kvar och förstås av de som rör sig i området.

Hälsa och säkerhet

Bebyggelsens karaktär bygger på att stärka stråket mellan Åby stallbacke och Innerstaden detta bedöms kunna stärka orienterbarheten och tryggheten i området. Våggatan som är en viktig länk mot innerstaden skall förses med trottoar för att öka trafiksäkerheten nu när ytterligare trafikrörelser tillkommer. Infart till p-garaget inom kvarter C och D har placerats invid Åbyvägen för att minska trafikbelastningen på Våggatan. Det tillkommande trappstråket kommer göra att fler i framtiden kommer använda Våggatan för att ta sig in emot innerstadskärnan.

Bostadsgårdarna skall utformas på ett kvalitativt sätt med ytor för lek och vila där omsorgsfull gestaltning krävs för att få till detta på den begränsade ytan som gårdarna utgör. Närheten till Åbybergsparken är en stor kvalitet för de som bor i området.

Ekonomiska konsekvenser

Staden föreslås bli huvudman för allmän plats. Se genomförandebeskrivningen för detaljerad beskrivning av de ekonomiska konsekvenserna.

Övriga konsekvenser

Närmaste grannar kan uppleva en påverkan i form av förändrad utsikt och ökad insyn på egen fastighet. Avståndet mellan befintlig bebyggelse och de närmast belägna husen inom planområdet är på flera platser kort. Kommande bebyggelse som hamnar närmare omgivande villor än ca 15 meter har restriktioner för balkonger på gavlarna.

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	3:e kv. 2022
Granskning	1:e kv. 2023
Antagande	2:a kv. 2023
Laga kraft	2:a kv. 2023

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

Anläggningar inom allmän plats

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

- Del av Åbyvägen, Frölundagatan och Våggatan, markerade som GATA
- Del av Åby 1:99, i anslutning till Åbyvägen, markerad som TORG
- Del av Åby 1:99 och Noten 14, markerade som PARK

Anläggningar inom kvartersmark

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

Avtal

Ett samarbetsavtal har tecknats mellan kommunen och ägarna av Mars 14 och Noten 13 avseende planläggning av Noten 13 med flera fastigheter. Ett exploateringsavtal ska även tecknas mellan kommunen och fastighetsägarna innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet avser att reglera kostnader, utförande och standard för utbyggnad av allmän plats, och vatten- och avlopp inom planområdet. Erforderlig fastighetsbildning ska klargöras i exploateringsavtalet såsom exempelvis fastighetsreglering för anpassning till allmän plats och kvartersmark. Exploateringsavtalet ska träffas mellan kommunen och fastighetsägarna innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

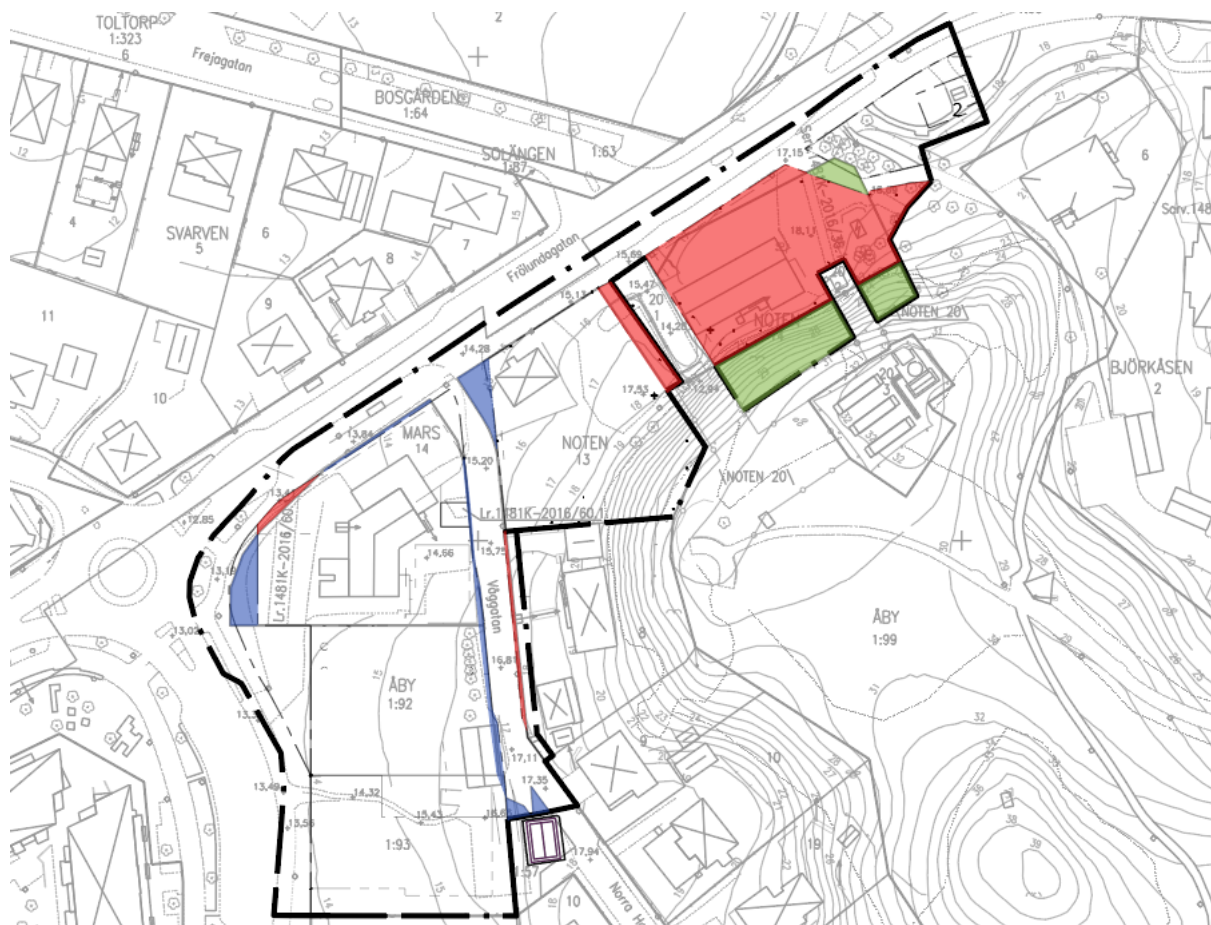
Ansökan om fastighetsbildning samt inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt för respektive berörd fastighet ska vara inlämnad till lantmäterimyndigheten innan bygglov beviljas för den föreslagna bebyggelsen.

Fastighetsreglering

Mindre fastighetsregleringar för att justera fastighetsgränserna i enlighet med föreslagna ny bebyggelse och trafiklösningar kommer krävas.

På grund av att del av privat mur i gränsen mellan Noten 8 och Åby 1:99 (Våggatan) ligger inom kommunal mark behöver en marköverföring genom fastighetsreglering genomföras för att muren i dess helhet ska bli belägen inom Noten 8.

Kartan nedan visar principer för fastighetsregleringar där blått innebär kvartersmark som kan regleras till att bli allmän platsmark. Rött innebär mark ägd av Mölndals stad som kan regleras till att bli privatägd kvartersmark. Och grönt innebär kvartersmark som ägs av Mölndals stad som kan regleras till att bli allmän plats.



Gemensamhetsanläggning

Ett underjordiskt garage kommer byggas inom Mars 14, Åby 1:92 och Åby 1:93. Detta garage kommer försörja flera av de privatägda fastigheterna inom planområdet och kommer upplåtas med en gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätt, servitut

Eventuella allmänna ledningar med tillhörande anordningar inom kvartersmark ska upplåtas med ledningsrätt eller servitut.

Ett x-område planläggs inom Åby 1:92 för att tydliggöra allmänhetens tillträde till denna yta. Rättigheten ska säkerställas genom skapande av en servitutsupplåtelse till förmån för av kommunen ägd fastighet.

Befintligt servitut för gångväg inom Noten 14 till förmån för Noten 20, ska även efter detaljplanens genomförande fortsätta gälla. Omfattningen av detta servitut kommer emellertid behöva förändras.

För att säkerställa en ändamålsenlig infart inom Noten 13 från Frölundagatan, kommer ett servitut för väg behöva skapas inom Noten 20.

Tekniska frågor

Allmän plats

Allmän plats som omfattas av detaljplanen är Gata, Torg och Park. Erforderliga åtgärder inom allmän plats kommer att projekteras och iordningsställas av kommunen. Breddning av gång- och cykelväg längs Frölundagatan kommer genomföras. Nytt torg ska anordnas inom allmän plats Torg. En ny entré till Åbybergsgatan ska iordningställas inom Åby 1:99

Kvartersmark

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

Vatten och avlopp samt dagvatten

Planområdet ingår i Mölndals stads verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kapacitet finns att ansluta föreslagna bebyggelse. Nya vatten- och avloppsledningar ska anläggas i Våggatan. Fördröjning av dagvatten ska ske inom kvartersmark.

Befintliga kommunala VA-ledningar inom Mars 14 behöver till följd av den tilltänkta exploateringen flyttas till kommunal mark i Åbyvägen.

El- och teleledningar samt optokablar

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

Energiförsörjning

Planområdet planeras värmas upp med fjärrvärme.

Befintlig fjärrvärmledning belägen inom Mars 14 kommer till följd av tänkt exploatering behöva flyttas till kommunal mark.

Väggkopplingar

In- och utfart till kvartersmarken inom planområdet med bil kommer ske till Åbyvägen och Våggatan.

Ekonomiska frågor

Utgifter för staden

Kommunen erhåller en utgift för utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar inom allmän platsmark, inom planområdet. Kommunen erhåller en utgift för anläggandet av allmänna VA-ledningar inom och utanför planområdet i samband med iordningställandet av allmän plats.

Inkomster för staden

Kommunen kommer erhålla köpeskillning för försäljning av fastigheten Noten 14 och del av Åby 1:99. Utöver det erhåller kommunen inkomster för planavgift, bygglovavgift och anläggningsavgift för VA.

Planekonomi och finansiering

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen regleras genom erläggande av planavgift, enligt vid var tid gällande plantaxa, och hanteras i samarbetsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Fastighetsägarna svarar för alla kostnader som föranleds av detaljplanens genomförande på kvartersmarken. Det innebär att fastighetsägarna belastas av kostnader såsom all utbyggnad inom kvartersmark, eventuell flyttning av befintliga ledningar inom kvartersmark, fastighetsbildning, anläggningsförrättning mm. Fastighetsägarna får även utgifter för bland annat anslutning av VA, el, fjärrvärme och tele. Fastighetsägarna ska även bekosta större delen av den allmänna platsmark som till följd av detaljplanen ska byggas ut.

Fastighetsägarna bekostar vidare upprättandet av detaljplanen genom erläggande av planavgift.

För stadsbyggnadsförvaltningen

Lisa Östman
Planchef

Frida Forsman
Planarkitekt