



Planbeskrivning

Tillhörande detaljplan för del av fastigheterna

Hälsan 1, 2 och 3

inom Åby i Mölnådal



Dnr. PU 37/18
Akt nr. 1481K-P2020/6
Antagen av KF: 2020-04-22 §81
Laga kraft: 2020-05-26

Antagandehandling

upprättad 8 juli 2019
Reviderad 6 mars 2020

Information

Planförfarandet

Detaljplanen har handlagts med standardförfarande, vilket innebär att efter samråd med berörda parter genomfördes en formell granskning. Efter granskningen togs planförslaget upp för antagande i kommunfullmäktige.

Medverkande

Från kommunen har följande medverkat:

Sofia Refsnes	Stadsbyggnadsförvaltningen
Johanna Hulthén	Tekniska förvaltningen
Ludwig Nöjd	Fastighetsavdelningen
Jacob Ramnekrok	Stadsbyggnadsförvaltningen
Per Lorentsson	Konsult, Svefa

Innehållsförteckning

Handlingar	5
Planens syfte	6
<i>Syfte</i>	6
<i>Bakgrund och huvuddrag</i>	6
Plandata	7
<i>Läge</i>	7
<i>Areal och markägoförhållanden</i>	7
Tidigare ställningstaganden	8
<i>Undersökning</i>	8
<i>Riksintressen</i>	8
<i>Översiktliga planer</i>	8
<i>Detaljplaner</i>	8
<i>Vision Mölndal 2022</i>	9
Förutsättningar	10
<i>Mark och vegetation</i>	10
<i>Fornlämningar och kulturhistoria</i>	11
<i>Bebyggelse</i>	11
<i>Störningar</i>	11
<i>Trafik och tillgänglighet</i>	11
<i>Teknisk försörjning</i>	12
Detaljplanens innebörd och genomförande	17
<i>Bebyggelse</i>	17
<i>Tillgänglighet och service</i>	18
<i>Trafik och parkering</i>	18
<i>Friytor</i>	18
<i>Teknisk försörjning</i>	18
<i>Övriga åtgärder</i>	20
Konsekvenser	27
<i>Miljökonsekvenser</i>	27
<i>Sociala konsekvenser</i>	27
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	27
Genomförande	28
<i>Organisatoriska frågor</i>	28
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	28

<i>Tekniska frågor</i>	28
<i>Ekonomiska frågor</i>	29

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:

- Markteknisk undersökningsrapport - geoteknik, 2018-09-14, Norconsult
- Proj-PM Geoteknik, 2018-12-10, Norconsult
- Parkeringsutredning Åby fritidsområde, 2013-05-25, Reinertsen
- VA-, dagvatten-, skyfalls och översvämningsutredning, 2019-08-22, Sweco
- Skyfalls- och översvämningsutredning för del av Hälsan, 1, 2 och 3, 2019-11-15, Sweco
- Rapport geoteknisk undersökning (RGEO), 2006-03-20, WSP
- Geotekniskt utlåtande, 2019-11-26, Sweco

Planens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av en simhall, komplettering av friidrottsläktaren med ett tak samt komplettering av tak och väggar runt bandybanan.

Bakgrund och huvuddrag

För planområdets fastigheter gäller detaljplanen 1481-P90/1 "Åby fritidscentrum" som vann laga kraft 1990. Detaljplanen tillåter idrott. Dock begränsar pricktavlan en utbyggnad av simhallen.

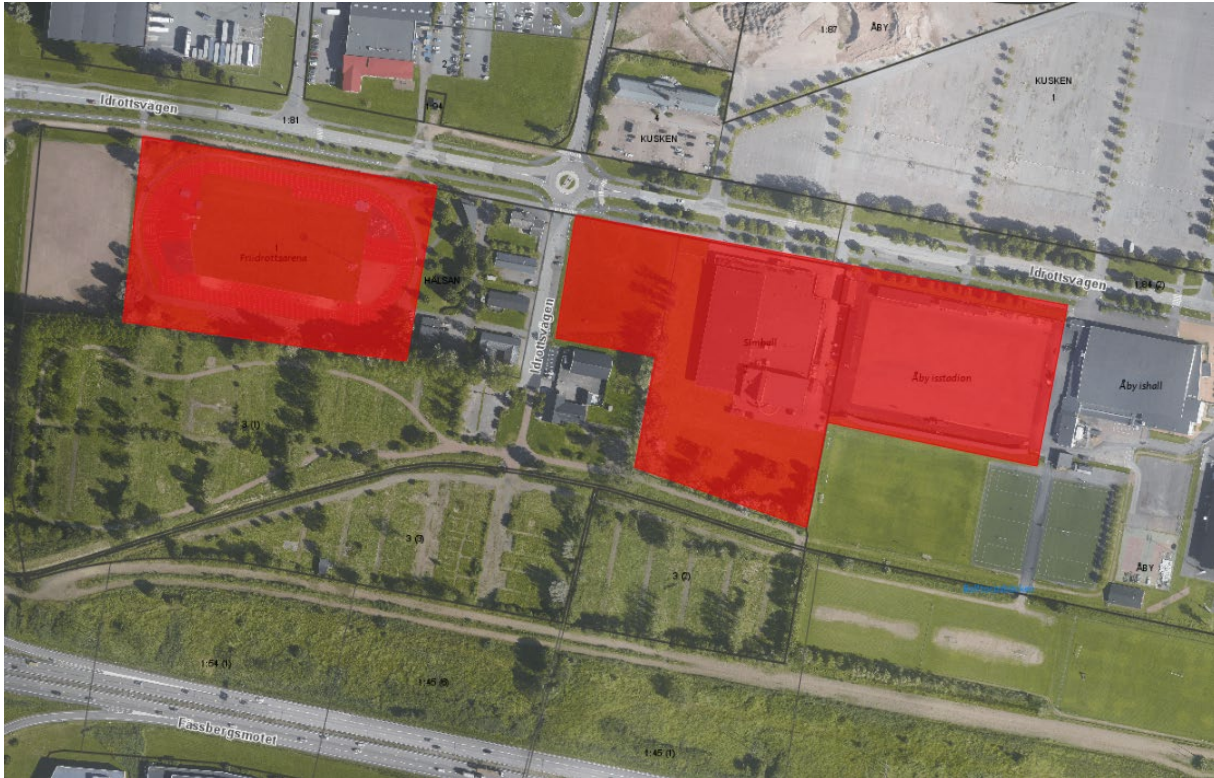
Höjdbestämmelser begränsar byggnation av tak över friidrottsläktaren och bandybanan. Simhallen är i behov av ombyggnad då lokalen idag inte uppfyller sin funktion.

Förslaget innebär en ytmässigt ungefär lika stor simhall som tidigare men som skiljer sig mot gällande plan i placeringen av byggnaden. Planförslaget tillåter också högre byggnadshöjder för friidrottsläktaren och bandybanan för att möjliggöra takbyggnation.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget drygt 1,5 kilometer från Mölndals innerstad och i anslutning till Fässbergsmotet och Söderleden. Planområdet omfattar del av Hälsan 1, 2 och 3. Det är uppdelat i två delområden då bestämmelserna för befintliga byggnader mellan simhallen och friidrottsarenan inte avses förändras. Därmed kommer befintlig detaljplan att fortsätta gälla där (se figur 1 nedan).



Figur 1: Planområdet är uppdelat i två delområden då bestämmelserna i gällande detaljplan inte avses förändras.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 66 000 m². Fastigheterna ägs av Mölndals stad.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen som är tillhörande planen.

Tidigare ställningstaganden

Undersökning

Kommunen har gjort en undersökning enligt MB kap. 6 och PBL kap. 4 33b, 34, 35§§. Härvid har detaljplanens genomförande vid en sammanvägning av konsekvenserna *bedömts ej innebära betydande miljöpåverkan* varför en MKB ej kommer att upprättas. Utgångspunkten i bedömningen är att befintliga funktioner i området kommer att finnas kvar i ungefär samma omfattning.

Riksintressen

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

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Mölndals stad 2006 pekar ut planområdet för idrottsanläggningar. Denna detaljplan bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

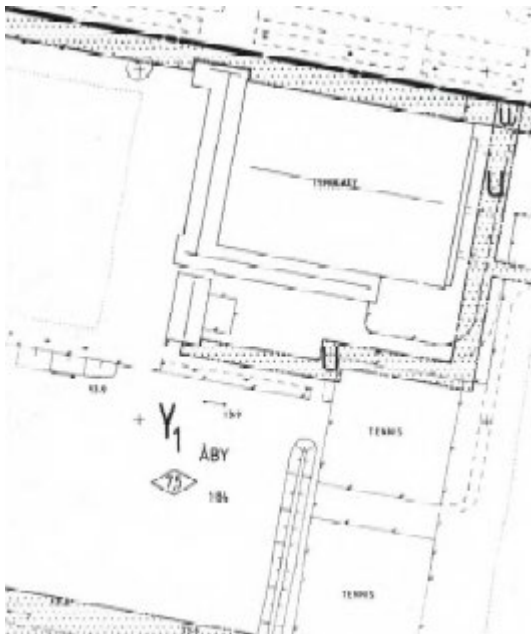
Planområdet ingår i en fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Fässbergsdalen som togs fram tillsammans med Göteborgs stad (antagen 2012). Denna fördjupning anger det aktuella området som rekreativ anläggning. I FÖP:en föreslås även tre sammanbindande grönstråk där ett av stråken är längs Stora ån som genomkorsar området. Denna detaljplan bedöms vara förenlig med denna fördjupning.

Detaljplaner

För planrådets fastigheter gäller detaljplanen 1481-P90/1 "Åby fritidscentrum" som vann laga kraft 1990. Detaljplanen tillåter idrott med en byggnadshöjd på 7,5 m för friidrottsarenan, simhallen och bandybanan. Genomförandetiden har gått ut.



Figur 2: Utdrag ur befintlig detaljplan 1481-P90/1



Figur 3: Utdrag ur befintlig detaljplan 1481-P90/1

Vision Mölndal 2022

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

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

Denna detaljplan ligger i linje med stadens vision då en utveckling av offentlig verksamhet i kollektivtrafik läge där service och teknisk infrastruktur finns att tillgå.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet är platt och består främst av redan befintlig bebyggelse i form av en friidrottsarena i västra delen, en simhall i mitten och en bandybana i östra delen. Söder om friidrottsarenan finns en större gräs- och trädbeväxt yta. Söder om planområdet rinner också Stora Ån. Mellan planens två delområden finns en yta som delvis är gräs- och trädbeväxt, men där det också finns ett fåtal befintliga byggnader som bl.a fungerar som föreningslokaler samt en infartsväg.

Marknivåerna inom utredningsområdet lutar generellt i sydlig riktning mot recipienten Stora ån. De högsta marknivåerna återfinns således intill Idrottsvägen i norr och ligger runt +4,5 m till cirka +5,0 m. Intill Stora ån inom utredningsområdet ligger marknivåerna kring +3,5 till cirka +4,0 meter. Utredningsområdet lutar med cirka 6 ‰ fall i sydlig riktning från Idrottsvägen mot Stora ån.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är lokaliserat i Fässbergsdalen, som ligger under högstakustlinjen och i dalen överlagras den glaciala leran av postglacial finlera. Lerans mäktighet är som störst mitt i dalgången och tunnare sedan ut mot dalsidorna. Enligt borrprotokoll utförda inom området förekommer det generellt stora mäktigheter friktionsjord under leran. Enligt undersökningar gjorda 2006 (Geoteknisk undersökning, 2006-03-20, WSP) består marken inom hela det aktuella området av lera med mäktighet på omkring 50-60 meter. Stabiliteten bedöms vara acceptabel med hänsyn till nuvarande marknivåer. Även mindre uppfyllnader skulle vara möjliga att utföra.

De lertäckta områdena är i allmänhet flacka men där leran förekommer inom mark med större släntlutning än 1:10 samt intill vattendrag finns potentiella totalstabilitetsproblem. Detta kan orsaka lokala stabilitetsproblem. Högsensitiv lera finns registrerad på ett flertal platser vilket gör leran extra känslig för störning.

Enligt geotekniskt PM (Norconsult, 2018) består jordlagerföljden i området, från markytan sett, av följande:

- Fyllnadsmaterial (till ca 0,0–0,5 m djup)
- Torrskorpelera (till ca 0,5–1,5 m djup)
- Lera (till ca 49–61 m djup)
- Friktionsmaterial (till ca 63–68 m djup)
- Berg

Jordlagerföljden medför förutsättningar för två grundvattenmagasin i jordlagren som separeras av den täta leran. Det övre magasinet består av fyllnadsmassor och torrskorpelera, och det undre av friktionsjord ovan berg. Grundvattennivåerna i det övre magasinet är till stor del beroende av nederbördsintensitet, och vid stora nederbörds mängder hittas grundvattenytan nära markytan (<1 meter under markytan). Utförda geotekniska borrhningar visar att det råder artesiskt grundvattentryck i det undre grundvattenmagasinet.

På intilliggande fastighet har portrycksmätningar utförts på 5 och 15 meters djup under markytan (WSP, 2006). Mätningarna visar att det finns ett övertryck på ca 1 meter över markytan på 15 meter djup, och i nivå med markytan på 5 meters djup under markytan. Övertrycket i leran beror på det övertryck som råder i det undre magasinet.

Morän och sandlager som förekommer på dalgångens sidor utgör nybildningsområden för grundvatten. I den i huvudsak lertäckta dalgången sker företrädesvis en ytavrinning, till Stora Ån. Ytavrinningen i dalgångens östra del går till Balltorpsbäcken och Mölndalsån.

Grundvattenströmning sker i de underliggande friktionsjordarna och i de mindre områdena med morän, sand eller isälvs sediment vid ytan. Dalgångens sidor begränsas av urberg i söder och i norr, vilka därmed utgör naturlig grundvattendelare. Enligt SGU:s hydrogeologiska karta anges att enbart uttagsmöjlighet av grundvatten i berggrunden möjlig.

Grundvattenriktningen i jordlagren bedöms vara västlig väster om Fässbergsmotet och östlig öster om trafikplatsen och följa avrinningsområdet för ytvatten. Från de bedömda grundvattendelarna strömmar grundvattnet mot dalgångens lägre belägna delar och följer den storskaliga grundvattenströmningen. En avsänkning av grundvattennivåer kan ge risk för stabilitetsproblem i form av ökande marksättningar. Det krävs en relativt liten grundvattenmängd för att skapa stor påverkan på magasinets grundvattennivå (trycknivå).

Förorenad mark

Det finns inga registrerade markföroreningar inom planområdet.

Radon

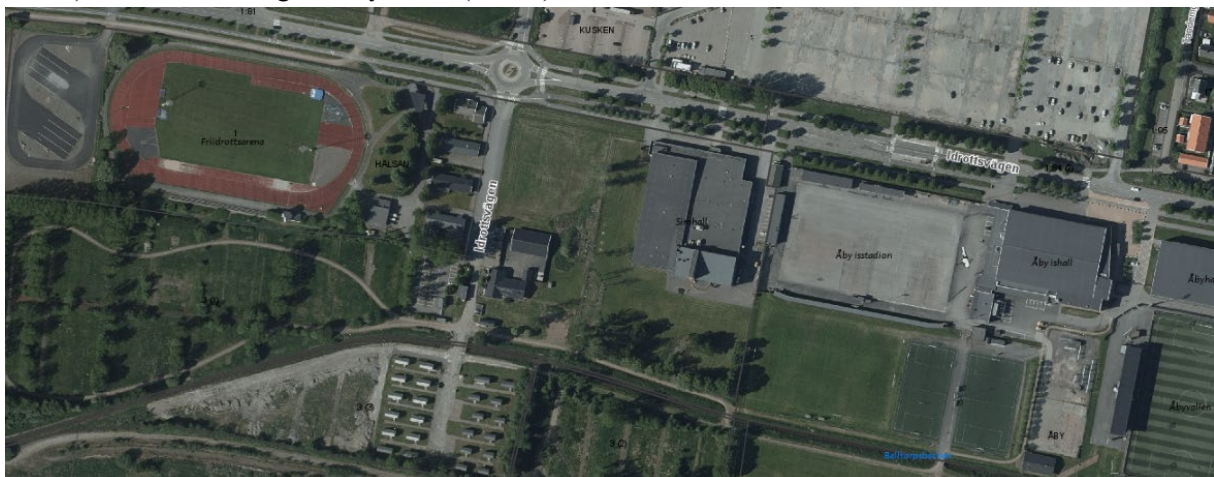
Enligt den översiktliga radonkartan för Mölndals stad utgör planområdet ett lågriskområde för radon.

Fornlämningar och kulturhistoria

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

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag den befintliga simhallen (centralt), den befintliga friidrottsarenan (i väster) och den befintliga bandybanan (i öster).



Figur 4: Ortofoto över bebyggelsen inom planområdet

Störningar

Bebyggelsen inom planområdet är lokaliserad drygt 240 m från Söderleden som är utpekad led för farligt gods.

Trafik och tillgänglighet

Planområdet avgränsas av Idrottsvägen i norr med en infart till området som är lokaliserad mellan friidrottsarenan och simhallen. Infart till simhallen sker direkt från Idrottsvägen. Gång- och cykelväg finns på båda sidor om Idrottsvägen.

Längs idrottsvägen, direkt norr om bandybanans lokalisering, finns en busshållplats (Åby fritidscentrum), vilken möjliggör en god tillgänglighet till området med kollektiva transportmedel.

Idag finns det drygt 20 platser i direkt anslutning till simhallen. Samtidigt finns ett avtal med Åby

travsällskap där staden har möjlighet att nyttja 400 parkeringsplatser på parkeringen norr om Idrottsvägen, mitt emot simhallen.

Teknisk försörjning

Utredningsområdet är beläget i de centrala delarna av Mölndal där kommunalt VA finns utbyggt. I Idrottsvägen återfinns en dricksvattenledning från 1974 med dimension 500 mm (segjärn). I höjd med simhallen återfinns ytterligare en dricksvattenledning i Idrottsvägen med dimension 150 mm (segjärn). I Idrottsvägen återfinns även en spillvattenledning från 1974 med dimension 500 mm (betong). I mitten av utredningsområdet, i vägen som också heter Idrottsvägen fast löper i nord-sydlig riktning, återfinns en trycksatt spillvattenledning med dimension 160 mm (PVC) från 1984.

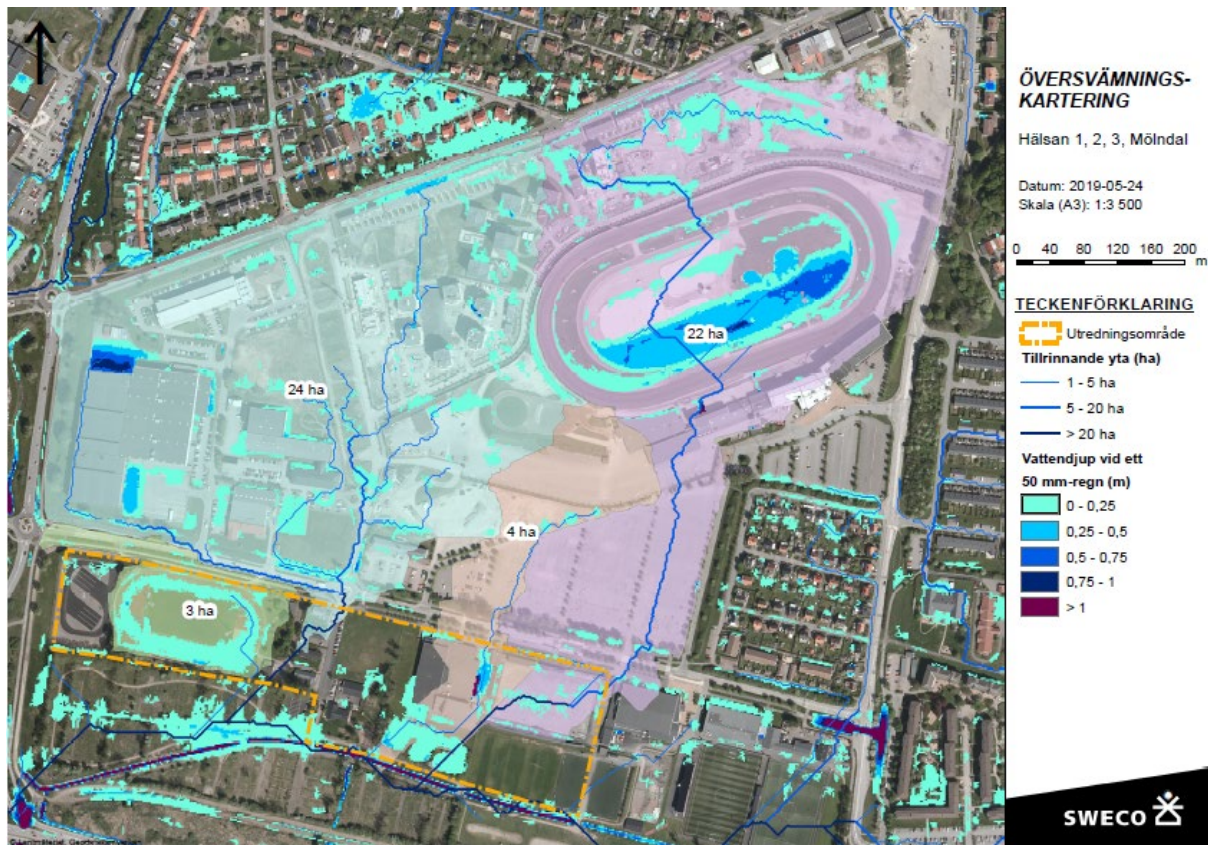
I Idrottsvägen, norr om friidrottsarenan, finns också en dagvattenledning med dimension 300–400 mm (betong) som är förlagd 1974. Ledningen viker efter friidrottsarenan av söderut och har sitt utlopp i Stora ån i rondellen, vid korsningen Idrottsvägen/Ragnar Thorngrens gata, finns en större dagvattenledning i dimension 1000 mm (betong) som är förlagd 2013 och korsar utredningsområdet i nord-sydlig riktning innan utloppet i Stora ån. I VA-, dagvatten-, skyfalls och översvämningensutredningen (Sweco 2019-08-22) finns flödesberäkningar för dagvattenflöde både utifrån befintlig situation i området och efter planförslagets genomförande

Utredningsområdet avrinner till Stora ån/Balltorpsbäcken. Denna del av recipienten är inte klassificerad som en vattenförekomst enligt vattendirektivet. Recipienten kan rinna både västerut och österut beroende på vattenståndet i Mölndalsån/Källeredsbäcken. När recipientens flöde är mot väster rinner det mot den klassificerade vattenförekomsten Stora ån och när flödet är österut rinner det till den klassificerade vattenförekomsten Källeredsbäcken. Ekologisk och kemisk status för vattenförekomsterna Stora ån och Källeredsbäcken framgår av Tabell 1.

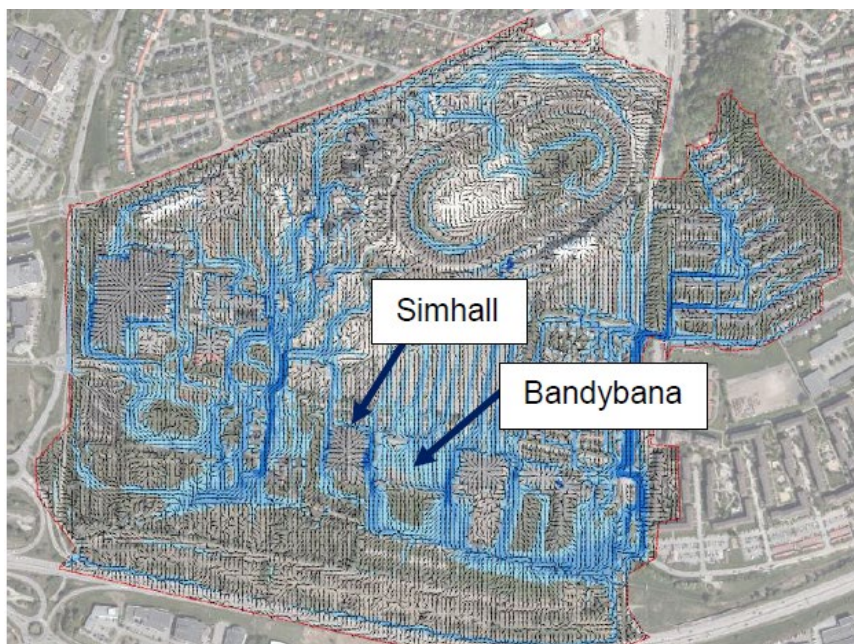
Grundinformation		Ekologisk status		Kemisk ytvattenstatus	
Vattenförekomst EU-ID	Namn	Ekologisk ytvattenstatus 2017	Miljökvalitetsnorm och tidpunkt	Kemisk ytvattenstatus 2017	Miljökvalitetsnorm
WA95689295	Stora Ån	Måttlig status	God ekologisk status 2027	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus, undantag för PBDE och kvicksilver och kvicksilverföreningar (mindre stränga krav)
WA88967654	Källeredsbäcken	Måttlig status	God ekologisk status 2027	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus, undantag för PBDE och kvicksilver och kvicksilverföreningar (mindre stränga krav)

Tabell 1: Status för vattenförekomsterna i Stora ån. Källa:VA-, dagvatten-, skyfalls och översvämningensutredning (Sweco 190822)

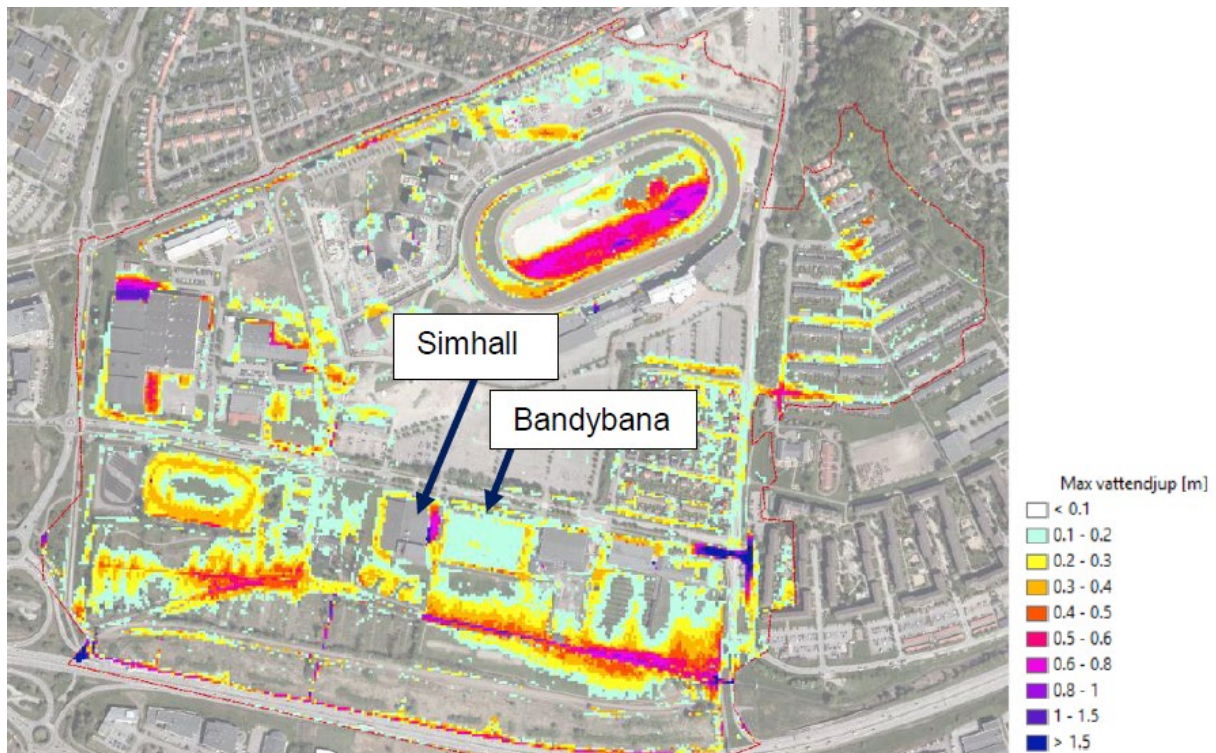
Vid ett skyfall faller regn med en intensitet som överskrider ledningsnätets avledande kapacitet och markens förmåga att infiltrera. Vatten kommer då att avrinna på markytan, följa lågstråk i terrängen och ansamlas i terrängens lågpunkter. En översvämningenskartering har genomförts i Scalgo Live som är ett statistiskt, tidsberoende, GIS-baserat beräkningsverktyg som bygger på analys av terrängdata. Ett regn med regndjup motsvarande ett 100-årsregn har analyserats för att visa var vatten ansamlas och huruvida det finns risk att utredningsområdet översvämmas vid ett skyfall. Nederbördsvolymen vid ett 100-årsregn beror på regnets varaktighet. Med en rinnsträcka på 1 km och en uppskattad avrinningshastighet på 0,5 m/s har rinntiden beräknats till cirka 30 minuter. Ett 100-årsregn med en varaktighet på 30 minuter och en klimatfaktor på 1,25 (25%) ger cirka 50 mm nederbörd. Resultatet av karteringen kan ses i figur 5 nedan.



Figur 5: Resultat av översvämningskartering. Källa: VA-, dagvatten-, skyfalls- och översvämningsutredning (Sweco 190822)



Figur 6: Flödesvägar vid ett klimatanpassat 100-årsregn där ytvavrinningsmodellen är sammankopplad med dagvattenledningsnätet (befintlig situation). Källa: Skyfalls- och översvämningsutredning (Sweco 191115)



Figur 7: Beräknat vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn för befintlig situation (Manningstal = 10 vilket innebär ett i princip igenväxt åsystem). Källa: Skyfalls- och översvämningsutredning (Sweco 191115)

Som framgår av ovanstående figurer (figur 5-7) kommer i huvudsak skyfallsvattnet att bli stående och dämma upp nedströms detaljplaneområdet i anslutning till Stora ån och Balltorpsbäcken. Denna skyfallssituation kan jämföras med resultat från MSB:s beräknade översvämningskartering (se s. 15 nedan), då en översvämningsutbredning från å-systemet vid en 200-års händelse kommer att dämma in mot planområdet

Föroreningsbelastningen för de befintliga förhållandena har beräknats med hjälp av dagvatten- och recipientmodellen StormTac (v19.2.1). Modellen baseras på schablonvärden från studier baserade på flödesproportionella provtagningar för olika typer av markanvändning (VA-, dagvatten-, skyfalls och översvämningsutredningen, Sweco 2019-08-22). Den befintliga föroreningsbelastningen har beräknats för de ytor som kommer att ersättas med ny bebyggelse/ny utformning av befintlig bebyggelse, för att senare kunna jämföras med föroreningsbelastningen från den föreslagna exploateringen.

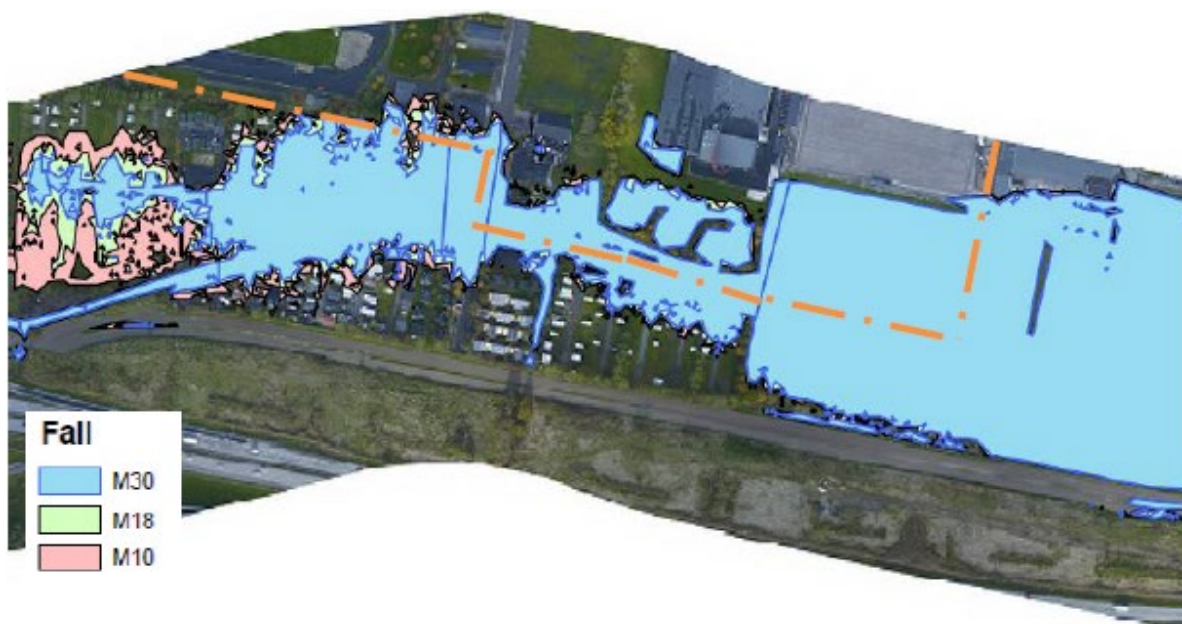
Befintlig föroreningsbelastning redovisas i tabell 2 nedan.

Ämne	Målvärde (µg/l)	Simhall (µg/l)		Bandyplan (µg/l)		Friidrottsläktare (µg/l)	
		Före exploatering	Erford. reduktion (%)	Före exploatering	Erford. reduktion (%)	Före exploatering	Erford. reduktion (%)
Fosfor (P)	50	150	67	87	43	110	55
Kväve (N)	1250	1500	17	1700	26	1700	26
Bly (Pb)	14	10	-	3	-	15	7
Koppar (Cu)	10	17	41	18	44	22	55

Ämne	Målvärde (µg/l)	Simhall (µg/l)		Bandyplan (µg/l)		Friidrottsläktare (µg/l)	
		Före exploatering	Erford. reduktion (%)	Före exploatering	Erford. reduktion (%)	Före exploatering	Erford. reduktion (%)
Zink (Zn)	30	60	50	20	-	72	58
Kadmium (Cd)	0,4	0,6	38	0,3	-	0,26	-
Krom (Cr)	15	7	-	6	-	7,5	-
Nickel (Ni)	40	7	-	4	-	7,6	-
Kvicksilver (Hg)	0,05	0,03	-	0,04	-	0,04	-
Suspenderat material	25000	57000	56	8500	-	73000	66
Oljeindex	1000	230	-	630	-	420	-
BaP	0,05	0,02	-	0,02	-	0,03	-
Bensen	10	1	-	0,2	-	2	-
Arsenik (As)	15	3	-	2	-	4	-
TOC	12000	12000	-	14000	14	13000	8
PCB	0,014	0,076	81	0,075	81	0,049	72

Tabell 2: Befintlig föroreningsbelastning från planområdet. Källa:VA-, dagvatten-, skyfalls och översvänningsutredning (Sweco 190822)

Tidigare har en översvänningskartering utarbetats av DHI, i vilken en hydraulisk modell över Stora ån och Balltorpsbäcken byggts upp i programmet MIKE11 med syftet att beräkna till vilken nivå som vattnet stiger vid ett 100-årsflöde i ån kombinerat med dagens högsta nivå i havet (DHI, 2009). Ett utdrag ur resultatet visas nedan i figur 8. Utifrån karteringen framgår att 100-årsflödet inte når upp till planerad bebyggelse men ligger nära



Figur 8. Utdrag ur översvämningskarteringen för Stora ån kring aktuellt utredningsområde. Utbredningen som visas motsvarar 100-årsflöde i kombination med dagens högsta nivå i havet. Vidare visas hur utbredningen påverkas vid olika Mannings tal (30, 18, 10) som är ett mått på bottenrâhet. Källa: DHI, 2009.

Vidare har Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) också tagit fram en översvämningskartering över Mölndalsån (MSB, 2013). I karteringen har ett klimatanpassat 100- och 200-årsflöde samt beräknat högsta flöde i ån modellerats i programmen MIKE11 och MIKE21. Ett utdrag ur de resulterande kartorna kring aktuellt utredningsområde kan ses i figur 7. Resultatet visar att byggnader inom samtliga tre delområden: friidrottsarenan, simhallen och bandyplanen ligger inom utbredningsområdet för det klimatanpassade 200-årsflödet.



Figur 7. Modifierat utdrag ur MSB:s översvämningskartering över Mölndalsån som även täcker aktuellt utredningsområde. Utbredningen som visas motsvarar 100-, 200- och beräknat högsta flöde. Källa: MSB, 2013.

Området försörjs med fjärrvärme från Mölndal Energi.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Bebyggelse

Planförslaget innebär en ny simhall i den centrala delen av planområdet och en inbyggnad av bandybanan i östra delen. Användningen R har preciserats till idrottsplats/badhus/simhall. Användningen medger också generellt servering i anslutning till verksamheten.

En annan placering av simhallen jämfört med den nuvarande möjliggörs. Största byggnadsarea som tillåts för både simhallen och bandybanan är 22 000 m² och högsta byggnadshöjd regleras till 17 m. Källare är tillåtet. En dyktank, separat byggnad bredvid simhallen, tillåts ha en byggnadsarea på maximalt 200 m² och en högsta byggnadshöjd på 25 meter. Byggnadsarean beräknas förutom simhall och bandybanan också inkludera omklädningsrum och kanslibyggnader för bandybanans verksamhet.

Byggnader ska placeras minst 8 meter från fastighetsgräns. Huvudentré samt skärmtak för cykelparkering får placeras närmare fastighetsgräns, minst 4 meter. Huvudentrén ska placeras mot Idrottsvägen. Entrédörrar får även placeras på simhallens kortsida närmast Idrottsvägen i enlighet med illustration i figur 9 nedan..



Figur 9. Illustrationen visar en möjlig utformning av en ny simhall.



Figur 10. Illustrationen visar en möjlig utformning av inbyggnaden av bandybanan.

Den andra delen i planförslaget omfattar en takbyggnad över friidrottsläktaren i västra delen av planområdet. Den maximala byggnadsarean är reglerad till 1000 m² och den högsta byggnadshöjden till 7,5 m.

Tillgänglighet och service

Planförslaget utgör en del av utbyggnaden av den offentliga servicen i centrala Mölndal.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att befintliga infarter från Idrottsvägen, vilken är lokaliserad mellan friidrottsarenan och simhallen.

Trafik och parkering

Detaljplanen bedöms inte påverka mängden trafik till och från området eftersom den endast omfattar ombyggnation av befintlig verksamhet. För varutransporter och renhållning avses infartsväg anordnas från Idrottsvägen direkt väster om planområdet. Infart till PRH (parkering för rörelsehindrad) avses ske från Idrottsvägen mellan befintlig simhall och bandybanan. Avlämnings- och upphämningsplats finns i anslutning till bandybanan direkt norr om planområdet. Tillgängligheten till området som gångtrafikanter, cyklist eller kollektivtrafikresenärer bedöms också vara goda och inte förändras i och med genomförandet av planen.

För bandybanan och friidrottsläktaren bedöms ut- och ombyggnationerna inte innebära något ökat parkeringsbehov. Den parkeringsutredning som Reinertsen tog fram 2013 omfattar en utbyggnad inom hela Åby fritidsområde. Utgångspunkten var Mölndals stads parkeringsnorm. Utredningen är uppdelad i olika delar där en utbyggnad av simhallen är en separat del och bedöms generera ett behov på 42 parkeringsplatser. Platser för både besökare och anställda är inkluderade. I och med avtalet med Åbymässan som innebär möjlighet att nyttja 400 parkeringsplatser norr om Idrottsvägen bedöms parkeringsmöjligheterna i anslutning till planområdet vara goda. Som nämns ovan avses PRH anläggas i direkt anslutning till simhallens entré i enlighet med Boverkets byggregler.

Friytor

Söder om simhallen ner mot Stora Ån finns ett område som idag är gräs- och trädbeväxt där det finns möjlighet till utevistelse i anslutning till simhallen. Planförslaget innebär också anläggning av en multifunktionell yta som kan användas för rekreation, men som kan fördröja dagvatten vid behov (se avsnitt Teknisk försörjning).

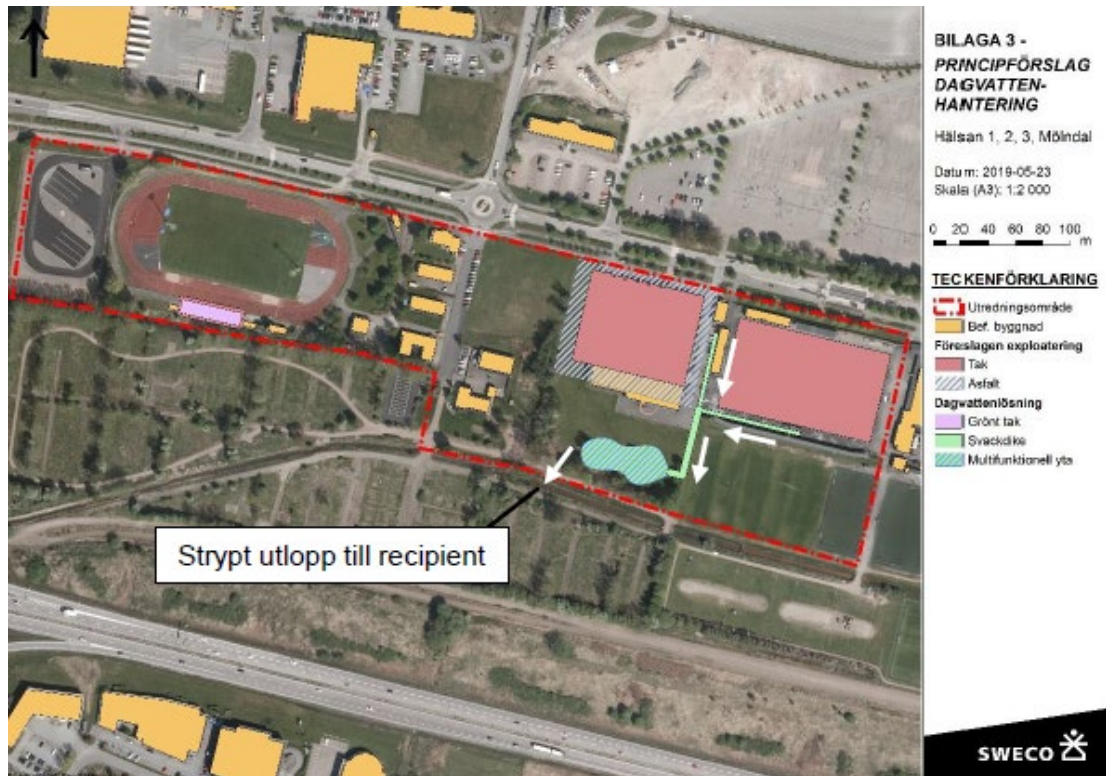
Teknisk försörjning

Utbyggnaden av friidrottsläktaren och bandybanan bedöms inte generera något ytterligare dricks- eller spillvattenbehov. Därmed förutsätts det att den befintliga anslutningen kan användas. De befintliga trycknivåerna bedöms vara tillräckliga för den tillkommande exploateringen (VA-, dagvatten-, skyfalls och översvämningensutredningen, Sweco 2019-08-22).

Gällande brandvattenförsörjningen av simhallen anses byggnaden falla under kategorin ”annan bostadsbebyggelse” och därmed krävs ett minsta släckvattenflöde om 20 l/s, enligt Svenskt Vattens publikation P83. Brandvattenförsörjning föreslås att även fortsättningsvis tillgodoses från befintliga brandposter i området, varav den närmsta är placerad strax norr om den befintliga simhallsbyggnaden på en 150 mm-ledning (segjärn) från 1974 som i sin tur är ansluten till 500 mm-ledning (segjärn) (VA-dagvatten-, skyfalls och översvämningensutredningen, Sweco 2019-08-22).

Vid exploatering i ett område ökar vanligen andelen hårdgjorda ytor, vilket leder till ett snabbare avrinningsförlopp och ökad ytavrinning. Vidare bidrar dagvatten till spridning av föroreningar. För det aktuella området medför ny- och ombyggnationen en marginell ökning av hårdgörandegraden då det redan är exploaterat. Den aktuella exploateringen består främst av takytor, vilka bedöms vara relativt rena. Den främsta källan till föroreningar inom utredningsområdet bedöms istället vara de trafikerade ytorna som därför är prioriterade för rening.

Föreslagna dagvattenlösningar utgår från att grundvattenytan i området periodvis ligger nära markytan, vilket gör att ytliga lösningar som ej är beroende av infiltration förordas. Djupa dagvattenlösningar skulle behöva utformas täta. Täta lösningar blir dyra och då merparten av dagvattnet som hanteras kommer från takytor är bedömningen att det inte är motiverat med denna typ av åtgärder på platsen. Ett principförslag för dagvattenhanteringen redovisas i figur 10 nedan och i VA-, dagvatten-, skyfalls och översvämningstuderingen (Sweco 2019-08-22).



Figur 11. Principförslag dagvattenhantering. Källa:VA-, dagvatten-, skyfalls och översvämningstudering (Sweco 190822)

Beräkning av framtida dagvattenflöden har gjorts med rationella metoden för återkomsttiden 10 år. Beräkningarna följer samma metod som är beskriven under *Förutsättningar*. För att ta höjd för framtida förändringar i nederbörd, som orsakas av klimatförändringar, rekommenderas det i Svenskt Vattens P110 och i riktlinjerna från Mölndals stad att framtida dagvattenflöden ska multipliceras med en klimatfaktor. Klimatfaktorn är ansatt till 1,25, vilket innebär att framtida nederbörd prognosticeras öka med 25%. Se tabell för dimensionerat flöde i VA-, dagvatten-, skyfalls och översvämningstuderingen, Sweco 2019-08-22.

Dagvattenanläggningar ska dimensioneras för att kunna fördröja 20 mm nederbörd från hårdgjorda ytor i enlighet med Mölndals stads riktlinjer. Fördröjningsbehovet för friidrottsarenan uppgår till cirka 10 m³, för simhallen till cirka 160 m³ och för bandyplanen till cirka 220 m³ (VA-, dagvatten-, skyfalls och översvämningstuderingen, Sweco 2019-08-22).

För taket på 450 m² över läktaren på friidrottsarenan föreslås ett grönt tak. Gröna tak kan användas för att fördröja dagvatten. Det är tjockleken på det gröna taket (jordlager och växtlighet) tillsammans med taklutningen som gör avgör hur mycket vatten som kan fördröjas på taket. Avrinningen kan reduceras med mellan 25–75%. Ett intensivt tak med en mäktighet på över 15 centimeter kan fördröja och magasinera cirka 20 mm nederbörd.

Föreslaget dagvattensystem för simhallen och bandyarenan bygger på en gemensam lösning. Dagvatten föreslås avledas och renas i svackdiken för att sedan fördröjas i en gemensam multifunktionell yta innan utlopp till recipienten Stora ån. Efter svackdikena föreslås dagvattnet från simhallen och bandyplanen ledas vidare till en gemensam multifunktionell yta. En multifunktionell yta används för att utjämna dagvattenflöden men kan samtidigt utnyttjas för andra syften vid torrväder, t.ex. som spel- och lektytor. En sådan lösning kan utformas på olika sätt. Den gemensamma

fördröjningsvolymen för både simhallen och bandyplanen som behöver rymmas inom den multifunktionella ytan uppgår till 380 m³. Utloppet till recipienten behöver vara strypt för att åstadkomma önskad fördröjning. I principförslaget (se figur 10) har ett maximalt vattendjup på 0,5 meter antagits för att avgöra hur stor yta som behöver reserveras för den multifunktionella ytan. Det gör att en yta på cirka 750 m² krävs för själva fördröjningen. Därutöver krävs ytor för slänter, möjlighet till drift och underhåll samt annan utformning vilket gör att en yta på cirka 1500 m² markerats i principförslaget (se figur 10). En ledning avses att anläggas mellan anläggningen och ån.

Exploatören bedöms inte påverka avfallshanteringen i området. Den bedöms kunna fortsätta som den gör idag. Detaljplanen måste dock säkerställa att tillräcklig yta finns för att renhållningsfordonet ska kunna vända. Detaljplanen ändrar inte heller förutsättningarna för den fjärrvärmeförsörjningen.

Övriga åtgärder

Radon

Planområden är ett lågriskområde för radon. Det bedöms inte finnas något ytterligare utrednings- eller åtgärdsbehov.

Risk från farligt gods

Befintlig och planerad bebyggelse är lokaliserad drygt 240 m från Söderleden som är transportled för farligt gods. Detta bedöms inte resultera i något åtgärdsbehov utifrån Länsstyrelsens riktlinjer i ”Riskhantering i detaljplaneprocessen” (Länsstyrelserna Skåne län, Stockholms län och Västra Götalands län 2006).

Geoteknik

För att säkerställa att stabiliteten är tillräcklig för de lösningar som planförslaget omfattar tog Sweco i november 2019 fram ett geoteknisk utlåtande (daterat 2019-11-26). Indata hämtade från tidigare genomförda geotekniska utredningar.

Utförda beräkningar visar att det inte föreligger någon risk för stabilitetsproblem mot Balltorpsbäcken efter anläggande av ett eventuellt fördröjningsmagasin. I beräkningen som utförts för eventuell framtida erosion anses dess omfattning vara väl tilltagen då det idag endast pågår ringa erosion. Som beräkningar visar har erosion en negativ inverkan på stabiliteten. I detta fall är säkerhetsfaktorn så pass hög att det inte föreligger någon risk för stabilitetsbrott med hänsyn till den ringa erosion som pågår.

Förutsatt att planerad byggnad ej grundläggs med friktionspålar finns ingen risk för att påverka det artesiska grundvattenstrycket i det undre magasinet. Enligt tidigare utredning inom området rekommenderas planerad byggnad att grundläggas med mantelburna kohesionspålar. Byggnationen innebär således ingen påverkan på det undre magasinet, och därmed föreligger ingen risk för bortledning av grundvatten, eller risk för att sänka av portrycket i leran som kan medföra marksättningar.

Mer detaljerade geotekniska utredningar behövs vid byggnation för att säkerställa stabiliteten för omgivande bebyggelse.

Risk för höga vattenstånd

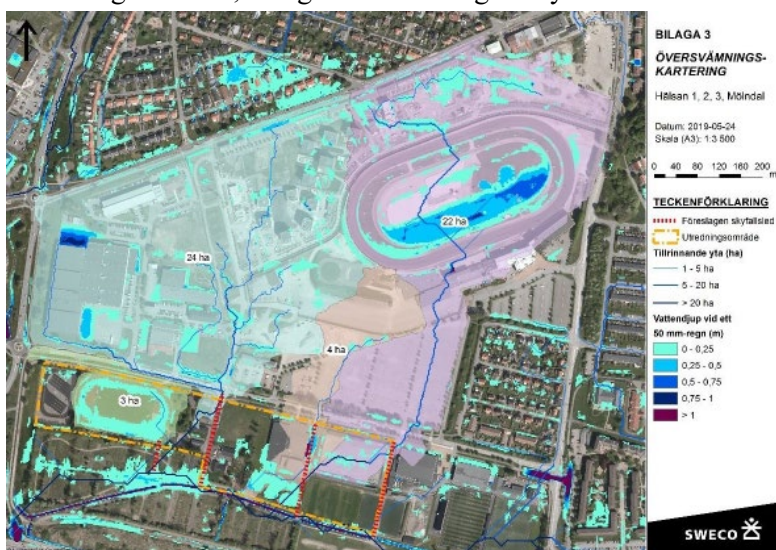
För att göra en grov uppskattning av hur föreslagen exploatering påverkar nedströms bebyggelse i händelse av ett skyfall har fördröjningsvolymen inom området före och efter exploatering uppskattats. Uppskattningen har gjorts genom att i Scalgo bedöma volymen av de fördröjningsytor/instängda områden som kommer försvinna efter planerad exploatering. Dessa jämförs med den fördröjningsvolym som skapas utifrån fördröjningskravet om 20 mm per hårdgjord yta. En sammanställning av jämförelsen kan ses nedan i tabell 3. I sammanställningen framgår att

fördröjningsvolymerna inom området kommer att minska för simhallens delområde, vilket kan ge en ökad avrinning till recipienten vid skyfall. Skillnaden i volym beror till stor del på att de instängda områden som före exploatering återfinns kring bygganden, förväntas försvinna p.g.a. en förändrad höjdsättning. I övriga delområden tillkommer mer volym efter exploatering än innan.

Delområde	Bef. instängda områden/volymer som bedöms försvinna efter exploatering (m ³)*	Erf. fördröjningsvolym som tillkommer efter exploatering (m ³)**
Friidrottsarena	0	10
Simhall	ca 950	160
Bandyplan	ca 10	220

Tabell 3: *Identifierade i Scalgo Live vid ett 100-årsregn på 50 mm (inkl klimatfaktor 1,25), **Beräknat efter fördröjningskravet om 20 mm. Källa: VA-, dagvatten-, skyfalls och översvämningsutredning (Sweco 190822)

I händelse av skyfall avrinner fyra områden in mot utredningsområdet. För att säkra bebyggelsen mot översvämning rekommenderas fyra huvudstråk för sekundär avrinning att anläggas genom utredningsområdet, se figur 12. Föreslagna skyfallsstråk är markerade med rött.

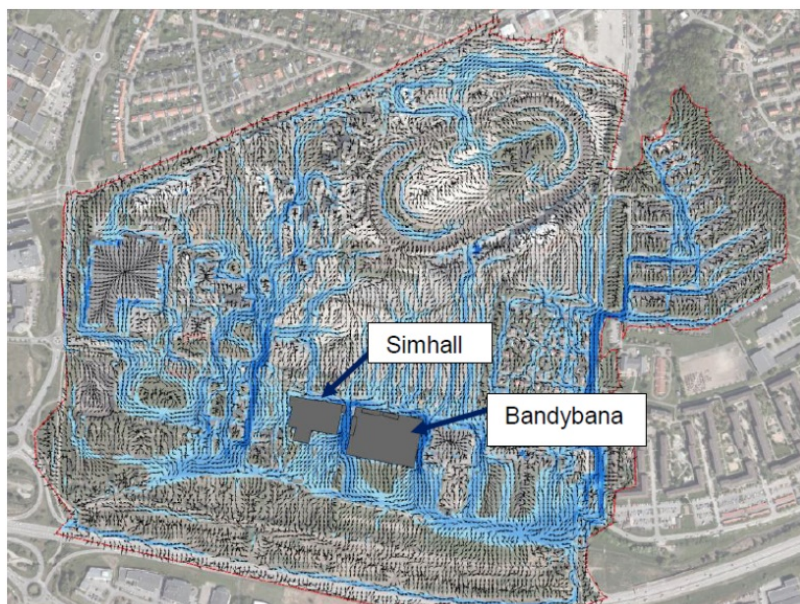


Figur 12. Avrinning till och från planområdet vid skyfall. Föreslagna skyfallsstråk att bevara genom området är markerade med rött. Källa: VA-, dagvatten-, skyfalls och översvämningsutredning (Sweco 190822)

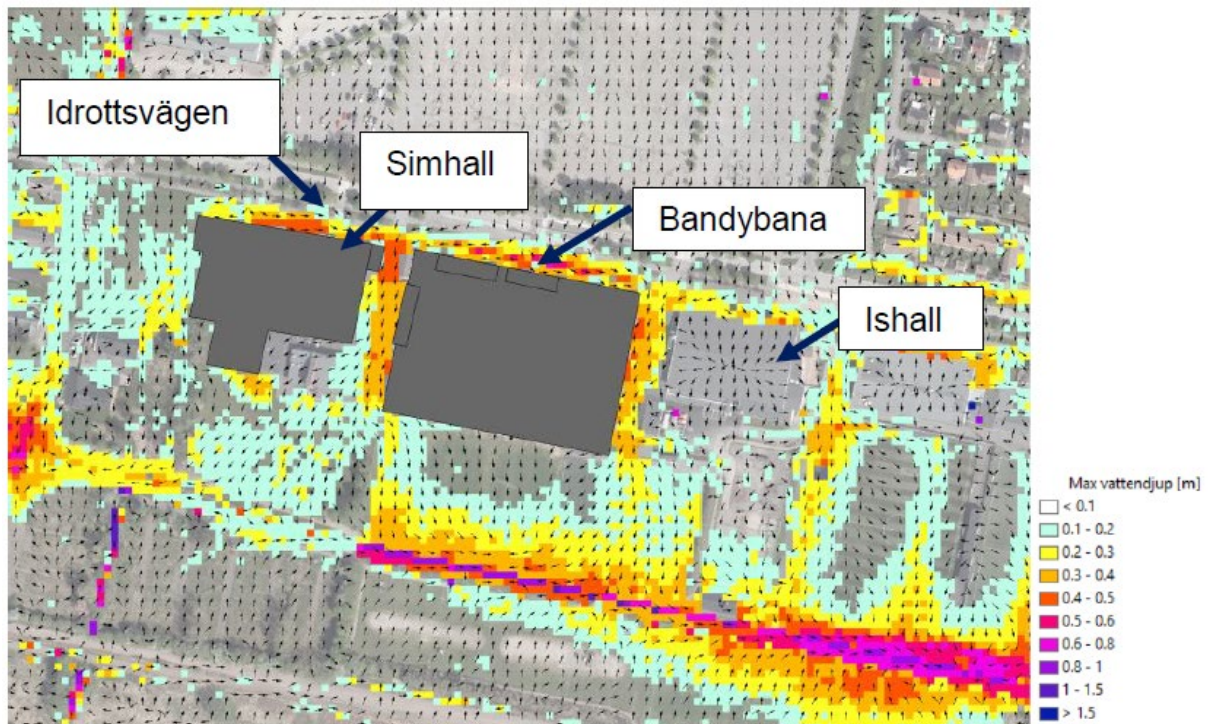
Skyfallsstråken skapas genom en genomtänkt höjdsättning där t.ex. kvarters- och stadsgator placeras lägre än omkringliggande byggnader. I rekommendationerna för Mölndals stad anges att byggnader/byggnadsfunktion vid nyanläggning ska placeras med 0,2 meters marginal till översvämningsnivå vid en 100-års händelse. Där anges även att maximalt tillåtet djup vid nyanläggning av högprioriterat vägnät/stråk och utrymningsvägar uppgår till 0,2 meter. Utöver att ta höjd för skyfall från vatten som rinner in i utredningsområdet bör byggnader och dess omkringliggande mark höjdsättas för att förhindra att yt- eller dagvatten rinner in mot bygganden. Sedan MSB:s översvämningskartering gjordes 2013 har förutsättningarna förändrats och tillsammans med de komplexa förutsättningarna generellt i planområdet, t.ex att Stora ån kan rinna i både östlig och västlig riktning, uppstod behovet av en mer detaljerad skyfalls- och översvämningskartering. För att få ytterligare underlagsmaterial kring påverkan på planområdet från skyfall i kombination med höga vattenstånd i Stora ån/Balltorpsbäcken genomförde Sweco under hösten 2019 en modellering. En dynamisk ytavrinningsmodellering genomfördes för att kartlägga risken för översvämning till följd av

skyfall för planområdet och dess angränsande områden. Modelleringsarbetet bestod av att med en dynamisk ytvavrinningsmodellering kartlägga riskbilden vid nederbörd med 100-års återkomsttid. I modellen beräknas flödet på markytan och resulterande vattendjup, flödesvägar och flödes hastigheter utifrån dels befintlig terräng samt för kommande förändring inom detaljplaneområdet, med avseende på tillkommande byggnation samt tillskapande av ytliga sekundära skyfallsstråk. Detta är en utredningsmetodik som beskriver bedömd översvämningsrisk utifrån både vattendjup och vattenhastighet. Denna typ av information möjliggör för en bättre förståelse av hur detaljplaneområdet kommer att drabbas vid ett skyfall före och efter utbyggnad. En klimatfaktor på 1,25 används (Skyfalls- och översvämningsutredning, Sweco, 191115).

Figur 13 och 14 nedan redovisar förväntade flödesvägar vid ett skyfall (sekundära skyfallsstråk) och översvämningsdjup. Detta med klimatanpassad höjdsättning av och intill den nya simhallen samt inbyggnad av bandybanan. Jämfört med befintlig situation (se figur 5-6) kommer vattenavledningen inte att försämrans med anledning av den nya byggnationen. Byggnationen ska emellertid anpassas till högsta beräknade vattennivåer för skyfallet samt pålägg för en säkerhetsnivå om 0,2 m (se rekommendation ovan). Det är viktigt att all framtida byggnation inom avrinningsområdet säkerställs för en sekundär ytvattenavledning, som primärt styrs ner mot Stora ån/Balltorpsbäcken. Det är även viktigt att den befintliga invallningen, som förekommer utmed vissa avsnitt utmed å-systemet tas bort där skyfallsstråken ansluter till Stora ån - Balltorpsbäcken samt att hela å-systemet rensas och kontinuerligt underhålls på bästa sätt. Detta för möjlighet till en maximal flödesavledning i Balltorpsbäcken och Stora ån vid skyfall och höga flöden (Skyfalls- och översvämningsutredning, Sweco, 191115).

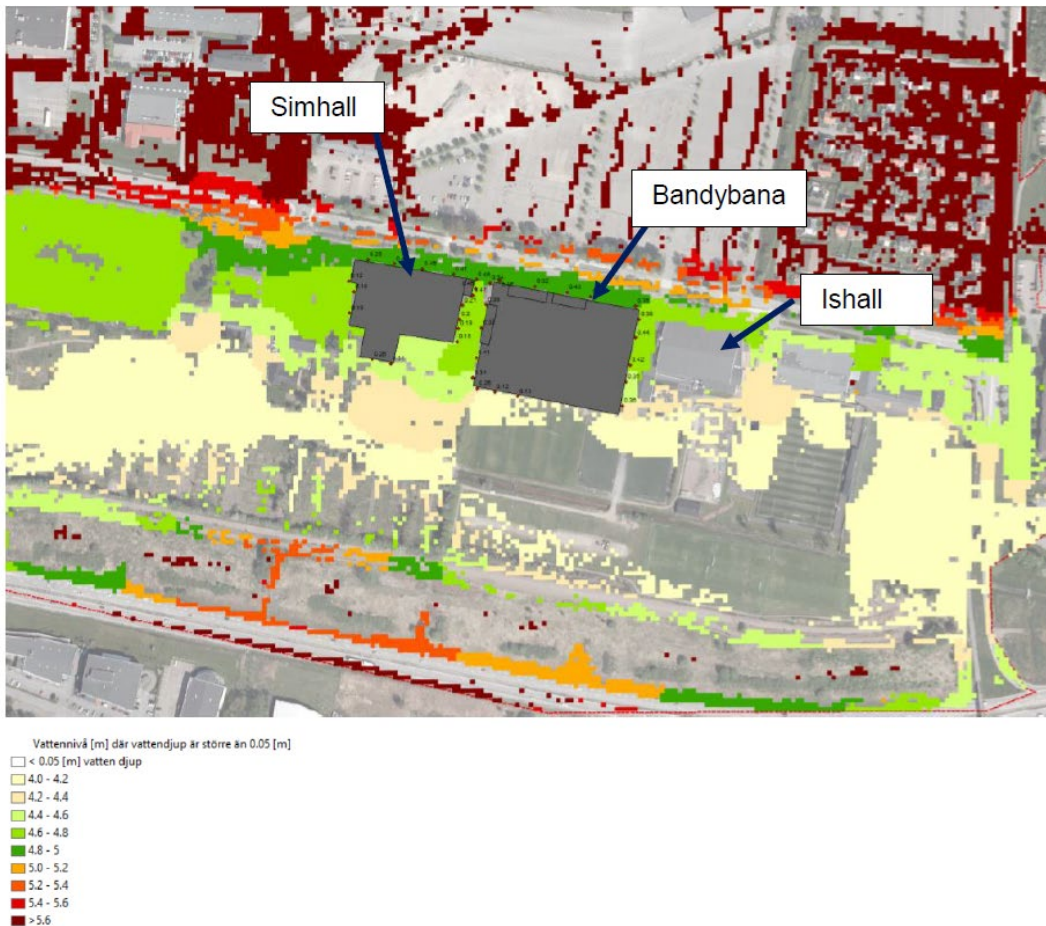


Figur 13: Flödesvägar vid ett klimatanpassat 100-årsregn – framtid situation. Källa: Skyfalls- och översvämningsutredning (Sweco 191115)



Figur 14: Beräknat vattendjup och strömmingsvägar vid ett klimatanpassat 100-årsregn – framtida situation. Källa: Skyfalls- och översvämningsutredning (Sweco 191115)

Av figur 13 och 14 ovan framgår att en större flödestransport och vattenansamling i första hand sker i anslutning till Idrottsvägen samt mellan simhallen och bandybanan och mellan bandybanan och ishallen. Skyfallsflödena söker sig därför i första hand mot dessa skyfallsstråk.

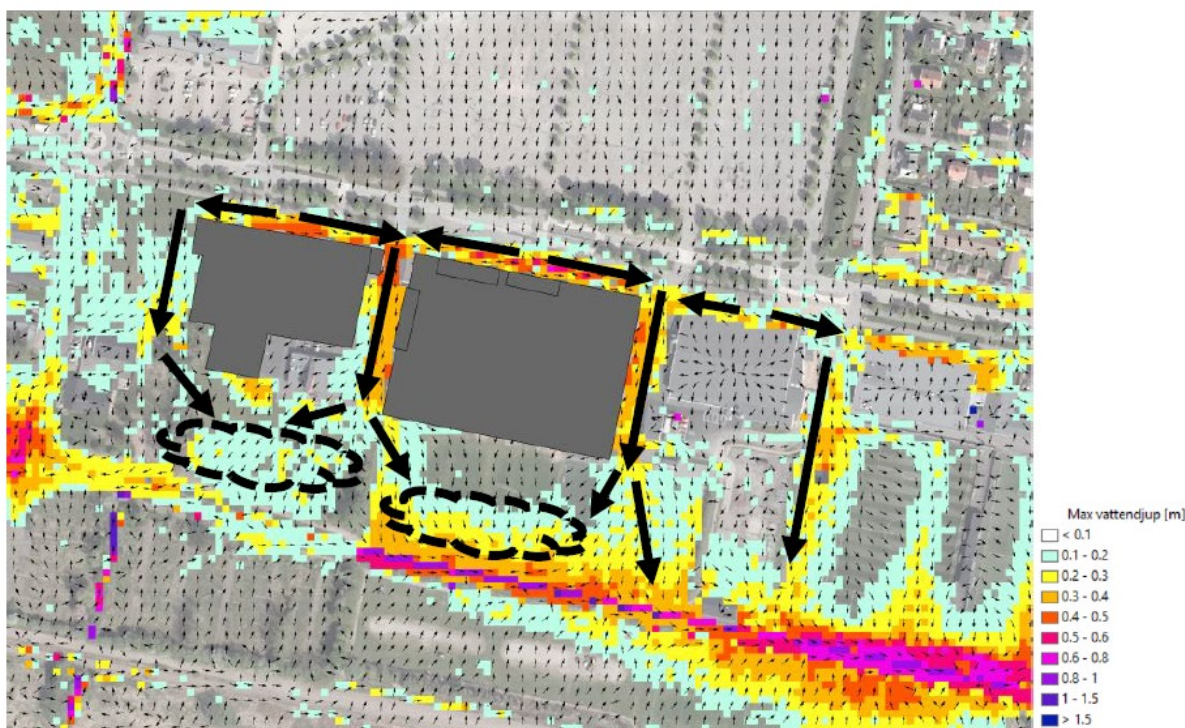


Figur 15: Beräknat vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn för framtida situation (Mannings tal = 30 vilket får anses beskriva ett rensat åsystem). Källa: Skyfalls- och översvämningstudering (Sweco 191115)

Allén mellan Idrottsvägen, simhallen och ishallen ska ses som en viktig framtida klimatanpassad sekundär skyfallsled. Denna skyfallsled bör även utformas på ett sådant sätt, som säkerställer framkomlighet för t. ex. räddningsfordon. Kommer det att finnas någon samhällsviktig funktion i anslutning till denna skyfallsled ska den klimatsäkras med god marginal. På samma sätt bör riskutsatta entréer förberedas och klimatsäkras för höga vattennivåer, t. ex. genom förberedda semipermanenta skydd. Klimatanpassningsnivån för skyfall för planerad simhall kan bestämmas till + 5,2 m inkl säkerhetsmarginal enligt rekommendation på s. 15 ovan (Skyfalls- och översvämningstudering, Sweco, 191115).

Även utrymmena mellan den nya simhallen, bandybanan och ishallen bör utformas som sekundära skyfallsleder ända ner till anslutningen till Stora ån och Balltorpsbäcken. Dessa skyfallsleder bör utformas med god lutning och utan hinder som kan försämra vattenavledningen (Skyfalls- och översvämningstudering, Sweco, 191115)..

Sammanfattningsvis föreslås att en klimatanpassad höjdsättning sker utmed den nya idrotshallen samt vid inbyggnad av bandybanan. Denna förändring med klimatanpassning av skyfallsstråk kommer att minska risken för översvämning av byggnader inom detaljplanområdet vid ett 100-årsregn. Detta innebär att konsekvensen för översvämningsskador på planerad byggnation inom planområdet, då kommer att minska. Dessutom bör eventuella lågpunktsområden invid byggnader klimatanpassas genom förstärkt översvämningsskydd utmed riskutsatta fasader och entréer. Slutsatsen är att om förslagna sekundära skyfallsstråk och skyfallsytor tillskapas inom planområdet kommer risken för översvämning av byggnader väsentligt att kunna minskas vid ett skyfall (se figur 16).



Figur 16: Förslag på sträckning av sekundära skyfallsstråk (svarta pilar) samt skyfallsytor (streckade svartmarkerade ytor). Källa: Skyfalls- och översvämningsutredning (Sweco 191115)

Föroreningsbelastningen har beräknats med hjälp av dagvatten- och recipientmodellen StormTac Web (v19.2.1). Föroreningsbelastningen är beräknad för svackdiken som dimensionerats för att avleda 20 mm nederbörd per hårdgjord yta (m^2) och med ett utflöde motsvarande det flöde som befintliga ytor genererar med klimatkfaktor på 1,25. För svackdike kopplat till simhallens tak och parkering motsvarar det ca 220 l/s och för bandyplanens tak och asfalt motsvarar det 320 l/s. Svackdikena har dimensionerats för rening och inte för fördröjning, vilken sker i anläggning nedströms. För bandybanan bedöms områdets framtida föroreningsbelastning innan rening uppnå målvärden för samtliga ämnen med undantag från kadmium, fosfor och summan av PCB. Med ett svackdike motsvarande 2% av områdets area, motsvarande 230 m^2 , uppnås samtliga målvärden förutom fosfor och total PCB. Detta gäller även för ett svackdike motsvarande 10% av den reducerade arean. För avrinningen från simhallen uppnås målvärdena för samtliga ämnen med undantag från fosfor och summan av PCB med ett svackdike motsvarande 4% av den reducerade arean (310 m^3).

Bedömning av eventuell påverkan av dagvatten från exploateringen avseende ekologisk status baseras på de fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna (parametrarna näringsämnen och särskilda förorenande ämnen). Den beräknade fosforhalten från exploateringen efter rening beräknas inte påverka recipienthalten och då inte heller den ekologiska kvoten som används som underlag till klassning av status av näringsämnen. Halten av bly, krom, nickel och kvicksilver underskrider halten som ska uppnås i vattenförekomsten i sin helhet redan i utgående dagvatten. Exploateringen bedöms inte att försämra den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen i vattenförekomsterna nedströms inte heller möjligheten att uppnå god status i vattenförekomsterna i sin helhet (VA-, dagvatten-, skyfalls och översvämningsutredningen, Sweco 2019-08-22).

Upphävande av strandskydd

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd. Området har varit planlagt genom stadsplan/detaljplan, varför strandskydd aldrig infördes vid tidigare översyn av skyddet. Enligt övergångsbestämmelser till miljöbalken så inträder strandskydd vid ändring och upphävande av detaljplan, generalplan, stadsplan och byggnadsplan. Då strandskyddet är ospecificerat är det generella skyddet om 100 meter åt båda håll från Balltorpsbäcken som inträder i samband med upprättandet av detaljplaner inom fastigheten.

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns särskilda skäl och om intresset för att ta i anspråk ett område på det sätt som avses med planen väger tyngre än skyddsintresset. Det strandskydd som inträder vid ersättandet av befintliga planer är tänkt att utgå i sin helhet. Då strandskyddet är ett skydd av förbudskaraktär, krävs särskilda skäl för att upphäva skyddet genom planläggning. Planen får heller inte, oavsett om det finns särskilda skäl, upphäva strandskyddet om planen kan sägas strida mot strandskyddets syften, som består i att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Skälet till upphävande av strandskyddet är:

- Den aktuella marken som avses bebyggas är belägen på redan ianspråktagen mark. Planen omfattas endast av ombyggnation av bandybanan samt nybyggnation av simhallen på i princip samma plats där den är lokaliserad idag.
- Den obebyggda ytan väster om den befintliga simhallen är inte ianspråktagen idag. Marken bedöms dock behövas för utvidgning av pågående verksamhet. Utvidgningen bedöms inte kunna tillgodoses utanför området då marken behövs för anläggning av infart till simhallen. Området ansluter till befintlig infartsväg till friidrottsarenan. Byggnation över detta område bidrar därmed till att befintlig infrastruktur kan användas.

På plankartan finns en administrativ bestämmelse om att strandskyddet upphävs inom planområdet. Strandskyddet är upphävt så länge som detaljplanen gäller. Ändras eller upphävs planen återgår strandskyddet till sin ursprungliga gräns.

Planen innebär inga ändringar för tillgängligheten kring Balltorpsbäcken. Med hänsyn till att området redan är ianspråktaget och därmed saknar betydelse för strandskyddets syfte samt överensstämmer med översiktsplanen och inte heller omfattar några naturvärden eller andra områdesskydd bedöms strandskyddet kunna upphävas enligt förslag i detaljplan.

Biotopskydd

Direkt norr om planområdet längs idrottsvägen finns en allé som är biotopskyddad i enlighet med bilaga 1 i förordningen om områdesskydd. Om infarten till PRH kan påverka denna allé måste dispensansökan göras hos Länsstyrelsen och eventuellt måste utformningen anpassas för att undvika skada på allén.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser

Miljökonsekvensbeskrivning

Planförslaget omfattar främst ombyggnation av befintlig verksamhet och har därmed en begränsad påverkan på miljön. Eftersom takytorna inom planområdet blir större än idag kommer vattenavrinningen från området att öka. Samtidigt förekommer det översvämningsrisk i Stora Ån/Balltorpsbäcken. Dessa faktorer kan ge viss påverkan på miljön eftersom vattenmängderna som behöver kunna omhändertas inom planområdet ökar i jämförelse med befintlig situation. VA-, dagvatten-, skyfalls och översvämningsutredningarna som Sweco tagit fram inom ramarna för denna detaljplan redovisar förslag på möjliga lösningar för att säkerställa att det dagvatten som genomförandet av planen ger upphov till kan tas om hand och att miljö kvalitetsnormerna i anslutande vattenförekomster inte påverkas negativt. Skyfallstråk avses bevaras/anläggas i enlighet med genomförda utredningar. Stråken möjliggör flödesvägar för vattnet ner till ån, vilket minskar risken för skador vid extrem nederbörd. För att stråken ska fungera optimalt som vattenavledare avses ån rensas och underhållas kontinuerligt. När det gäller höjdsättningen av bebyggelsen avses en säkerhetsmarginal på 0,2 m över nivån för ett 100-årsregn att tillämpas. Detta minskar också risken för skador på bebyggelsen till följd av översvämnningar. För att kunna uppnå de riktlinjer för dagvattenhantering som Mölndals stad har avses en gemensam lösning för simhallen och bandyarenan anläggas. Dagvatten föreslås avledas och renas i svackdiken för att sedan fördröjas i en gemensam multifunktionell yta innan utlopp till recipienten Stora ån. Det är en lösning för både rening och fördröjning av dagvatten för att säkerställa att MKN för vatten inte påverkas negativt. Områdena söder om simhallen och bandybanan avses också användas som översvämningsytor där vatten kan samlas upp vid extrem nederbörd. Sammantaget innebär genomförandet av dessa åtgärder att skador på befintlig och ny bebyggelse kan undvikas och att tillräcklig rening av dagvatten kan säkerställas.

Sociala konsekvenser

Planförslaget omfattar främst ombyggnation av befintlig verksamhet och har därmed en begränsad påverkan på de sociala förutsättningarna. Tillgängligheten till området kommer inte att förändras. Det är möjligt att ta sig till området som både gångtrafikant, cyklist eller resande med kollektivtrafik, vilket är grundläggande faktorer för de verksamheter som detaljplanen omfattar. Lokaliseringen av planområdet är också centralt i tätorten, vilket bidrar till en god tillgänglighet. Ombyggnation av simhallen bedöms bidra till positiva hälsokonsekvenser för boende i och i anslutning till Mölndals stad. Ytan söder om den nya simhallen avses också kunna användas för rekreation.

Ekonomiska konsekvenser

De föreslagna förändringarna kommer att bidra till kommunala investeringar i en ny simhall, tak på friidrottsläktaren samt inbyggnation kring bandybanan.

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

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Fastighetsägaren inom exploateringsområdet ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark. Fastighetsägaren svarar vidare för de kostnader som hör samman med kopplingen av kvartersmarken inom exploateringsområdet till allmän plats. Mölndals stad är ägare av all mark inom planområdet.

Staden är huvudman för allmän plats. Allmän platsmark ingår inte i detaljplanen och påverkas enbart vid eventuella förändringar på befintliga in- och utfarter för parkering och lastning.

Markägoförhållanden mm

Fastighetsägare för all mark inom detaljplanen är Mölndals stad. Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Avtal

Inga avtal planeras att bli tecknade i samband med detaljplanens framtagande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning kan utföras för att uppnå en bättre fastighetsindelning inom Åby idrottsområde.

Gemensamhetsanläggning/servitut/nyttjanderätt

Eventuella rättigheter bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande. Mölndals stad har för fastigheternas räkning ett servitutsavtal gällande 400 parkeringsplatser på Åby travsällskaps fastigheter.

Tekniska frågor

Allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i detaljplaneområdet. Den allmänna platsmarken i form av Idrottsvägen kan påverkas av eventuella omgjorda in- och utfarter.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för att kvartersmarken ansluts till befintliga gator utanför planområdet.

Vatten och avlopp samt dagvatten

Fastigheterna är anslutna till det kommunala va-nätet.

El- och teleledning samt optokablar

Fastigheterna är anslutna till el och tele.

Parkering

Erforderliga parkeringsplatser löses på de egna fastigheterna och på omgivande fastigheter som tillhör Åby travsällskap genom ovan nämnda servitutsavtal.

Avfallshantering

Avfallshantering löses i samband med framtida projektering, i de fall den befintliga hanteringen behöver ändras, i samråd med stadens tekniska förvaltning.

Ekonomiska frågor

Utgifter för staden

Staden får kostnader för både framtagande av detaljplan och för det genomförande som krävs för uppförande av nya byggnader och för de ändringar på befintliga anläggningar som detaljplanen kommer att medge. Beslut om byggnation av nytt badhus med finansiering har tagits av staden. Finansiering av övriga åtgärder som detaljplanen medger sker genom framtida kommunala beslut.

Planekonomi och finansiering

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

För stadsbyggnadsförvaltningen

Lisa Östman
Planchef

Sofia Refsnes
Planarkitekt