



# Planbeskrivning

Tillhörande detaljplan för fastigheterna

## Mullvaden 1 m.fl.

inom Krokslätt i Mölnådal



Dnr. PU 35/12

## Samrådshandling

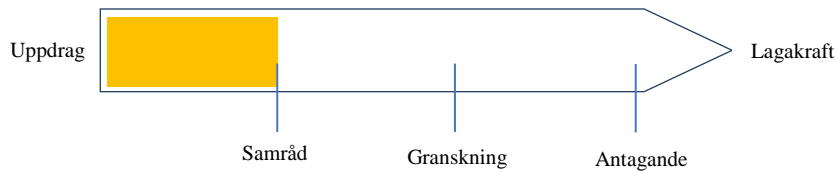
upprättad 7 november 2017

# Information

Samråd pågår **20 november – 21 december 2017**. Information om planförslaget lämnas av planarkitekt Jonas Häggson, 031 - 315 14 31, [jonas.haggson@molndal.se](mailto:jonas.haggson@molndal.se).

## Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med standardförfarande, vilket innebär att efter samråd med berörda parter sker en formell granskning. Efter granskningen tas planförslaget upp för antagande i kommunfullmäktige.



## Medverkande

*Från kommunen har följande medverkat:*

Jonas Häggson	Stadsbyggnadsförvaltningen
Per Rubendahl	Stadsbyggnadsförvaltningen
Annika Fehrling	Stadsbyggnadsförvaltningen
Fredrik Berlin	Miljöförvaltningen
Ingemar Karlsson	Tekniska förvaltningen
Emma Lindström	Tekniska förvaltningen
Erik Bergman	Tekniska förvaltningen

*För exploatören/Från konsulter ha medverkat:*

Max Ramström	Skandia Fastigheter AB
Hanna Tengberg	Hemsö Fastigheter AB
Magnus Ek	OKQ8 AB
Gustav Zackrisson	Arkitekterna Krook och Tjäder
Elin Aronsson	Arkitekterna Krook och Tjäder

# Innehållsförteckning

<b>Handlingar .....</b>	<b>5</b>
<b>Planens syfte .....</b>	<b>6</b>
<i>Syfte .....</i>	<i>6</i>
<i>Bakgrund.....</i>	<i>6</i>
<i>Huvuddrag .....</i>	<i>6</i>
<b>Plandata .....</b>	<b>7</b>
<i>Läge .....</i>	<i>7</i>
<i>Areal och markägoförhållanden .....</i>	<i>7</i>
<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>8</b>
<i>Behovsbedömning .....</i>	<i>8</i>
<i>Riksintressen .....</i>	<i>8</i>
<i>Översiktliga planer .....</i>	<i>8</i>
<i>Detaljplaner .....</i>	<i>8</i>
<i>Byggnadsminne .....</i>	<i>10</i>
<i>Vision Mölndal 2022 .....</i>	<i>10</i>
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>11</b>
<i>Mark och vegetation .....</i>	<i>11</i>
<i>Geotekniska förhållanden .....</i>	<i>11</i>
<i>Radon.....</i>	<i>12</i>
<i>Förorenad mark .....</i>	<i>12</i>
<i>Risk för höga vattenstånd .....</i>	<i>12</i>
<i>Fornlämningar och kulturhistoria.....</i>	<i>13</i>
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>13</i>
<i>Service.....</i>	<i>15</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>15</i>
<i>Dagsljus.....</i>	<i>17</i>
<i>Störningar .....</i>	<i>17</i>
<i>Trafik och tillgänglighet.....</i>	<i>17</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>17</i>
<b>Detaljplanens innebörd och genomförande .....</b>	<b>19</b>
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>19</i>
<i>Beskrivning av planbestämmelser .....</i>	<i>23</i>
<i>Tillgänglighet och service.....</i>	<i>27</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>27</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>29</i>

<i>Friytor</i> .....	29
<i>Teknisk försörjning</i> .....	30
<i>Övriga åtgärder</i> .....	31
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>34</b>
<i>Miljökonsekvenser</i> .....	34
<i>Sociala konsekvenser</i> .....	36
<i>Ekonomiska konsekvenser</i> .....	36
<b>Genomförande</b> .....	<b>37</b>
<i>Organisatoriska frågor</i> .....	37
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i> .....	38
<i>Tekniska frågor</i> .....	40
<i>Ekonomiska frågor</i> .....	41
<i>Sammanfattning av exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll</i> .....	42

# 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:*

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

*Utredningar:*

- Tekniskt PM geoteknik, ELU Konsult AB, 2017-02-15
- Historisk inventering samt förslag provtagningsplan (MIFO fas 1), Structor Miljö Väst AB, 2017-09-07
- Social konsekvensbeskrivning, Mölndals stad, 2015-08-10
- Transporter av farligt gods på väg och järnväg Mölndalsåns dalgång inom Göteborg och Mölndal, WSP Sverige AB, 2015-04-01
- PM Parkeringstal vårdverksamhet, Atkins, 2017-10-04
- Spridningsberäkningar av NO<sub>2</sub> och PM10 för dagens och framtida haltnivåer för kvarteret Mullvaden 1 m fl, Cowi AB, 2017-10-27

Övriga utredningar såsom (översvämning, dagvatten, trafik/parkering m.fl.) som tillhör detaljplanen är pågående arbetsmaterial och kommer färdigställas inför granskning.

# Planens syfte

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en blandad stadsbebyggelse genom förtätning av bostäder, verksamhetslokaler och service i befintligt kollektivtrafikhärläge. Detaljplanen syftar även till att kopplingar, stråk och gårdsmiljöer utvecklas inom kvarter och mellan områden genom aktiva bottenvåningar, attraktivare gaturum och tryggare bostadsgårdar.

## Bakgrund

Diligentia fastigheter AB (nuvarande Skandia fastigheter AB) inkom den 5 april 2013 med en begäran om planbesked för en förtätning av bostäder inom Mullvaden 1 och Murmeldjuret 2. Inför beslut om planuppdrag 2016-03-15 inkluderades fastigheterna Murmeldjuret 4 (Krokslättis vårdcentral m.fl.) och Igelkotten 1 (obemannad automatstation för drivmedel) i syfte att kunna ta ett helhetsgrepp för området. Under våren 2017 utökas planområdet med Hamstern 6 och 7 i syfte att möjliggöra en nybyggnation av förskola för 70 till 90 barn.

## Huvuddrag

Planerad utveckling längs Göteborgsvägen är en del av en större omvandling av Mölndalsåns dalgång. Planförslaget omfattar totalt ett tillägg med ca 350 nya bostäder, ett äldreboende med 72 små lägenheter avsedda för vårdboende, ca 2500 kvm vård- och verksamhetslokaler, en automatisk tvätthall samt möjlighet till nybyggnation av förskola. Planförslagens innebörd framgår av de illustrationer som tillhör detaljplanen.

På nuvarande plats där markparkering och parkeringsdäck finns inom Murmeldjuret 2 föreslås ett nytt bostadskvarter i fem till nio våningar för ca 180 bostäder. Längs Göteborgsvägen föreslås ca 800 kvm verksamhetslokaler i bottenplan.

Inom Mullvaden 1 möjliggörs där till ytterligare ca 180 bostäder genom på- och tillbyggnader av befintliga hus.

För befintlig vårdbyggnad inom Murmeldjuret 4 möjliggörs en större tillbyggnad i fyra till åtta våningar innehållandes vårdcentral och serviceboende.

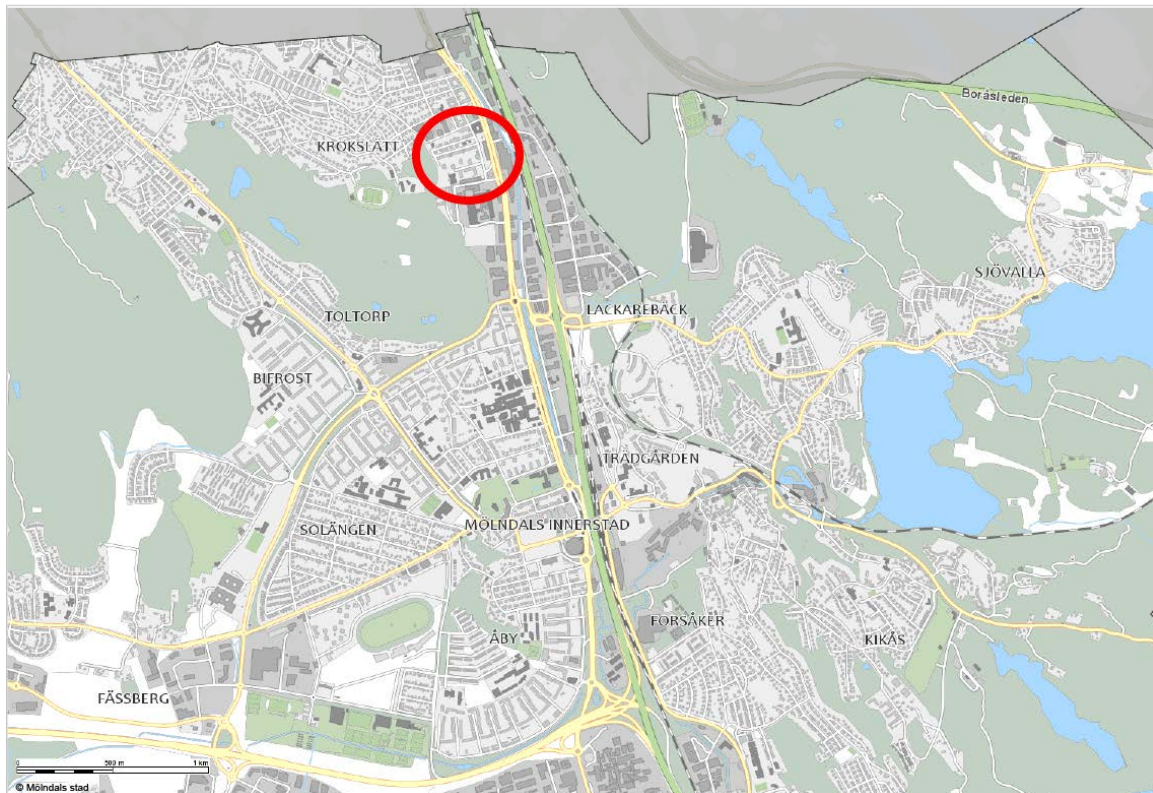
För befintlig förskola inom Hamstern 6 och 7 omfördelas befintlig bygggrätt i syfte att förbättra och möjliggöra en utökning av förskoleverksamhet genom nybyggnation.

För igelkotten 1 möjliggörs en byggnation av tvätthall eller annan icke störande verksamhet för upp till 500 kvm. Planförslaget innebär även att nuvarande GC-väg längs Göteborgsvägen breddas och att Fredåsgatan omvandlas.

# Plandata

## Läge

Planområdet är beläget i anslutning till Göteborgsvägen, cirka 2 kilometer norr om Mölndals innerstad och omfattar fastigheterna Mullvaden 1, Murmeldjuret 2 och 4, Igelkotten 1, Hamstern 6 och 7, Krokslätt 1:165 samt del av Krokslätt 1:181. Planområdet avgränsas av Krokslättstorg och Dalhemsgatan i norr, Göteborgsvägen i öster, Safjället i väster och Gustavsbergsgatan respektive Berghemsgatan i söder.



Planområdets läge markerat med röd ring

## Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 44 500 m<sup>2</sup>. Fastigheterna ägs av Skandia Fastigheter AB, Hemsö Servicefastigheter AB, OKQ8 AB samt Mölndals stad. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen som är tillhörande planen.

# Tidigare ställningstaganden

## Behovsbedömning

Enligt plan- och bygglagen 4 kap. 34 § ska en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas.

Kommunen har gjort en behovsbedömning daterad 2017-06-16 enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och 6 kap 11 § miljöbalken för aktuellt planförslag. Till grund för behovsbedömningen ligger en checklista avseende dess konsekvenser. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2017-09-20.

Detaljplaneförslaget medger en förändring av redan ianspråktagande mark i anslutning till befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och kommunen har därmed bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag.

## Riksintressen

Planområdet omfattar inga riksintressen enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken. Strax söder om planområdet ligger det statliga byggnadsminnet Krokslättsfabriker.

## Översiktliga planer

Översiktsplanen för Mölndals stad 2006 anger i huvudsak ”tätort- eller annan tät bebyggelse huvudsakligen bostäder”. För Igelkotten 1 anges ”verksamheter”. Området angränsar till utpekad förtättningsområde.

En gemensam fördjupad översiktsplan (FÖP) för Mölndalsåns dalgång antogs av kommunfullmäktige i Mölndal den 22 februari 2017 (KF § 8) och kommunfullmäktige i Göteborg den 20 april 2017 (KF § 15). I fördjupningen har gemensamma strategier och rekommendationer för markanvändning, stadsmiljö, infrastruktur samt vatten- och grönstruktur för en hållbar stadsutveckling tagits fram. I FÖP:en anges på kort sikt en stadsförnyelse med 200 tillkommande bostäder och service samt utbyggnad av Göteborgsvägen till stadsgata. På längre sikt föreslås en utveckling av mötesplatser utmed Göteborgs-/Mölndalsvägen, snabbcykelbana samt förädling och omvandling av befintliga verksamhetsområden.

Denna detaljplan bedöms vara förenlig med berörda översiktsplaner.

## Detaljplaner

För området gäller fem detaljplaner (DP) varav flertalet ursprungligen kallats stadsplaner (SPL):

- SPL 14-MÖL-6413, ”Område norr om Mölnlycke fabriker”, laga kraft 1968-05-30. Planen tillåter garageändamål inom fastigheten Igelkotten 1.
- SPL 14-MÖL-6557, ”Område kring Fredåsgatan”, laga kraft 1970-09-13. Planen tillåter bostäder mellan fyra och sex våningar inom Mullvaden 1.
- SPL 14-MÖL-7285, ”Område norr och väster om Mölnlycke fabriker”, laga kraft 1976-07-05. Planen tillåter gata och parkmark inom Krokslätt 1:165 och 1:181.
- SPL 14-MÖL-7459, ”Kv. Murmeldjuret m.fl.”, laga kraft 1980-05-19. Planen tillåter utöver allmän plats gata även garage inom Murmeldjuret 2 och barnstuga inom Hamstern 6 och 7.
- DP 1481-P89/1, ”Krokslätts torg”, laga kraft 1989-03-22. Planen tillåter vårdcentral, handel, kontor samt p-däck och parkering inom Murmeldjuret 4.

För samtliga berörda detaljplaner har genomförandetiden gått ut.





Utklipp från gällande detaljplan er. Streckad vit linje = planområde, Röd linje = gränser för gällande detaljplaner.

## **Byggnadsminne**

Strax söder om planområdet ligger Krokslätts fabriker som sedan 1991 är klassat som byggnadsminne enligt lagen om kulturminnen.

## **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 bebyggelsen i anslutning till Krokslätts fabriker, Krokslätts torg och Göteborgsvägen bidrar till ett ökat byggande av bostäder, verksamhetslokaler och service i kollektivtrafik läge där kommersiell service och teknisk infrastruktur finns att tillgå. En förtätning med bostäder och verksamheter kan också bidra till att skapa ett utökat underlag för det lokala centrumet.

# Förutsättningar

## Mark och vegetation

Marken inom planområdet är till största delen bebyggd. De obebyggda delarna är hårdgjorda med asfalt. Nivåskillnaderna är relativt små med knappt + 4,0 utmed Göteborgsvägen och ca + 11,0 i västra delen av planområdet. I väster angränsar planområdet till naturmark (och i förlängningen av naturområdet Safjället) som med dess branta topografi utgör en tydlig bakgrund intilliggande bebyggelse.

## Geotekniska förhållanden

Mölnaldalsåns dalgång är en lerfylld dalgång som utbreder sig i nord-sydlig riktning med Mölnaldalsån som dränerande vattendrag. Omgivande bergshöjder består enligt FÖP i huvudsak av gnejsig granit.

### *Befintliga byggnader och anläggningar*

I aktuellt område finns tre befintliga lamellhus längs Marielundsgatan. Varje lamellhus är 4 våningar högt med en källarvåning och har en area på ca 750 m<sup>2</sup>. Husen är grundlagda på stödpålar av betong. Söder om lamellhusen finns fem punkthus som är 6 våningar höga samt med en källarvåning. Varje hus upptar en yta på ca 400 m<sup>2</sup>. Husen är grundlagda på stödpålar av betong.

I västra delen av området finns ett parkeringsdäck i 2 våningar varav en är under mark. Byggnaden upptar en yta på ca 1600 m<sup>2</sup> och är grundlagt på ca 20 m långa kohesionspålar i trä.

Inom Kv. Murmeldjuret 4 ligger idag en vårdcentral. Byggnaden är 4 våningar hög och upptar en yta på ca 1600 m<sup>2</sup>. Grundläggningen är inte säkerställd men är troligtvis utförd med stödpålar av betong. I det aktuella planområdets södra del finns en befintlig bensinmack. Ingen information har påträffats om bensinmackens grundläggning.

### *Topografiska förhållanden*

Aktuellt område är beläget i området Krokslätt i Mölnaldals kommun. Området avgränsas i öster av Göteborgsvägen, i söder av Gustavsbergsgatan och i norr av Marielundsgatan. I väster avgränsas området av Soltorpsgatan. Marknivåerna i området varierar mellan ca +10 i väster till ca +5 i öster. Ytbeskaffenheten i området består av delvis hårdgjorda ytor och delvis gräsbevuxna ytor. I öster, ca 80 m från aktuellt planområde, rinner Mölnaldalsån i syd-nordlig riktning.

### *Jorddjup, jordlagerföljd och egenskaper*

Enligt SGU:s jordartskarta består de naturliga ytliga jordlagren av lera. Jorddjupen ska enligt SGU:s karttjänst uppgå till mellan 10 och 30 m inom fastigheten och öka till mellan 30 och 50 m direkt öster om fastigheten.

Enligt utförda undersökningar varierar jorddjupen inom området varierar mellan ca 12 m och 40 m med ökande jorddjup i riktning mot Mölnaldalsån. Generellt består jorden överst av en ca 1-1,5 m mäktig torrskorpelera eller fyllning, följt av ca lera med en mäktighet mellan 10 och 30 m varav de 5-10 metrarna består av gyttjig lera. Under leran följer ett lager friktionsjord på berg.

Den grusiga sandiga Fyllningen (Fy/GrSa) och torrskorpeleran (Let) har inslag av mulljord och tegelrester. Den naturliga vattenkvoten har uppmätts till mellan 8 % och 33 %.

I geotekniskt laboratorium har leran (Le) benämnts som grå, gråsvart och rostfläckig med inslag av skalrester. I de övre 5-10 metrarna är leran gyttjig (gyLe) med en uppmätt naturlig vattenkvot mellan ca 80 % och 120 %. Konflytgränsen har uppmätts till mellan 80 % och 120 %. Lerans densitet är 1,5 t/m<sup>3</sup> ned till ca 20 m under markytan för att därefter öka till 1,6 t/m<sup>3</sup>. Leran klassificeras som mellansensitiv och har en extremt låg till låg odränerad skjuvhållfasthet på 10 kPa ned till ca 6 m under markytan för att därefter öka med 1,1 kPa/m.

Friktionsjorden som underlagrar leran har en hög relativ fasthet.

### *Stabilitetsförhållanden*

Stabiliteten ned mot Mölnaldalsån har tidigare kontrollerats i samband med projektering av en lokalgata vid Södra Brogatan. Resultatet visade på tillfredställande säkerhet mot brott förutom i en sektion vid

en planerad vändplats. Föreslagen förstärkningsåtgärd var en utskiftning av befintliga massor mot lättfyllning. Stabiliteten har tidigare även kontrollerats i samband med projekteringen av en affärsbyggnad öster om aktuellt planområde. Resultatet visade att stabiliteten var tillfredställande med en belastningsrestriktion på 2 m från slänkrön.

Förutsättningar beskrivs mer utförligt i geotekniskt PM som bifogas planhandlingarna (ELU, 2017-02-15)

## **Radon**

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

## **Förorenad mark**

Inom planområdet har en miljöteknisk markundersökning MIFO fas 1 genomförts (Structor, 2017-09-17). Utifrån resultaten av den historiska inventeringen och erfarenhet av liknande områden i Göteborg/Mölndal förväntas kontaminerade fyllnadsmassor, byggavfall och rivningsrester främst inom fastigheten Mullvaden 1 och eventuellt inom Murmeldjuret 4. Mulljorden i gräsytor är sannolikt lätt kontaminerade av bly, kvicksilver och PAH på grund av fordonstrafik och atmosfäriskt nedfall samt PCB intill byggnader på grund av tidigare användning i byggmaterial. Inom Murmeldjuret 4, där det ska ha funnits en grafisk industri, kan inte användandet av lösningsmedel och/eller tungmetaller uteslutas. Marken inom området kan om så är fallet vara lokalt förorenad av lösningsmedel och tungmetaller. Intill fastigheten Igelkotten 1 där bensinstationen ligger kan marken/grundvattnet vara lokalt förorenad av petroleumprodukter. Utöver det finns även risk att det i delar av området kan vara s.k. tjärsfalt med tanke på bebyggelse och vägars ålder. Leran i området är sannolikt inte kontaminerad men arsenik och kobolt kan naturligt förekomma i svagt förhöjda halter.

MIFO fas 2 genomförs under oktober.

## **Risk för höga vattenstånd**

Ån är reglerad enligt en ursprunglig vattendom från 1955. En modell över åsystemet har skapats för att beräkna effekter vid olika nederbörd. De tre kommunerna Göteborg, Mölndal och Härryda har utvecklat ett styr- och övervakningssystem för Mölndalsåns fem stora dämmen i avsikt att förhindra översvämningar.

Längs Mölndalsån finns risk för översvämning vid skyfall och höga vattenstånd. Inom planområdet finns främst risk för översvämningar i dess norra och östra del.

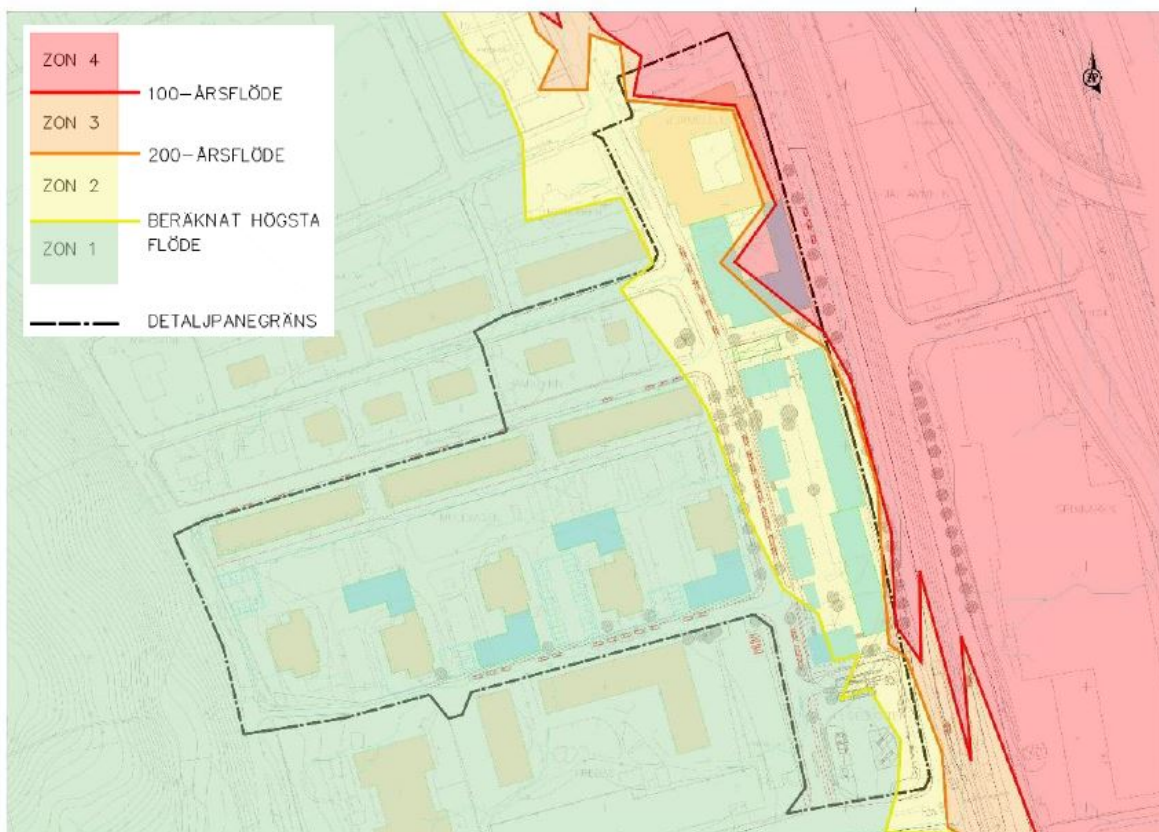


Illustration av de olika vattennivåerna. Prickstreckad linje markerar utredningsområde.

## Fornlämningar och kulturhistoria

Planområdet innehåller inga kända fornlämningar och inte heller någon bebyggelse av kulturhistoriskt värde. Strax söder om planområdet ligger byggnadsminnet Krokslättsfabriker.

## Bebyggelse

Planområdet är sedan 70-talet främst bebyggt med tegel- och plåtfasadförsedda flerbostadshus i fyra och sex våningar (lamell- respektive punkthus). Gentemot Göteborgsvägen mellan OKQ8s obemannade drivmedelsstation och Krokslätts vårdcentral ligger ett stråk med markparkering, trafikytor och ett parkeringshus. Vårdcentralens byggnad är rödteglad och byggdes som kontorshus med handel i bottenvåningar gentemot Krokslättstorg under 80-talet. Bebyggelsestrukturen är gles och luftig enligt byggnadstidens funktionella stadsideal.



Befintliga punkt- och lamellhus inom Mullvaden 1



*Befintlig vårdbyggnad med vårdcentral m.m. inom Murmeldjuret 4 med tillhörande markparkering*



*Befintlig förskola inom Hamstern 6 och 7*



*Befintlig markparkering med tvåplans parkeringsgarage inom Murmeldjuret 2 med vårdbyggnad i bakgrunden.*

## Service

### *Allmänna lek och friytor*

Inom bostadsgården för Mullvaden 1 finns lekplatser och aktivitetsplan. På Krokslätts torg finns en offentlig lekplats som komplement till torget. En större park för allmänheten saknas i området. Planområdet angränsar dock till Safjällets naturreservat.

### *Kommunal och regional service*

Inom Hamstern 6 och 7 ligger Regnbågens förskola med tre avdelningar (ca 45 barn). Strax söder om och i direkt anslutning till planområdet ligger Krokslätts förskola med fem avdelningar och Krokslättsgymnasiet med vård- och omsorgs-, samhällsvetenskaps- och introduktionsprogram.

Inom Murmeldjuret 4 återfinns Krokslätts vårdcentral med barnvårdscentral (BVC), barn- och ungdomsmedicinsk mottagning samt barnmorske-, gynekolog- och ungdomsmottagning. Mölndals sjukhus ligger ca 1 km söder om planområdets södra gräns.

### *Kommersiell service*

I anslutning till Krokslätts torg finns ett flertal verksamhetslokaler med restauranger, frisörer och viss handel.

I Mölndals innerstad, drygt 1,5 km från planområdets södra gräns, finns ett stort utbud av kommersiell och offentlig service, bibliotek, sjukhus, parker m.m. De kommersiella delarna av Mölndals innerstad är under utveckling och serviceutbudet väntas växa.

## Sociala aspekter

Inga aktiviteter eller offentliga platser finns idag inom planområdet, men angränsar till Krokslätts torg. I närområdet där planområdet ingår (nyckelkodsområde 306 20) är medelinkomsten lägre än medelinkomsten för kommunen. Den eftergymnasiala utbildningen är mellan 31 och 40 % vilket motsvarar eller är högre än kommunens genomsnitt. Medelåldern är ca 36,3 år i området, och i kommunen drygt 39 år.

Närområdet består av verksamheter, småhus och tre till fyra våningsflerbostadshus. I närområdet finns även en allmän tillgänglighetsanpassad lekplats på Krokslätts torg med olika aktiviteter för olika åldrar. Området har god tillgång till grönområden då Safjällets naturreservat ligger inom 300 meter. Här finns elljusspår och leder tillgängliga. Några anlagda parker finns inte i området. Fotbollsplan (Krokslättsvallen) och andra lektytor (Krokslättskolan) finns ca 200 meter från planområdets västra gräns.

Göteborgsvägen är en viktig gata som ligger i nord- syddlig riktning och binder samman Mölndal med Göteborg (Korsvägen). Gatan trafikeras av bil- och kollektivtrafik. Längs med gatan finns övergångsställen i öst- västlig riktning vid större korsningar, hållplatser för kollektivtrafik och målpunkter, men få hastighetsnedsättande moment. Detta gör att gatan bildar en typ av barriär för framförallt barn och äldre. Längs med gatan, avskilt från trafiken, finns även en anlagd gång- och cykelbana. Fredåsgatan är relativt hårt trafikerad och används idag till viss del som genomfartsgata. Idag saknar gatan hastighetsdämpande åtgärder inom planområdet. En förhöjning finns dock i planområdets norra del i anslutning till Krokslätts torg.

För området är en social konsekvensbeskrivning gjord. I den identifierades ett flertal värden som saknades eller påverkade platsens sociala aspekter.

- Kringliggande bebyggelse innehåller dyrare ägande- eller bostadsrätter. För de familjer som vill bo större medför det att familjer kan tvingas flytta från stadsdelen. Det finns en blandning av människor och en variation i lägenhetsstorlek i området.
- Planområdet ligger nära lokal service, natur och kollektivtrafik samtidigt som tillgängligheten till Göteborg och Mölndals innerstad där ytterligare nöjen och handel är hög. Det innebär att gång, cykel och kollektivtrafik till fördel kan användas istället för bil.
- Safjället är en stor tillgång för planområdet avseende natur, kultur, hälsa, idrott och rekreation
- Det finns relativt lite stadsliv i närområdet vilket medför ett litet eller inget tillflöde av

människor till platsen utanför kontorstid.

- Det finns brister hos befintlig bostadsgård och ett mysigt ”vardagsrum” ute där människor kan mötas, umgås och lära känna sina grannar saknas delvis.
- Göteborgsvägen samt Fredåsgatan kan upplevas som otillgängliga och otrygga idag vilket skapar problem för äldre barn som rör sig längre bort från fastigheten till målpunkter inom stadsdelen och närområdet.
- Det finns få aktiviteter för äldre barn i området.
- Planområdet upplevs innehålla privata rum, sakna en identitet och ha få kopplingar till närområdet



*Upplevda barriärer i form av Fredåsgatan och Göteborgsvägen*



*Gårdsmiljö inom Mullvaden kan upplevas något kal och öde med undantag för öst-västligt grönstråk bestående av äldre träd och grönytor*



## Dagsljus

I täta stadsstruktur finns ofta problematik med dagsljus och direkt solljus. Krav på dagsljus, direkt solljus och utblick regleras i BBR 6:32 och 6:33.

## Störningar

### *Trafikbuller*

Planområdet exponeras för buller från framför allt E6/E20, Västkustbanan och Göteborgsvägen, men även Fredåsgatan bidrar till ljudmiljön. En förutsättning för en god bebyggd miljö på platsen är att bebyggelsen anpassas till bullersituationen, vad gäller utformning, placering och användning. Förutsättningar bedöms dock finnas för föreslagen bebyggelse. En detaljerad bullerutredning med förslag till åtgärder kopplade till bullerproblematiken tas fram inför granskningsskede.

### *Farligt gods*

Planområdet ligger 120 meter från transportled för farligt gods. Enligt Trafikverket bör risker identifieras och beskrivas med stöd av en riskanalys eller riskbedömning för nyexploatering inom 150 meter från järnvägen. Analysen eller bedömningen ska visa hur risken påverkar planområdet och vilka åtgärder som behövs för att minska risker vid eventuell olycka.

## Trafik och tillgänglighet

### *Bil*

Planområdet har god tillgänglighet till E6 (ca 62 000 fordonsrörelser per dygn) och Göteborgsvägen (ca 13 000 fordonsrörelser per dygn). Göteborgsvägen nås från söder via Berghemsgatan och från norr via Krokslättsparkgata. Fredåsgatan genomkorsar planområdet och är relativt högt trafikerad med ca 2 800 fordonsrörelser per dygn. Göteborgsvägen är väl trafikerad med två körfält åt respektive håll som separeras av spårväg på egen banvall. Förhållandena skapar tillsammans med bristen av korsningspunkter en barriär mot öster. Göteborgsvägen är hårt trafikerad och köbildning uppstår ofta i rusningstid. Fredåsgatan är idag överdimensionerad utifrån sin funktion som huvudgata.

### *Gång och cykel*

Utmed båda sidorna av Göteborgsvägen löper dubbelriktade pendelcykelstråk varav det östra är avsedd för snabbcykelbana. Cykelvägen utgör ett viktigt pendelstråk mellan Mölndal och Göteborg och är ett utpekat huvudcykelstråk.

Gångbanorna är idag smala både längs Göteborgsvägen och Fredåsgatan. Det finns övergångsställen i anslutning till kollektivtrafikhållplatserna längs Göteborgsvägen och två övergångsställen längs Fredåsgatan. Avståndet mellan övergångsställen upplevs idag som långt.

### *Parkering*

Fastigheterna inom Mullvaden 1 har sin parkering inom Murmeldjuret 2. Fastigheten Murmeldjuret 4 löser sitt parkeringsbehov dels inom egen fastighet samt dels genom 60 platser på närliggande gemensamhetsanläggning inom fastigheten Krokslätt 1:100. Tidsbegränsade och/eller avgiftsbelagd besöksparkering finns både inom allmän plats respektive kvartersmark.

Det finns fastigheter där det råder brist på parkeringsplatser inom och i anslutning till Krokslätts torg och Krokslätts fabriker.

### *Kollektivtrafik*

Närmaste kollektivtrafikhållplatser är belägna längs Göteborgsvägen i direkt anslutning till planområdet vilka trafikerar var 5 till 10 minut i högtrafik av buss och spårvagn. Både Korsvägen och Mölndals innerstad nås inom 7 minuter.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Mullvaden 1 samt Murmeldjuret 2 och 4 är anslutna till kommunalt VA. Igelkotten 1 är ansluten till kommunalt vatten.

### *Dagvatten*

Inga särskilda fördröjningsåtgärder finns inom planområdet. Samtlig avvattning sker till Mölndalsån genom ytavrinning och kommunala dagvattenledningar. Hårdgjorda ytor inom Igelkotten 1 är försedda med oljeavskiljare.

### *Avfall*

Återvinningsstation finns inom Mullvaden 1. Sophämtning görs från Åbäcksgatan för verksamheter inom Murmeldjuret 4.

### *Fjärrvärme/Fjärrkyla*

Befintlig bebyggelse inom Mullvaden 1 och Murmeldjuret 4 är anslutna till befintligt fjärrvärmenät.

### *El och tele*

El-, tele- och optokablar finns förlagda inom planområdet. Goda möjligheter att ansluta tillkommande bebyggelse finns.

# Detaljplanens innebörd och genomförande

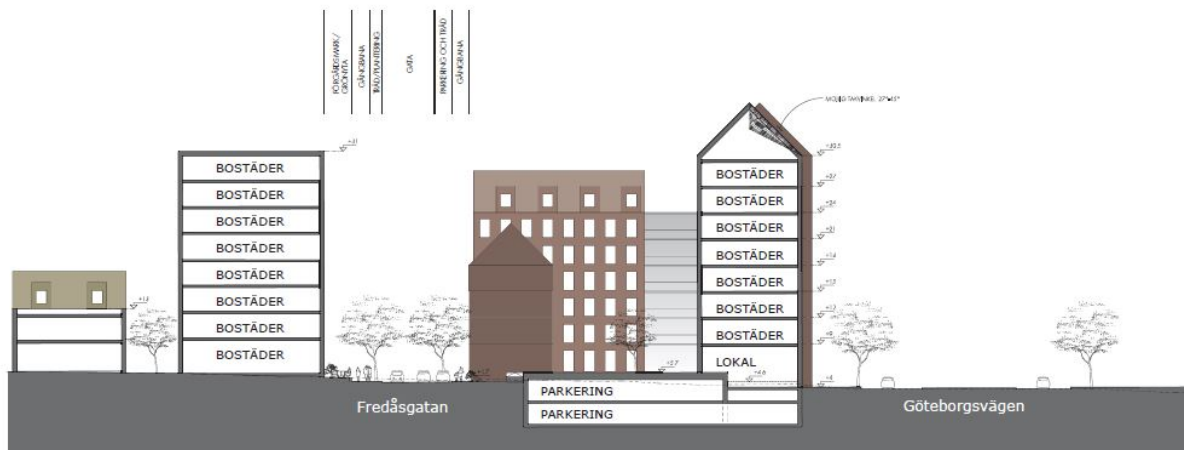
## Bebyggelse

Planförslaget innebär att området förändras till en tätare stadsbebyggelse med blandade funktioner i enlighet med intentioner i den fördjupade översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång och med hänsyn till planområdets läge mellan Korsvägen och Mölndals innerstad samt närhet till Krokslätts torg och Krokslättsfabriker. Detta gäller särskilt bebyggelsen inom Murmeldjuret 2 gentemot Göteborgsvägen. Där planeras för verksamhetslokaler i bottenvåningen vilket bidrar till en omvandling av Göteborgsvägen till stadsgata. Utöver det kompletteras platsen med ytterligare målpunkter i form av en utökning av befintlig vårdverksamhet och service. Fredåsgatan förädlas genom att längsgående parkering, trädplantering och bättre förutsättningar för gångtrafikanter möjliggörs.



*Illustrationsplan*

Inom Mullvaden 1 föreslås påbyggnader av befintliga punkthus med två våningar och befintliga lamellhus med en våning. Tillbyggnationer till befintliga punkthus har placerats befintliga punkthus förlängning med hänsyn till sol- och dagsljusförhållanden för befintliga bostäder. I syfte att möjliggöra från gator avskärmade bostadsgårdar möjliggörs några mindre stadsradhus längs Gustavsbergsgatan. Föreslagen bebyggelse följer kringliggande bebyggelsestruktur och föreslås i två respektive åtta våningar.



Sektion för genom kvarter mellan Fredåsgatan och Göteborgsvägen

Inom Murmeldjuret 2 föreslås en tät stadsmässig bebyggelse i u-form med förhöjd innergård och underliggande parkeringsgarage i två plan. Bebyggelsen föreslås varieras i höjd mellan fem och nio våningar där högsta våningen är indragen eller har karaktär av vindsvåning under sadeltak. Entréer och verksamhetslokaler föreslås gentemot Göteborgsvägen.

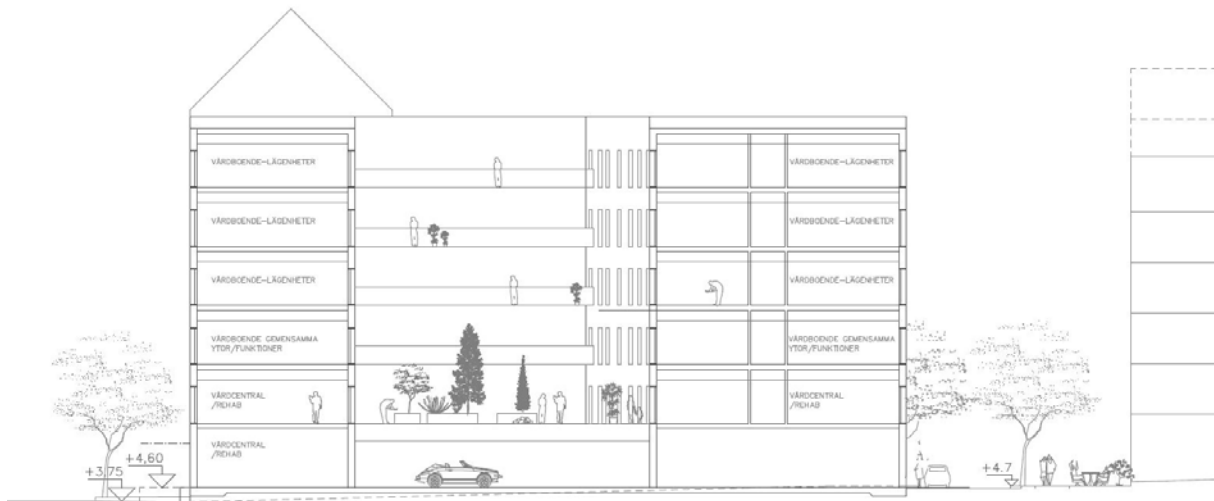


Fasad gentemot Göteborgsvägen med lokaler i bottenvåning. Byggnad är här illustrerad med variation i fasad på mellan sex och nio våningar. Åtta plus en våning tillåts längs hela sträckan.

Inom Murmeldjuret 4 föreslås en tillbyggnad av befintlig byggnad i fyra till åtta våningar med innergård på planterbart bjälklag på första våning. Vårdverksamhet med kompletterande verksamheter föreslås förläggas i de två lägre våningarna med ett särskilt boende såsom äldreboende eller annat vårdboende på de övre våningsplanen. Med till vård kompletterande verksamhet menas t.ex. rehab, gym, café/restaurang och kontor.

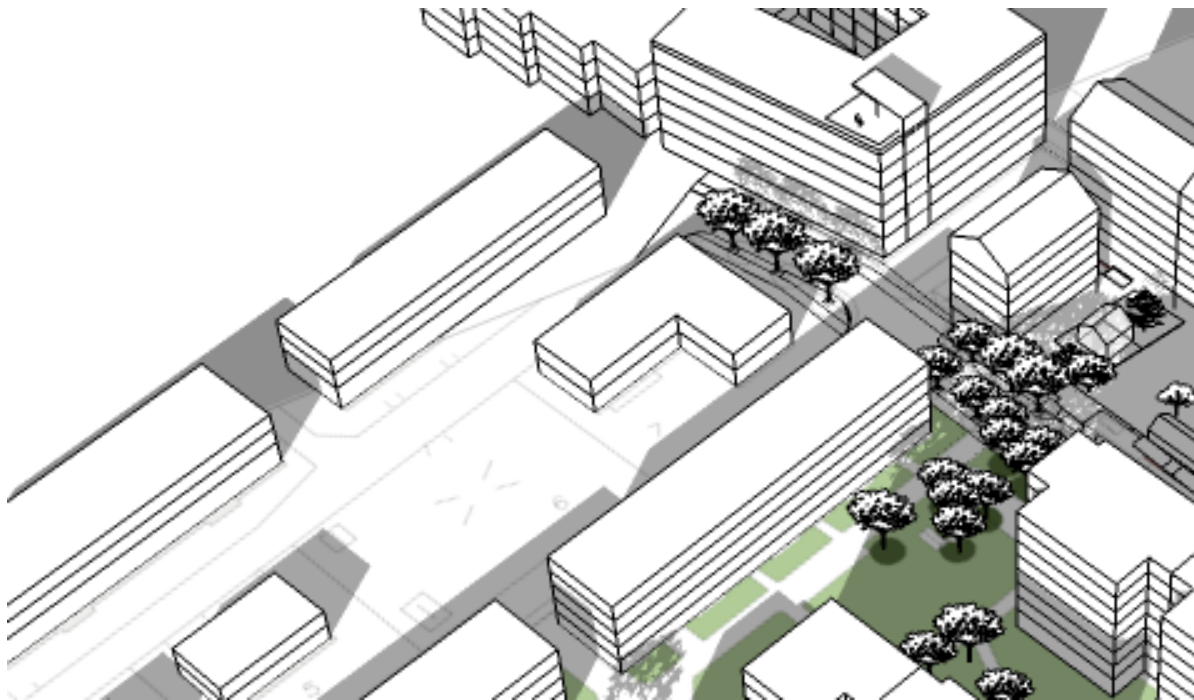


Fasad gentemot Fredåsgatan



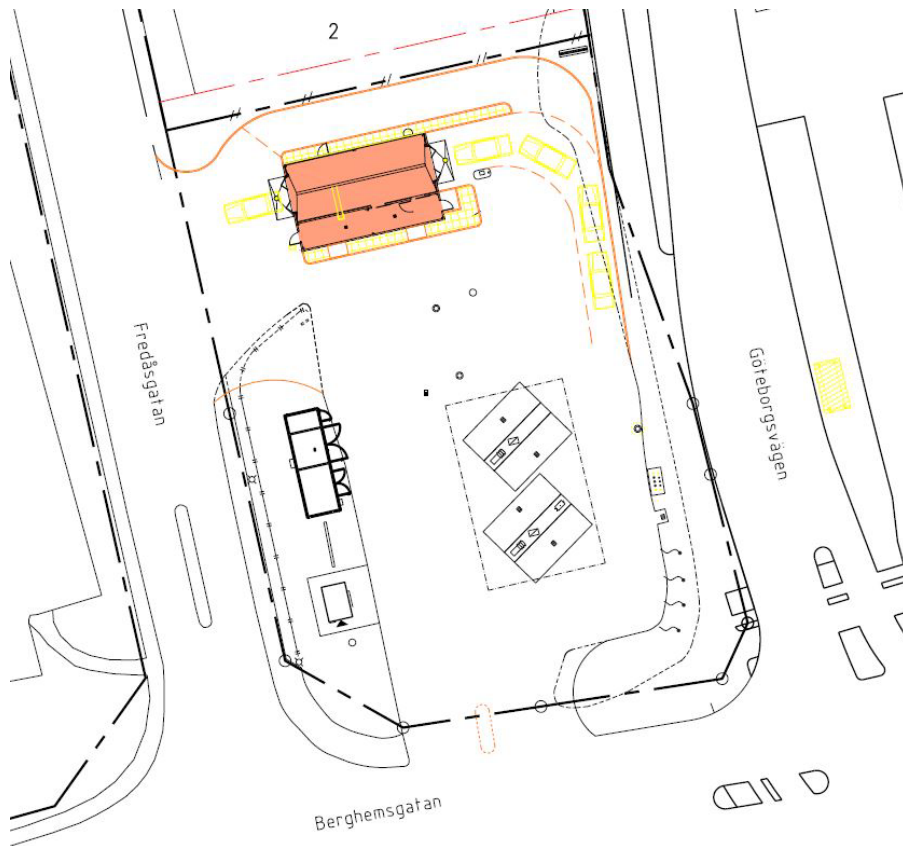
*Sektion åt söder för tillbyggnation inom Murmeldjuret 4. Göteborgsvägen till vänster och Fredåsgatan till höger*

För Hamstern 6 och 7 omfördelas befintlig byggrätt och byggnad placeras gentemot Fredåsgatan.



*Volymstudie för ny förskola*

Inom Igelkotten 1 föreslås befintlig drivmedelsförsäljning kompletteras med en automatiserad tvätthall.




Föreslagen ny tvätthall i anslutning till Murmeldjuret 2





## Beskrivning av planbestämmelser

För att säkerställa detaljplanens intentioner ges en närmare beskrivning av syftet med bestämmelser gällande bebyggelse.

<b>B</b>	<p><i>Bostäder.</i> Användningen tillåts inom hela Mullvaden 1 samt i huvuddelen av Murmeldjuret 2. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.</p>
<b>B<sub>1</sub></b>	<p><i>Vårdboende (särskilt boende)</i> Användningen tillåts inom Murmeldjuret 4. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa möjligheten till en variation av bostäder inom planområdet. Med bestämmelsen menas sådant boende som kräver särskild boendeform med service och/eller omvårdnad. t.ex. BmSS-boende och trygghetsboende</p>
<b>C</b>	<p><i>Centrum</i> Användningen tillåts inom Murmeldjuret 2 och 4. Syftet med bestämmelsen är att skapa en flexibilitet kring hur byggrätt kan användas för nuvarande och framtida behov. Bestämmelsen säkerställer möjlighet till lokaler gentemot Göteborgsvägen.</p> <p>Med bestämmelsen menas en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Sådana verksamheter kan även inkludera lättare former av vård och hälsovård, t.ex. vårdcentral, ungdomsmottagning, sjukgymnastik, vaccinationsklinik eller personalhälsovård. Det kan även vara lokaler för fotvård, hudvård, massage eller tandvård.</p>
<b>D</b>	<p><i>Vård</i> Användningen tillåts inom Murmeldjuret 4. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra lokaler för samhällsservice i området.</p> <p>Användningen vård omfattar all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård med kompletterande verksamhet, både offentlig som privat. Det kan till exempel vara barnvårdscentral, ungdomsmottagning, äldreomsorg, sjukhus, vårdcentral, psykisk vård eller fängelse. Kompletterande verksamhet till huvudsaklig användning kan vara t.ex. restaurang, matsal, kiosk, apotek, andaktsrum och personalutrymmen. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Däremot ingår inte vård av djur, miljövård, lokalvård, föremålsvård och liknande.</p>
<b>G</b>	<p><i>Drivmedelsförsäljning</i> Användningen tillåts inom Igelkotten 1. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en förbättrad och mer flexibel markanvändning för nuvarande verksamhet.</p> <p>Användningen drivmedelsförsäljning omfattar områden för försäljning av alla typer av drivmedel. Försäljning av drivmedel ska vara huvudanvändningen, men service och handel i mindre omfattning som kompletterar användningen ingår. Det kan till exempel handla om biltvätt eller försäljning av verktyg och dagligvaror.</p>
<b>K</b>	<p><i>Kontor</i> Användningen tillåts inom Murmeldjuret 4. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för personalintensiv verksamhet i ett kollektivtrafiknära läge. Gällande detaljplan för Murmeldjuret 4 medger kontor.</p>

	<p>I användningen kontor ingår kontors- och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs. Det kan till exempel handla om advokatbyrå, fastighetsförmedling eller arkitektkontor.</p>
<b><i>P<sub>1</sub></i></b>	<p><i>Parkeringsgarage under mark, byggnad eller förhöjd innergård</i> Användningen tillåts inom Murmeldjuret 2 och 4. Syftet med bestämmelsen är att främja en effektiv markanvändning och möjliggör nergrävda parkeringsgarage inom Murmeldjuret 2 och 4.</p> <p>Användningen preciserar att parkeringsgarage (parkeringsanläggning) får byggas under byggnad eller marknivå. Användningen inrymmer även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk, verksamheter som är knutna till användningen så som möjlighet till att tvätta fordon och enstaka laddstationer för elfordon eller liknande.</p>
<b><i>S<sub>1</sub></i></b>	<p><i>Förskola</i> Användningen tillåts inom Hamstern 6 och 7. Syftet med bestämmelsen är att trygga stadens behov av och möjlighet till en utökning av förskoleverksamhet.</p>
<b><i>Z</i></b>	<p><i>Verksamheter</i> Användningen tillåts inom Igelkotten 1. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en förbättrad och mer flexibel markanvändning för nuvarande verksamhet.</p> <p>Användningen Z- verksamheter är bred och innehåller olika typer av verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det kan vara lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager för material- eller utrustning och verkstäder, t.ex. fordonsservice, mindre el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster.</p>
<b><i>e<sub>2</sub></i></b>	<p><i>Byggnadens inglasade balkonger ska inte inräknas i bruttoarea</i> Syftet med bestämmelsen är att för boendemiljön värdehöjande inglasade balkonger inte ska inräknas i total mängd bruttoarea.</p>
<b><i>e<sub>3</sub></i></b>	<p><i>Byggnadens balkonger ska inte inräknas i byggnadsarea</i> Syftet med bestämmelsen är att för boendemiljön värdehöjande balkonger lägre än 3 meter ovan förhöjd innergård inte ska inräknas i total mängd byggnadsarea.</p>
<b><i>e<sub>4</sub></i></b>	<p><i>Byggnadens bottenvåning gentemot Göteborgsvägen ska till ett minsta djup av 5 meter i markplan och till 70 % av fasadlängd utgöras av lokaler och entréer.</i> Syftet med bestämmelsen är säkerställa aktiva bottenvåningar gentemot Göteborgsvägen och därmed främja ett omvandlande till stadsgata.</p>
<b><i>e<sub>5</sub></i></b>	<p><i>Inom fastigheten får trapphus, hiss och/eller gemensamhetslokaler på totalt 70 kvm byggnadsarea nå en högsta höjd på 30,5 meter över angivet nollplan</i> Bestämmelsen syftar till att möjliggöra gemensamhetsutrymmen samt möjlighet att nå dess genom hiss och trapphus till föreslagen terrass inom Murmeldjuret 4.</p>
	<p><i>Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan</i> Bestämmelsen syftar till att reglera byggnaders omfattning i höjdlid inom delar av Mullvaden 1 och därmed trygga sol- och dagsljusförhållanden för befintliga hus längs Marielundsgatan. Angiven nockhöjd är ca 3 meter högre än nuvarande</p>



	nock på befintliga hus.
	<i>Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan</i> Bestämmelsen syftar till att reglera byggandets omfattning i höjd inom delar av Murmeldjuret 2 och 4 genom att säkerställa en högsta takfotshöjd längs Göteborgsvägen och Fredåsgatan. Angiven byggnadshöjd +30,5 meter är i nivå med byggnad K21 strax söder om planområdet och motsvarar åtta våningar med en indragen nionde våning.
 (min00)	<i>Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan för minsta angivna procent av total byggnadsarea</i> Bestämmelsen syftar till att reglera en variation i byggnaders höjder inom del av Murmeldjuret 2 genom att säkerställa en minsta höjd för viss mängd bebyggelse. Angiven byggnadshöjd +19 motsvarar fyra våningar med indragen femte våning. Angiven byggnadshöjd +24,5 motsvarar sex våningar med indragen sjunde våning.
 (max00)	<i>Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan för maximalt angivna procent av total byggnadsarea</i> Bestämmelsen syftar till att reglera en variation i byggnaders höjder inom del av Murmeldjuret 2 genom att säkerställa en maximal höjd för viss mängd bebyggelse. Angiven byggnadshöjd +27,5 motsvarar sju våningar med indragen åttonde våning.
	<i>Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan</i> Bestämmelsen syftar till att reglera byggandets omfattning i höjddled för Igelkotten 1. Totalhöjd reglerar hur högt alla former av anläggningar och byggnadsverk får vara.
$p_1$	<i>Byggnadsverk ska placeras med fasad utanför förhöjd innergård gentemot GATA</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa en estetisk tilltalande miljö inom fastigheten Murmeldjuret 2 och att förhöjd innergård gentemot Fredåsgatan inte ska upplevas monoton.
$p_2$	<i>Byggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns</i> Bestämmelsen syftar till att klargöra förutsättningar för byggnaders placeringar mellan grannar samt se till att ett visst utrymme finns för enklare underhåll av byggnader inom Igelkotten 1.
$f_1$	<i>Entréer ska veta mot allmän plats</i> Bestämmelsen syftar till att skapa en estetiskt tilltalande utformning och ändamålsenlig struktur för bebyggelse och gaturum.
$f_2$	<i>Entréer ska finnas minst var 25 meter gentemot Göteborgsvägen</i> Bestämmelsen syftar till att skapa en estetiskt tilltalande utformning och ändamålsenlig struktur för bebyggelse och gaturum längs Göteborgsvägen.
$f_3$	<i>Fasad ska utformas med vertikal indelning genom variation i material, kulör eller fasadförskjutning minst var 40 meter.</i> Bestämmelsen syftar till att skapa en estetiskt tilltalande utformning och ändamålsenlig struktur för bebyggelse och gaturum längs Göteborgsvägen.
$b_1$	<i>Ventilation ska utföras med tilluftsintag åt väster eller innergård med byggnader med fasad gentemot Göteborgsvägen</i>

	Bestämmelsen syftar till att säkerställa funktion samt människors hälsa och säkerhet för byggnader längs Göteborgsvägen i händelse av olycka med farligt gods.
<b>b<sub>2</sub></b>	<i>Grundläggning endast med vattentät konstruktion till lägst +3,8 meter över angivet nollplan för centrumverksamhet.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa människors hälsa och säkerhet för byggnader längs Göteborgsvägen i händelse av höga flöden eller översvämning. Bestämmelsen förutsätter att lokaler utryms kontrollerat före översvämning.
<b>b<sub>3</sub></b>	<i>Grundläggning endast med vattentät konstruktion till lägst +4,6 meter över angivet nollplan för vårdverksamhet.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa människors hälsa och säkerhet samt vårdverksamhets funktion för byggnader längs Göteborgsvägen i händelse av höga flöden eller översvämning.
<b>n<sub>1</sub></b>	<i>Marken får inte användas för parkering</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa en från social synpunkt god livsmiljö och en långsiktigt god hushållning med mark.
<b>n<sub>2</sub></b>	<i>Parkering ska utformas med fördröjnings- och reningsåtgärder.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att en fördröjning av dagvatten sker på markparkering före den når recipient vid skyfall i syfte minska risken för översvämningar i Mölndalsån. Vidare syftar bestämmelse till att säkerställa att även markparkering inom kvartermark skapar förutsättningar för en förbättring gentemot nuvarande situation avseende föroreningsnivåer i Mölndalsån.
<b>n<sub>3</sub></b>	<i>Marken ska anordnas med förhöjd bostadsgård på minst 2000 kvm och lägst +4,6 meter över angivet nollplan</i> Bestämmelsen syftar till att tillsammans med gemensamhetsanläggning inom Murmeldjuret 2 säkerställa en från social synpunkt god livsmiljö och en långsiktigt god hushållning med mark.
<b>n<sub>4</sub></b>	<i>Parkering får inte anordnas i bottenvåning gentemot GATA till ett minsta djup av 5 meter för 70 % av fasadlängd</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa en från social synpunkt god livsmiljö och en långsiktigt god hushållning med mark, men även att skapa en estetiskt tilltalande utformning och ändamålsenlig struktur för bebyggelse och gaturum.
<b>+4,4</b>	<i>Markens höjd över nollplanet ska vara minst +4,4 meter</i> Bestämmelsen syftar till att trygga säkra räddningsvägar för vårdverksamhets funktion i händelse av översvämning.
<b>g<sub>1</sub></b>	<i>Markreservat för gemensamhetsanläggning för bostadsgård</i> Bestämmelsen syftar till att tillsammans med gemensamhetsanläggning inom Murmeldjuret 2 säkerställa en från social synpunkt god livsmiljö och en långsiktigt god hushållning med mark.
<b>g<sub>2</sub></b>	<i>Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering</i> Bestämmelsen syftar till att inom Mullvaden 1 och Murmeldjuret 2 göra marken lämpligt för angivna exploateringsmängder.

## Tillgänglighet och service

Detaljplanen möjliggör en utökning av befintlig service genom vårdverksamhet och förskola. Utöver det möjliggörs även ny service genom särskilt boende (vårdboende) såsom äldreboende, LSS-boende m.fl.. De nya bostäderna och verksamheterna inom planområdet bedöms kunna bidra till att förbättra underlag för kommersiell service i närområdet. Sannolikheten för en ökad tillgänglighet till service och verksamheter som förknippas med en urban miljö höjs genom möjlighet till nya verksamhetslokaler längs Göteborgsvägen.

Byggnadernas tillgänglighet från gator säkerställs genom att marknivåer anpassas framför entréer genom höjdsättning av angränsande gång- och cykelväg. Tillgänglighet enligt BBR prövas i bygglovsprocess.

## Trafik och parkering

Mölnalds Stad arbetar medvetet genom nyligen antagen parkeringspolicy, FÖP för Mölnalds dalgång och stadens vision 2022 att öka andelen resor som sker med hållbara färdmedel. Parkeringstal har medvetet hållits nere i syfte att minska planförslagets trafikbelastning och därmed främja andra färdmedel såsom gång, cykel och kollektivtrafik.

En viktig avsikt vid formulering av utbyggnadsstrategierna för Mölnalds dalgång är att med samordnad trafik- och bebyggelseplanering underlätta resor med kollektiva färdmedel. Genom att förtäta och utveckla bebyggelse med blandat innehåll i nära anslutning till hållplatser och knutpunkter ska tillgängligheten till kollektivtrafiken förbättras. Att utveckla "hållplatstorg" så som Krokslätts torg med närhet samt tillgång till verksamheter och service underlättar det dagliga resandet. Planförslaget föreslår en stadsutveckling för ett hållbart resande vilket kräver att kollektivtrafiken byggs ut och att gatunätet anpassas för att förbättra tillgängligheten för gående och cyklister.

### *Bil*

Planområdet nås med bil från Göteborgsvägen via kvartersgator norr, respektive söder om fastigheten. Dessa gator binds samman genom Fredåsgatan som försörjer samtliga fastigheter. En trafikutredning pågår som syftar till att bedöma trafiksituationen till följd av exploateringen inom planområdet. I utredningen analyseras framtida trafikföring, trafikbelastning, kapacitet och säkerhet inom planområdet och i relation till Göteborgsvägen. Ett genomförande av förslaget bedöms preliminärt ge en trafikbelastning på cirka 1100 till 1200 fordonsrörelser. Huvuddelen av tillkommande trafik bedöms preliminärt främst belasta korsningen Berghemsgatan/Göteborgsvägen, men till viss del även Krokslättsparkgata. Trafikbelastningens påverkan på nuvarande korsningars kapacitet och gator inom och i anslutning till planområdet bedöms preliminärt som acceptabel. I stadens beräkningar och prognoser för trafik för Göteborgsvägen och Lackarebäcksmotet har planprojektet för Mullvaden 1 m.fl. inkluderats.

I Gustavsbergsgatans förlängning möjliggörs en kortare gata i syfte att möjliggöra tillfart för stadsradhus och punkthus. Gatans tillgänglighet föreslås regleras med skyltning. Slutlig utformning av gatan kommer att studeras vidare i fortsatt gestaltungsarbete.

Längs Göteborgsvägen anordnas besöksparkering till verksamheter. För att säkerställa leveranser för verksamheter anpassas föreslagna parkeringsfickor till en 12 meters lastbils ytbehov. Parkeringstider behöva regleras för ett samnyttjande.

En enkelriktning av Marielundsgatan och Dalhemsgatan föreslås i syfte att möjliggöra långsgående besöks- och personalparkering, en eventuell breddning av gångbanor och en utökning av förskoleverksamhetens friytor. Besöksparkering föreslås inom allmän plats och personalparkering inom kvartersmark för förskola. Trafiksäkerheten höjs genom avsmalning av gatan och i gaturummet vid övergångar vilket sänker hastigheten och ger säkrare övergång för befintlig passage.

Förslag till trafiksäkerhetshöjande åtgärder längs Fredåsgatan och för korsningen diskuteras, bland annat att flytta befintliga och tillföra nya övergångsställen längs Fredåsgatan och Berghemsgatan, förlänga och flytta vägväskiljare på Berghemsgatan samt en förhöjd övergång i anslutning till förskolan inom Hamstern 6 och 7 eller mellan Mullvaden 1 och Murmeldjuret 2. Dessa åtgärdsförslag behöver studeras ytterligare i fortsatt planarbete, liksom utformning av kvartersgator samt parkering mm. Siktforhållandena i korsningarna bedöms vara acceptabla under förutsättning att vegetation eller

annat inte stör sikten.

#### *Gång och cykel*

Befintlig gång- och cykelväg utmed Göteborgsvägen breddas till totalt 5,0 meter, i enlighet med rekommendationer i fördjupad översiktplan för Mölndalsåns dalgång.. Avsikten med breddningen är att förbättra standarden för gång- och cykeltrafik längs Göteborgsvägen samt skapa god tillgänglighet till entréer och verksamhetslokaler. Ca 2 meter av fastigheterna Murmeldjuret 2 och 4 planläggs som allmän plats GATA. I det fortsatta planarbetet behöver utformningen av området mellan parkeringsfickorna, gc-väg samt entréer detaljstuderas. Framför allt med hänsyn till olycksrisk för fotgängare och cyklister samt tillgänglighet då entréer, entrétak och eventuella ramper eller anpassningar av marknivåer kan behövas gentemot Göteborgsvägen.

En tydligare gestaltning av gaturummen och förändrad gatusektion med ett avsmalnande av befintlig körbanan samt separering och utökning av gångytor för Fredåsgatan skapar bättre förutsättningar för trygga och säkra gång- och skolvägar till gymnasiet inom Krokslättsfabriker och närliggande förskolor.

Cykelparkering föreslås anordnas i anslutning till planerade entréer och inom kvartersmark.

#### *Kollektivtrafik*

Tillgängligheten till hållplatser med hög turtäthet och god kollektivtrafik behålls. En utökning av antal bostäder och verksamheter skapar bättre underlag för kollektiva transportmedel och ett effektivare användande av befintlig spårinfrastruktur.

#### *Parkering*

En parkeringsutredning pågår vilken syftar till att granska och säkerställa lämpligheten i föreslagna parkeringstal. Parkering föreslås främst lokaliseras i parkeringsgarage inom respektive fastighet samt i anslutning till och inom befintliga lokal- och kvartersgator. Parkeringsmängder beräknas med stöd av PM parkeringstal för vård levererat av Atkins 2017-10-04 samt Mölndals stads parkeringspolicy antagen 2016-12-14. Nedan bruttotal för parkering har bedömts lämpliga för planområdet.

<b>Användningslag</b> (beteckning på plankarta inom parentes)	<b>Parkeringsplatser per 1000 BTA</b> (exklusive besöksparkering)	<b>Besöksparkering per 1000 BTA</b>
Bostäder (B)	5	0,6
Bostäder (B) (mindre än 35 kvm)	2	0,6
Särskilt boende (B <sub>1</sub> )	2	0,6
Handel – livsmedel (C)	3	21
Handel – sällanköp (C)	3	16
Kontor (K)	8	2
Vård (D)	6,8	2,4

Totalt parkeringsbehov uppgår till mellan 350 och 400 platser. Besöksparkering föreslås i stor utsträckning förläggas inom allmän plats i syfte att skapa ett effektivt marknyttjande i staden samt främja ett samnyttjande över dygnet. Ett utökat behov av tillgänglighetsanpassade platser inom allmän plats finns i anslutning till vårdverksamhet. Utöver det behövs likt idag även möjlighet till angöring av till vårdverksamheten kopplad yrkestrafik säkerställas.

Reducering av bruttotal för parkering genom samnyttjande är möjligt i enlighet med parkeringspolicy

för Mölndals stad. P-tal för besökare till vårdverksamhet kan inte reduceras, men reducerande åtgärder för personalparkering kan göras. Trafikutredning klargör hur reducerande åtgärder kan ske.

## **Sociala aspekter**

I den sociala konsekvensbeskrivningen togs utgångspunkter fram inför en förändring av platsen. I gestaltungsarbetet har därför nedan utgångspunkter varit vägledande.

*Utveckla och förstärka gårdsmiljön samt gaturummen kring fastigheterna.*

- En tätare bebyggelse på fastigheterna i syfte att främja hållbart resande, en utökning av lokal service och motverka känslan av ödsliga eller oanvända platser.
- Trygga miljöer och ett förtydligande av det sociala rummet på gården genom att utveckla gemensamma vistelseplatser samt ”dra in” naturen från väst in i området.
- Entréer, portar och fönster gentemot gator för att öka tryggheten, men även förtydliga Göteborgsvägen som en stadsgata med prioritet av gågende och cyklister.

*Utforma bebyggelse i området så att den goda boendemiljön förstärks och förbättras.*

- Förlägga högre bebyggelse gentemot Göteborgsvägen vilken skärmar av Mullvaden 1 samt Murmeldjuret 2 boendegårdar gentemot buller och risker.
- Återgård buller från Fredåsgatan med bebyggelse nära gata, ögon mot gaturummet, sänkt hastighet samt smalare körbana för bilister och mer utrymme för gång- och cyklister vilket även förbättrar luftkvaliteten i området.
- Genom en god utformning av bebyggelsen och skapa en genomtänkt bebyggelsestruktur i syfte att främja goda boendeförhållanden samtidigt som förutsättningar för mer förtätning i området möjliggörs.

*Förbättra kopplingen och stråken runt fastigheterna Mullvaden och Murmeldjuret.*

- Förstärka stråk för att trygga säkra vägar till skola, förskola och grönområden för boende inom Mullvaden 1, Murmeldjuret 2 och 4 samt andra närboende.
- Säkerhetsställa stråk mellan Murmeldjuret 2 och Mullvaden 1 i syfte att skapa en gemensam och mer aktiverande bostadsgård.
- Förstärka stråket i nord- sydlig riktning, från Krokslätts fabriker till Krokslätts torg längs Fredåsgatan.
- Öka tryggheten för gående och cyklister längs med stråk till målpunkter i området.
- Skapa aktiviteter och överskådlighet i bottenplan, vistelseplatser och lägre hastigheter på biltrafik vilket bidrar till känslan av en lokalgata som kopplar ihop och inte separerar.

## **Friytor**

I nära anslutning till planområdet ligger Safjällets naturreservat som erbjuder goda förutsättningar för rekreation. Mängd friyta bedöms med hänsyn till avsaknaden av en närliggande offentlig park dock behöva arbetas extra med inom Murmeldjuret 2 och 4. I täta stadsmiljöer är utemiljöers utformning, materialval och skötsel avgörande för dess funktion.

Inom Mullvaden 1 finns stora ytor som kan användas för lek, rekreation och sociala möten i ett tydligt grönstråk riktat mot närliggande natur. Genom en gemensamhetsanläggning mellan fastigheterna Mullvaden 1 och Murmeldjuret 2 skapas förutsättningar för ett ökat samnyttjande av gårdsmiljöerna, framförallt för vuxna samt större barn och ungdomars aktiviteter.

Det beräknade friytebehovet för Murmeldjuret 2 har utifrån en schablonmässig beräkning på ca 20 kvm per lägenhet uppskattats till ca 4 000 kvm. Tillräcklig mängd friyta och gårdsmiljö föreslås tryggas genom att en gemensamhetsanläggning mellan Mullvaden 1 och Murmeldjuret 2 för del av befintlig bostadsgård inom Mullvaden 1 skapas.

Behovet av friyta och utformning av gårdsmiljöer varierar stort för olika typer av verksamheter som inryms inom begreppen särskilt boende och vårdboende. I förslaget illustreras ett äldreboende på drygt

70 små lägenheter. Mölndals stad finns riktlinjer för kommunala byggprojekt på mellan 15-25 kvm friyta för äldreboende. Utifrån platsens förutsättningar bedöms ett behov på mellan 1000 och 1800 kvm för äldreboende vara lämpligt inom Murmeldjuret 4. För att trygga tillräckligt goda boendemiljöer för vårdboende (särskilt boende) och övrig personal i byggnaden har friytebehovet bedömts kunna tillfredställas genom gemensam innergård och takterrass. Till det kan även större balkonger i både sol- och skuggläge ytterligare förbättra boendemiljöerna betydligt. En anpassning av ovan beskrivna friytebehov kan behöva göras inför bygglovsskede utifrån verksamhetstyp, antalet lägenheter och övrig exploaterings omfattning.



*Befintligt grönstråk med rekreativa och miljömässiga kvalitéer gentemot Safjället*

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Samtliga fastigheter föreslås anslutas till befintligt kommunalt VA. Befintliga VA-ledningar föreslås flyttas till nytt läge i syfte att möjliggöra en exploatering av Murmeldjuret 2 och 4.

### *Dagvatten*

Samtliga fastigheter föreslås anslutas till det kommunala dagvattennätet. Dagvatten och VA-utredning utreder inom ramen för planarbetet möjlighet till LOD, rening- och trögavrinning med hänsyn till översvämningrisk samt rening i enlighet med stadens lokala miljömål och dagvattenstrategi. Hårdgjorda ytor inom Igelkotten 1 är försedda med oljeavskiljare.

### *Avfall*

Inom Mullvaden 1 finns ett flertal återvinningsstationer utplacerade på gården. Utrymme för avfallshantering inom Murmeldjuret 2 och 4 samt Hamstern 6 och 7 föreslås placeras i anslutning till allmänna gator. Angöring blir sannolikt möjlig för renhållningsfordon i angöringsfickor i direkt anslutning till avfallsrum.

### *Fjärrvärme/Fjärrkyla*

Samtliga fastigheter föreslås anslutas till befintlig fjärrvärmeanläggning.

### *El och tele*

Samtliga fastigheter föreslås anslutas till befintlig el-, tele-, och optoinfrastruktur.

## **Övriga åtgärder**

### *Radon*

Inför detaljprojekteringen bör i enlighet med geotekniskt PM en undersökning av markradon i befintlig fyllning utföras för bestämning om radonsäker eller radonskyddande grundläggning krävs för byggnaderna.

### *Buller*

En byggnation inom Murmeldjuret 2 och 4 förutsätter att gällande lägsta riktlinjer för buller enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader efterlevs. Enligt framtagna bullerutredningar i samband med planbesked och planuppdrag skulle ekvivalentnivån sannolikt överskrida riktvärdet 60 dBA vid fasad på de flesta byggnader inom Murmeldjuret 2 gentemot Göteborgsvägen. Bebyggelsen behöver därför till stor del utformas i mer eller mindre slutet kvarter där minst hälften av bostadsrummen kan vändas mot en sida där 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maxnivå inte överskrids vid fasad. En förutsättning för en god bebyggd miljö på platsen, är alltså att bebyggelsen anpassas till bullersituationen vad gäller utformning, placering och användning.

Stadens bedömning är att med nuvarande föreslagna utformning av bebyggelsen är detta möjligt, men behöver redovisas före ett antagande. En detaljerad bullerutredning med förslag på åtgärder och eventuella skyddsbestämmelser tas fram inför granskningsskedet.

### *Risk och räddningstjänstfrågor*

Föreslagen bebyggelse i anslutning till drivmedelsförsäljning föreslås på mellan 40 till 50 meters avstånd från befintlig påfyllningsstation. Enligt länsstyrelsens rapport 2000:91 "Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer" rekommenderas ett minsta avstånd på 50 meter från bensinstationer.

Staden bedömer baserat på tidigare erfarenhet av en liknande situation med bostäder i närheten av drivmedelsförsäljning inom Åby (detaljplan 1481K-P2007/5) och längs Göteborgsvägen (detaljplan 1481K-P2010/4) att avstånden är möjliga att hantera. En riskutredning tas fram inför granskningsskede i syfte att utreda lämpliga riskreducerande åtgärder.

### *Risk från farligt gods*

I FÖP för Mölndalsåns dalgång har en översiktlig riskanalys gjorts. I den redovisas ett förslag till riskreducerande åtgärdspaket vilket WSP bedömer sänka risken till acceptabel nivå för den del av planområdet där risknivån beräknats vara högst. Denna punkt bedöms av WSP representera den allra största delen av FÖP:ens planområdet där E6 och Västkustbanan löper parallellt. Åtgärdspaket avseende risk från farligt gods:

- "Första radens byggnader" placeras som närmst 30 meter från järnväg och 50 meter från väg och uppförs för arbetsplatser, kontor, p-hus och därmed jämförbara verksamheter, vilka bland annat kännetecknas av en relativt låg persontäthet. För att ge en skyddande effekt bör de utföras lika höga, som bakomliggande bostadsbebyggelse och som en så tät skärm som möjligt i längdled längs riskkällorna.
- Bostäder placeras generellt 80 meter från järnväg respektive 100 meter från väg. Där tät skärm/buffert i form av sammanhängande bebyggelse (arbetsplatser, kontor, p-hus och därmed jämförbara verksamheter) uppförs mellan riskkälla och bostäder har beräkningar påvisat att 60 respektive 80 meters skyddsavstånd är tillräckligt till bostäder.
- "Första radens byggnader" utförs med täta fasader och förses med nödavstängningsmöjlighet på ventilationen i kombination med friskluftsintag placerade högt på oexponerad sida av respektive byggnad.

- ”Första radens byggnader” ges vidare utrymningsmöjligheter i riktning bort från riskkällorna.  
”Andra radens byggnader” förväntas kunna utrymma i skydd av ”första radens byggnader”.

Planförslaget medför att bostäder placeras ca 120 meter från järnväg och 150 meter från E 6 som är transportleder för farligt gods. Mellan transportleder och planområdet ligger befintlig mindre störningskänslig bebyggelse på ca tre våningars höjd vilka även fungerar som avskärmande bebyggelse för den mest utsatta vårdverksamheten och till viss del även för bostäder. Vidare finns en konsekvensreducerande åtgärd genom att Mölndalsån är placerad mellan riskkälla och föreslagen bebyggelse.

Stadens bedömning är att åtgärds paketet är tillämpbart för planförslaget eftersom bebyggelsen lokaliseras till ett större avstånd än det ovan angivna, det finns en skyddande bebyggelse för större delen av planområdet samt att en bestämmelse tillförs plankartan om att ventilation placeras åt väster dvs. på oexponerad sida.

#### *Risk för högavattenstånd*

Länsstyrelserna i Västra Götalands och Värmlands län (2011) har i rapporten Stigande vatten tagit fram rekommendationer för hur funktioner i samhället lämpligast lokaliseras i förhållande till översvämningsrisk.

Planförslaget ligger inom risk för översvämning från höga flöden i Mölndalsån. Länsstyrelserna i Västra Götalands och Värmlands län (2011) har i rapporten Stigande vatten tagit fram rekommendationer för hur funktioner i samhället lämpligast lokaliseras i förhållande till översvämningsrisk. Markanvändning för aktuellt planförslag är vård (zon 1), vårdboende (zon 1), skola (zon 1), helårsboende (zon 2) och centrumverksamhet (zon 3).

I fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång rekommenderas att lägsta golvnivå ska vara 0,2 m över högsta översvämningsnivå motsvarande 200 års återkomsttid. Det innebär + 4,1 som lägsta golvnivå för byggnader inom planområdet. I översvämningsutredning utgås från ett resonemang kring att verksamheter inom centrumverksamhet vid risk för översvämning kan överges kontrollerat.

Befintlig vårdcentral är klassad som samhällsviktig funktion och placerad inom zon två till fyra. För tillbyggnad av vårdverksamhet klassad som samhällsviktig funktion är det viktigt att säkerställa dess funktion och tillgänglighet vid eventuell översvämning genom bestämmelser om vattentät konstruktion, lägsta golvnivå till +4,6 och lägsta nivå på tillfartsväg +4,4. Förslag på åtgärder för att minska konsekvenser vid översvämning av befintlig vårdcentral är till exempel tätande åtgärder på byggnaden, se över placering av viktiga funktioner, framtagande av handlingsplan och evakueringsplan. På grund av översvämningsrisken i den befintliga vårdcentralen är det viktigt att teknisk försörjning för de befintliga respektive tillbyggnad är oberoende av varandra.

#### *Sättningar*

Marken i området är sättningkänslig och all ytterligare markbelastning utan några förstärkningsåtgärder bör därför undvikas. Vid eventuella uppfyllnader bör dessa lastkompenseras genom utskiftning med lättfyllning. Större och/eller långvariga grundvattensänkningar bör undvikas med hänsyn till risken för sättningar. Samtliga ledningar bör utformas med flexibla kopplingar för att kunna ta eventuella sättningsskillnader mellan oförstärkt mark och pålade konstruktioner.

Planerade byggnader bör på grundläggas med hänsyn till jordens bärförmåga och risken för skadliga sättningar. Lerans hållfasthet och jorddjupen vid planerade byggnader är sådana att spetsburna betongpålar är att föredra. Pålängder för spetsburna pålar bedöms variera mellan 12 m och 40 m. Noggranna besiktningar samt i vissa fall vibrationsmätningar, bör utföras inför och under pålningsarbeten.

Stabiliteten för befintliga förhållanden ned mot Mölndalsån har kontrollerats i en sektion. Stabiliteten för glidytor som påverkas av aktuellt planområde uppfyller väl kravet på erforderlig säkerhet mot brott. Då planerade byggnader rekommenderas att grundläggas på stödpålar påverkas inte planerade förhållanden stabiliteten mot Mölndalsån.

Schakter kan, med hänsyn till gällande stabilitetskrav, utföras med schaktslänter med en lutning på 1:2 upp till 1,5 m djup och med obelastat släntrön. Samtliga schakter bör med hänsyn till jordens låga hållfasthet, detaljprojekteras innan schaktarbeten påbörjas.



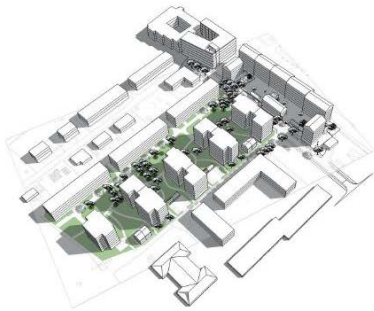
### Dagsljus

Sol- och dagsljusstudier är utförda och redovisar att viss negativ påverkan sker på nedre delar av befintliga punkthus och lameller inom Mullvaden 1 samt vårdcentralbyggnad inom Murmeldjuret 4. Mängden direkt solljus på bostadstomter inom fastigheterna Hamstern 1 till 7 minskar.

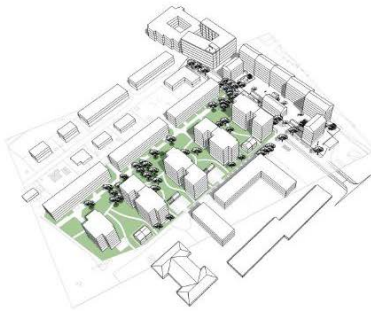
God tillgång till direkt solljus och dagsljus är enligt utförda studierna möjligt för nytillkommande och befintlig bebyggelse inom Mullvaden 1, Murmeldjuret 2 och 4 samt angränsande fastigheter.

Preliminära utredningar visar att genom anpassning av planlösningar för Murmeldjuret 2 och 4 kan BBRs krav på direkt solljus, dagsljus och utblick klaras. Detaljerade sol- och dagsljusstudier behöver tas fram vilka tydligt redovisar möjligheten att klara BBR krav avseende dagsljus, direkt solljus och utblick för befintlig och tillkommande bebyggelse i samband med bygglovsgivning.

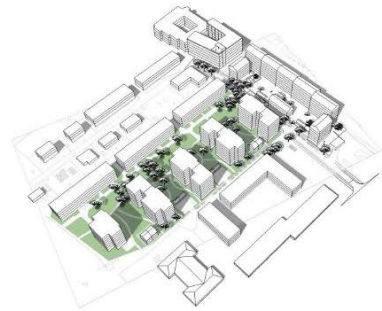
20 juni kl 09:00



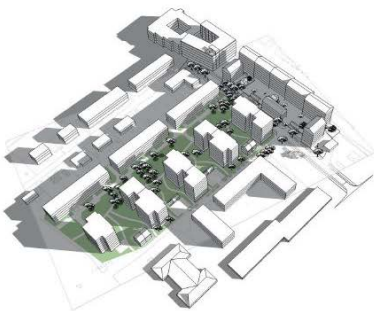
20 juni kl 12:00



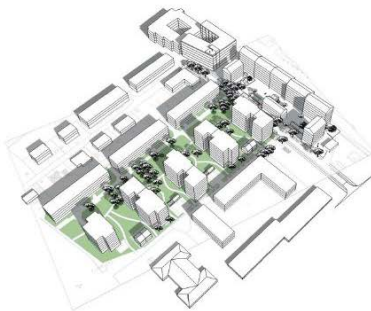
20 juni kl 15:00



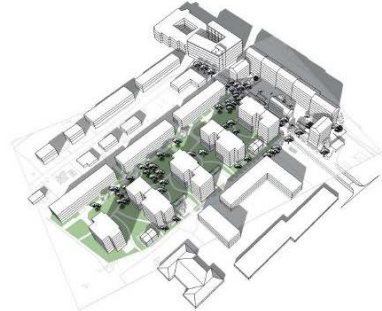
20 mars kl 09:00



20 mars kl 12:00



20 mars kl 15:00



# Konsekvenser

## Miljökonsekvenser

Om skyddsåtgärder vidtas för t.ex. buller, luft och risk kommer detaljplanen att kunna uppnå tillräcklig hänsyn till miljön och människans hälsa för att uppfylla lokala och nationella miljömål.

### *Miljömål*

Riksdagen har antagit nationella miljömål inom 16 områden. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturreсурser som är miljömässigt hållbart på lång sikt och som ska ligga till grund för miljöarbetet i Sverige. Målen är nedbrutna till regionala mål av länsstyrelserna och i kommunerna ska det finnas lokala mål eller handlingsplaner för hur målen ska nås. Mölndals Stad har tagit fram 20 lokala mål som ska genomsyra kommunens arbete och vara genomförda till 2022. Nedan summeras berörda lokala miljö mål och hur detaljplanen bidrar till en förbättring av desamma:

- Nr 1. Utsläppen av växthusgaser i Mölndal ska uppgå till högst 2,9 ton CO<sub>2</sub>-ekvivalenter/invånare och år.
- Nr 2. Halten kvävedioxid vid bostäder, skolor och förskolor ska i Mölndal inte överskrida 60 µg/m<sup>3</sup> luft fler än 175 timmar per år eller 20 µg/m<sup>3</sup> luft som årsmedelvärde.
- Nr 3. Halten partiklar (PM10) vid bostäder, skolor och förskolor i Mölndal ska inte överskrida 15 µg/m<sup>3</sup> luft som årsmedelvärde eller 30 µg/m<sup>3</sup> luft som dygnsmedelvärde.
- Nr 4. Förekomsten av farliga ämnen i barns vardag ska minimeras.
- Nr 15. Alla invånare i Mölndal ha tillgång till minst ett grönområde inom 300 m.
- Nr 18. Ingen ska bo i flerbostadshus med radonhalter över 200 Bq/m<sup>3</sup> luft som årsmedelvärde.
- Nr 19. Andelen personresor som utförs med cykel vara minst 12 % och med kollektivtrafik minst 25 %.

Detaljplanen möjliggör och främjar resande med cykel och kollektivtrafik, vilket är positivt för miljömål nummer 1, 2, 3 och 19. I och med detaljplanen saneras eventuella befintliga förorenade massor vilket ligger i linje med miljömål 4. Vid projektering av ny förskola bör även materialval göras utifrån miljömål 4. Detaljplanen möjliggör närhet till ett större grönområde (Safjället) för boende i enlighet med miljömål 15. I samband med de geotekniska undersökningarna har marken bedömts vara låg till normalradonmark. Vid normalradonmark ska byggnader utföras radonskyddade enligt Boverkets anvisningar, vilket gör att miljömål 18 uppfylls.

### *Naturmiljö*

Påverkan på befintlig naturmiljön har bedömts som låg då de områden som tas i anspråk för ny bebyggelse bedöms ha låga naturvärden. Äldre träd inom bostadsgård inom Mullvaden 1 har bedömts ha naturvärden, men har likväl inte bedömts vara i behov av skyddsbestämmelser i detaljplanen. Träden står i ett befintligt grönstråk som överlag bedöms kunna behållas.

### *Strandskydd*

Tidigare detaljplan antogs före det allmänna strandskyddet medför det att strandskyddet återinförs vid ny detaljplan för områden som ligger inom 100 meter från Mölndalsån. För att möjliggöra den planerade exploateringen behöver med andra ord en bedömning göras kring om strandskyddet ska upphävas inom kvartersmark och allmän plats som inte föreslås planläggas som naturändamål. I en detaljplan får kommunen enligt 4 kap. 17 § PBL upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Staden bedömer att särskilda skäl för upphävandet av strandskyddet finns enligt 7 kap 18c § punkt 1 då det område som detaljplanen berör sedan 50-talet varit ianspråktaget av verksamheter, bostäder och gatuinfrastruktur och därmed saknar betydelse för strandskyddets syften.

### *Kulturmiljö*

Byggnation sker inte inom gränsen för byggnadsminnet och siktlinjer till befintligt byggnadsminne

påverkas marginellt genom föreslagen byggnation. Låg bebyggelse behålls i direkt anslutning till byggnadsminnet. Närliggande byggnadsminne och kulturmiljön har därmed inte bedömts påverkas negativt av planförslaget.

#### *Påverkan på luft*

Luftkvaliteten i Göteborgsområdet, med avseende på svaveldioxid (SO<sub>2</sub>), partiklar (PM<sub>10</sub>) och kväveoxider (NO<sub>2</sub>) har förbättrats betydligt under de sista årtionena och halterna av SO<sub>2</sub> är inte längre ett problem. Fortfarande sker dock överskridanden av Miljökvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft för NO<sub>2</sub>, både i gaturum och i urban bakgrund, på flera platser i Göteborgsområdet, däribland mätstationen i centrala Mölndal. Enligt Miljöförvaltningens och Luftvårdsprogrammet i Göteborgsregionens mätningar överskrids däremot inte MKN för partiklar, vare sig PM<sub>10</sub> eller PM<sub>2,5</sub>, någonstans i Göteborg.

Kvarteret Mullvaden 1 och Murmeldjuret är beläget i ett trafikintensivt område i anslutning till Göteborgsvägen och nära E6:an. Spridningsförutsättningarna i området påverkas av att dalgången här är relativt smal och omges av berg, vilket kan minska tillförseln av frisk luft. En luftkvalitetsutredning görs inom ramen för planarbetet där halterna är beräknade för tre olika prognosår, nuläget, 2025 och 2035. För de båda framtida prognosåren har ett "normalt" scenario och ett "worst case-scenario" beräknats för att ta hänsyn till att minskningen av utsläppen från bensin och dieseldrivna fordon samt övergången till eldrivna fordon kan ske i en långsammare takt än vad Trafikverket prognosticerat.

Resultaten för NO<sub>2</sub> visar att MKN för årsmedelvärdet klaras med god marginal i planområdet, både för nuläget (scenario 1) och för worst-case-beräkningen år 2025 (scenario 2B). Genom kvarterets avlånga form samt att det endast är en sida som vetter mot Göteborgsleden får stora delar av området ganska låga halter. Det blir också tydligt i spridningsbilden hur de framtida byggnader som ska uppföras längs med Göteborgsvägen minskar spridningen av föroreningar mot kvarteret och bidrar till att sänka halterna i området bakom. För 98-percentil dygn och timme är bedömningen att risken för överskridanden av MKN i de delarna av området som ligger närmast vägen inte kan uteslutas i scenario 1 och 2B. Halterna närmast Göteborgsvägen tangerar MKN avseende 98-percentil dygn. För 98%ilen för timmedelvärdet överskrids dock MKN i worst case scenariot (2B) men klaras i normalscenario (2A). År 2017 uppgaderades Trafikverkets emissionsmodell HBEFA (till version 3.3) för att kompensera för underskattade EF. Vid en jämförelse som COWI då gjorde mellan emissioner beräknade med 3.3 och den tidigare 3.2 hade den tidigare versionen underskattat emissionen med tre år för vägtyper snarlika de som finns i det här aktuella planområdet. Om detta resonemang appliceras här ligger sannolikt ligger sanningen någonstans mitt emellan resultatet för scenario 2A och 2B. År 2035 förväntas dock halterna sjunka betydligt, enligt både scenario 3A och 3B.

Avseende PM<sub>10</sub> ligger årsmedelhalterna och 90-percentil dygn i allmänhet för scenario 1, 2B och 3B väl under MKN. Partikelhalten ökar något från nuläget till 2035 vilket är förväntat. Det ökande antal bilar leder till ökad uppvirvling av partiklar från vägbanan och därmed högre partikelhalter. Skillnaden mellan normalscenario och worst-case-scenario för de två prognosåren är marginell då ÅDT är densamma i båda scenarierna och minskningen av motorns emissioner av partiklar är liten över tiden.

Spridningsberäkningarna påvisar att det är viktigt att åtgärder vidtas i Mölndal och Göteborg för att förbättra luftkvaliteten så att MKN klaras. Just nu finns ett förslag framarbetat till åtgärdsprogram för att klara miljökvalitetsnormen för kvävedioxid i Göteborgsregionen som är ute på remiss i bl.a. GR-kommunerna. Förslaget till åtgärdsprogram innehåller många åtgärder som förbättrar luftkvaliteten vilket påverkar människors hälsa positivt och dessutom möjliggör byggnation i de förtätningsslagen som Mölndal eftersträvar. Ovan medför dock att luftkvaliteten övertid kommer kunna säkerställas och förbättras för planområdet.

#### *Påverkan på vatten*

Dagvatten släpps till ytvattnet Mölndalsån som har måttlig ekologisk status (potentiellt god ekologisk status 2021) och god kemisk status. Dagvatten och VA-utredning utreder inom ramen för planarbetet möjlighet till LOD, rening- och trögavrinning med hänsyn till översvämningsrisk samt rening i enlighet med stadens lokala miljömål och dagvattenstrategi. I utredningen utgår staden preliminärt från att en nivå på fördröjningsvolymen som *Oförändrat från dagsläget* är mest rimlig att omhänderta med

hänsyn till tillgängligt utrymme av allmän plats inom planområdet samt planområdets nära läge till recipient. För reningskrav utgås ifrån att planförslaget ska skapa en *förbättring gentemot nuvarande situation*.

Staden är positiv till fördröjning genom öppna dagvattenlösningar, rain gardens och sedumtak inom i första hand allmän plats, i andra hand kommunal kvartersmark och i tredje hand privat kvartersmark vilket samtliga förbättrar statusen för recipient. Möjlig omfattning klargörs inom ramen för pågående dagvattenutredning.

## **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. Detaljplanen har bedömts till social komplexitets nivå 3. Det innebär att den påverkar ett stort antal människors vardagsliv och har en betydande roll avseende människors hälsa och livsvillkor. Under hösten 2015 gjordes en social konsekvens beskrivning för platsen. Rekommendationer från den har sedan använts som utgångspunkter i detaljplanens gestaltungsarbete.

De föreslagna förändringarna i planen kommer att bidra till ett flertal sociala konsekvenser. Området kompletteras med ett flertal flerbostadshus i en högre och tätare karaktär än nuvarande flerbostadsbebyggelse. Byggnationen följer dock bebyggelsestrukturen i stort längs Göteborgsvägen och är i linje med FÖP för Mölndalsåns dalgång. Detta gynnar tätheten i området, och knyter an till den nuvarande variationen av bebyggelse längs dalgången. Tillkommande bebyggelse skärmar av befintliga och nya bostadsgårdar från buller och miljöskadlig påverkan. En förhöjd gård möjliggör en halvprivat och trygg innegård i den östra delen för nytillkommande bostäder.

Trafiksäkerheten ökar då Fredåsgatans gatusektion förändras och gestaltas samt att bebyggelse förläggs i anslutning till gaturummet vilket även fungerar hastighetsdämpande. En variation i storleken på lägenheterna föreslås vilket även ökar variationen av storlekar på hushåll i området.

Den största fysiska barriären är Göteborgsvägen och Fredåsgatan vilka kan upplevas som svår att korsa för en del människor. Relativt tung trafik, höga hastigheter och få trygga övergångar kan påverka tillgängligheten för framförallt unga och äldre. Ny bebyggelse nära gatan och nya säkrare passager kan skapa underlag för en tryggare miljö när fler människor vistas på platsen. En fysisk och mental barriär som tillförs kan vara den längre fasaden gentemot Göteborgsvägen. Det är därför viktigt att entréer vetter mot gator och andra offentliga platser. För att ytterligare motverka barriäreffekten föreslås en öppning för allmänheten mellan Murmeldjuret 2 och 4 samt Murmeldjuret 2 och Igelkotten 1 från gång- och cykelbanan längs Göteborgsvägen. Det förbättrar dessutom tillgängligheten till området. För att gaturum inte ska upplevas monotona föreslås att en vertikal variation ska ske i fasad.

De gemensamma utrymmena är flera och av olika karaktär. Den föreslagna takterrassen inom Murmeldjuret 4 ger ett privat inslag till vårdboendet för umgänge och sociala möten. Nere på gården skapas ett halvprivat rum för både personal, besökare och boende. Uteplatser i befintligt grönstråk inom Mullvaden 1 samt nya gårdsrum ger även möjlighet till umgänge och sociala möten.

Den nya bebyggelsen är utformad så att överskådligheten och rörelser längs med Fredåsgatan och Göteborgsvägen förbättras. Flera nya siktlinjer samt boende och verksamheter i gatunivå innebär sannolikt att tryggheten ökar för gångtrafikanter och cyklister längs befintliga gator. Dessutom ökar flödena och andelen människor generellt på grund av nya butiker, utökningen av vårdcentralen och att entréer (trapphus) placeras i anslutning till allmän plats. Uteplatser och fönster i bottenplan förstärker också den upplevda tryggheten i närområdet.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Kommunen föreslås bli huvudman för allmän plats. Se genomförandebeskrivningen för en detaljerad beskrivning av ekonomiska konsekvenser.

# 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 genomförandesyns punkt, men har ingen rättsverkan, utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

## Organisatoriska frågor

### *Tidplan*

Planarbetet beräknas ske enligt följande tidplan:

Samråd	4:e kv. 2017
Granskning	2:a kv. 2018
Antagande	3:e kv. 2018
Laga kraft	4:e kv. 2018 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

### *Genomförandetid*

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

## *Huvudmannaskap och ansvarsfördelning*

### *Anläggningar inom allmän plats*

Mölnåls stad är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att staden ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom detaljplanområdet. De typer av allmän plats som omfattas av detaljplanen är:

- **Gata och Park**

Ägarna till Mullvaden 1, Murmeldjuret 2 och Murmeldjuret 4 (fortsättningsvis kallade exploatörerna) ska bekosta utbyggnaden av allmän platsmark, vilket regleras i kommande exploateringsavtal mellan staden och exploatörerna. Undantaget är utbyggnad av gång- och cykelväg längs Göteborgsvägen samt den eventuella utbyggnad som föranleds av ombyggnad av förskolan på Hamstern 6 och 7.

### *Anläggningar inom kvartersmark*

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

De typer av kvartersmark som fastigheterna i detaljplanen består av är:

- **Drivmedelsförsäljning/Verksamheter** (Igelkotten 1)
- **Bostäder/Centrum/Underbyggnad med parkeringsgarage tillåts** (Murmeldjuret 2)
- **Vård/Särskilt boende (vårdboende)/Centrum/Kontor/Underbyggnad med parkeringsgarage tillåts** (Murmeldjuret 4)
- **Bostäder** (Mullvaden 1)
- **Förskola** (Hamstern 6 och 7)

### *Avtal*

Ett samarbetsavtal, avtalsnummer 13-2016, har tecknats mellan Mölnåls stad och exploatörerna. Samarbetsavtalet ska följas upp av ett exploateringsavtal mellan staden och exploatörerna samt ägaren till Igelkotten 1. I exploateringsavtalet ska bland annat framgå erforderliga marköverlåtelse, bildande av gemensamhetsanläggningar, iordningställande av allmän plats, ansvar för de olika delarna av

exploateringen och ekonomiska frågor.

Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige senast vid samma tillfälle som detaljplanen antas.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

I samband med antagandet av den nya detaljplanen upphävs de fastighetsindelade bestämmelserna (tomtindelningarna) för Mullvaden 1 (akt 1481K-6417), Murmeldjuret 2 (akt 1481K-6697) och Igelkotten 1 (akt 1481K-6416).

I samband med antagandet av den nya detaljplanen upphävs även strandskyddet för Mölndalsån. Se administrativ planbestämmelse.

#### ***Fastighetsbildning***

Ansökan om fastighetsbildning samt inrättande av gemensamhetsanläggningar för respektive berörd fastighet ska vara inlämnad till Lantmäterimyndigheten innan bygglov beviljas för den föreslagna bebyggelsen.

#### ***Fastighetsreglering***

Rådande fastighetsindelning kommer att anpassas till planerad utbyggnad enligt nedan.

#### **Detaljplanen innebär att vissa ytor tas i anspråk som allmän plats:**

- Delar av Igelkotten 1, Murmeldjuret 2 och Murmeldjuret 4 tas längs Göteborgsvägen i anspråk som allmän plats. Marken avses överföras till Krokslätt 1:160 eller annan lämplig kommunägd fastighet genom fastighetsreglering.
- Del av Mullvaden 1 tas längs Fredåsgatan i anspråk som allmän plats. Marken avses överföras till Krokslätt 1:160 eller annan lämplig kommunägd fastighet genom fastighetsreglering.

#### **Detaljplanen innebär att vissa ytor tas i anspråk som kvartersmark:**

- Delar av Krokslätt 1:160 tas i anspråk som kvartersmark. Marken avses överföras till Igelkotten 1, Mullvaden 1, Murmeldjuret 2, Murmeldjuret 4, och Hamstern 6 eller 7 genom fastighetsreglering.
- Del av Igelkotten 1 avses överföras till Murmeldjuret 2 genom fastighetsreglering.
- Del av Murmeldjuret 2 avses överföras till Igelkotten 1 genom fastighetsreglering.

### *Gemensamhetsanläggningar*

Genom bildandet av gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift.

Följande gemensamhetsanläggningar behöver bildas för planens genomförande.

- Gårdsyta på Mullvaden 1, märkt med g<sub>1</sub> på plankartan, planeras att samnyttjas av Mullvaden 1 och Murmeldjuret 2. En ny gemensamhetsanläggning ska därför bildas för detta ändamål.
- Parkering på Murmeldjuret 2, märkt med g<sub>2</sub> på plankartan, planeras att samnyttjas av Mullvaden 1 och Murmeldjuret 2. En ny gemensamhetsanläggning ska därför bildas för detta ändamål.

Gemensamhetsanläggningarnas avgränsning och omfattning kommer att prövas i en lantmäteriförrättning.

### *Ledningsrätt, servitut och nyttjanderätt*

- Servitut kan bildas för de utskjutande delarna från Murmeldjuret 2 och 4 över allmän platsmarken längs Göteborgsvägen för att säkerställa rätten att bygga och bibehålla dessa byggnadsdelar. Alternativt kan tredimensionell fastighetsbildning tillämpas för de utskjutande delarna.
- Ny rättighet behöver bildas för befintliga vatten- och avloppsledningar inom delar av Marielundsgatan och Dalhemsgatan som i detaljplanen blir kvartersmark från att tidigare ha varit allmän platsmark. Detta berör mark som tillförs Hamstern 6 och 7. De berörda områdena läggs som u-område i detaljplanen och rättigheten säkras genom bildande av ledningsrätt alternativt tecknande av avtalsservitut.
- En befintlig ledningsrätt för optokabel, 1481-92/91.1, går över Murmeldjuret 2. Denna kabel kommer att behöva flyttas och ledningsrätten omprövas. Ägaren till Murmeldjuret 2 ansvarar, i samråd med ledningsägaren, för att detta genomförs.
- Avtalsservitut för gång- och cykelväg, 1481IM-10/30868, belastar Igelkotten 1. I samband med överföringen av allmän platsmark till Krokslätt 1:160 blir detta servitut onyttigt och upphör därmed att gälla.
- Avtalsservitut för parkeringsplats, 14/IM2-79/7033.1, belastande Murmeldjuret 2 till förmån för Murmeldjuret 4, bör upphävas i samband med övrig fastighetsbildning.
- Avtalsservitut för befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar som ska flyttas, och belastar Murmeldjuret 4, bör upphävas i samband med övrig fastighetsbildning.

### *Ansökan om lantmäteriförrättning*

- Ägarna till Mullvaden 1, Murmeldjuret 2 och 4, Igelkotten 1 och Krokslätt 1:160 ska gemensamt ansöka om fastighetsbildning (fastighetsregleringar berörande allmän platsmark och bildande av gemensamhetsanläggningar) för genomförande av detaljplanen. Kostnaderna för dessa åtgärder regleras i kommande avtal mellan å ena sidan staden och å andra sidan exploitörerna och ägaren till Igelkotten 1.
- Ägarna till Murmeldjuret 2 och Igelkotten 1 ansöker om och bekostar fastighetsbildning för överföring av kvartersmark mellan de två fastigheterna.

- Ledningsägaren Mölndals stad ansöker om bildande av ledningsrätt för befintliga kommunala vatten-och avloppsledningar inom u-områden längs Marielundsgatan och Dalhemsgatan.
- Ägaren till Murmeldjuret 2 ansöker om och bekostar, i samråd med ledningsägaren, omprövning av ledningsrätt för optokabel, 1481-92/91.1.
- Staden ansöker om och bekostar fastighetsbildning för ombildande av Hamstern 6 och 7 i enlighet med detaljplanen.

## Tekniska frågor

### *Allmän plats*

Den nya bebyggelsen ansluts till omkringliggande allmän platsmark. Åtgärder i det kommunala gatunätet kommer att projekteras och iordningsställas av staden. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande regleras i kommande exploateringsavtal mellan staden och exploatörerna.

### *Kvartersmark*

Respektive fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

### *Avfall*

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

### *El, tele och opto*

Samtliga fastigheter föreslås anslutas till befintlig el-, tele-, och optoinfrastruktur.

Befintlig optokabel (ledningsrätt 1481-92/91.1) behöver flyttas och ledningsrätten omprövas. Ägaren till Murmeldjuret 2 ansvarar, i samråd med ledningsägaren, för att detta genomförs.

### *Fjärrvärme*

De nya byggnationerna föreslås anslutas till områdets befintliga fjärrvärmenät. Avtal om detta tecknas separat med Mölndal Energi.

### *Vatten och avlopp*

Samtliga nybyggnationer ansluts till kommunalt vatten- och avloppsnät.

För att möjliggöra ny bebyggelse kommer befintliga vatten- och avloppsledningar över Murmeldjuret 2 och 4 att behöva tas bort vilket medför att ledningar i omkringliggande gator inom och utom planområdet kommer att behöva läggas om. Omfattningen framgår av VA- och dagvattenutredning. Denna flytt ska bekostas av exploatörerna, vilket regleras i kommande exploateringsavtal.

Placering av förbindelsepunkter för de nybyggda delarna av exploateringsområdet fastslås vid den kommande projekteringen.

### *Dagvatten*

Samtliga fastigheter föreslås anslutas till det kommunala dagvattennätet.

Fördröjning och rening av dagvatten kommer huvudsakligen att ske i gaturummet (allmän platsmark). Eventuellt kan även kvartersmark på Hamstern 6 och 7 behöva användas. Möjlighet finns för Murmeldjuret 2 och 4 att hantera fördröjning av dagvatten från hustaken längs Göteborgsvägen genom fördröjningsmagasin inom allmän platsmarken öster om fastigheterna.

Volymen som behöver fördröjas samt tekniska lösningar beskrivs i VA- och dagvattenutredningen. Åtgärderna ska utföras av staden och bekostas av exploatörerna, vilket regleras i kommande exploateringsavtal.

Fördröjning av dagvatten på kvartersmark sker lokalt och i omfattning enligt VA- och dagvattenutredning.



### *Väggkopplingar*

Den nya bebyggelsen ansluts till omkringliggande allmän platsmark. Åtgärder i det kommunala gatunätet kommer att projekteras och iordningsställas av staden. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande regleras i kommande exploateringsavtal mellan staden och exploatörerna.

### *Parkering*

Murmeldjuret 4 har idag andel i den närliggande gemensamhetsanläggningen för parkering, Krokslätt ga:1. Utöver detta möjliggör detaljplanen anläggande av parkeringsgarage inom den egna fastigheten.

Parkeringsgarage planeras även att anläggas inom Murmeldjuret 2. Detta garage samutnyttjas med Mullvaden 1 genom bildande av gemensamhetsanläggning. Det finns även möjlighet att anlägga markparkering inom anvisade områden på Mullvaden 1.

Samordning ska ske med staden gällande drift och underhåll av parkeringar på kvartersmark som ligger i anslutning till allmän platsmark längs Marielundsgatan. Byggnation av dessa parkeringar ska genomföras av exploatören i samråd med staden.

Längs Göteborgsvägen, utanför planområdet, ska besöksparkeringar anläggas på allmän platsmark. Projektering och iordningsställande ska utföras av staden och finansieras genom erläggande av exploateringsbidrag, vilket regleras i kommande exploateringsavtal mellan staden och exploatörerna.

## **Ekonomiska frågor**

### *Utgifter för staden*

- Iordningställande av allmän platsmark, inom och utanför planområdet.
- Anläggande av allmänna vatten och avloppsledningar inom och utanför planområdet.
- Byggnation inom Hamstern 6 och 7.
- Kostnader för fastighetsbildning.

### *Inkomster för staden*

- Exploateringsbidrag från exploatörerna och erforderliga avgifter, såsom planavgift, bygglovavgift och VA-avgift, från exploatörerna och ägaren till Igelkotten 1. Exploateringsbidraget ska täcka delar av stadens kostnader som är hänförliga till utbyggnad av allmän plats och kommunaltekniska anläggningar till följd av planens genomförande. Exploateringsbidragets storlek kommer att regleras i kommande exploateringsavtal mellan staden och exploatörerna.

### *Planekonomi och finansiering*

Kostnaderna för de kommunaltekniska anläggningarna inom allmän plats inom och utanför planområdet hanteras i kommande exploateringsavtal mellan staden och exploatörerna. I exploateringsavtalet ska bland annat även kostnader för fastighetsbildning och anslutningsavgift för vatten och avlopp regleras.

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen regleras genom erläggande av planavgift enligt vid var tid gällande plantaxa.

### *Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna*

Exploatörerna bekostar genom erläggande av exploateringsbidrag ut- och ombyggnad av kommunaltekniska anläggningar inom planområdet, såsom allmän platsmark och vatten-, avlopps- och dagvattenledningar, samt behövlig ut- och ombyggnad utanför planområdet. Detta innefattar bland annat besöksparkeringar längs Göteborgsvägen utanför planområdet. Undantaget inom planområdet är utbyggnad av gång- och cykelväg längs Göteborgsvägen samt de eventuella delar som härrör till ombyggnad av förskolan på Hamstern 6 och 7. Åtagandet regleras i kommande exploateringsavtal med staden.

Vidare svarar exploatörerna för alla kostnader som föranleds av detaljplanens genomförande inom kvartersmark. Det innebär att exploatörerna belastas av kostnader såsom utbyggnad inom kvartersmark, flyttning av befintliga ledningar och nyanläggning av ledningar inom kvartersmark och

allmän plats, eventuella markförvärv, fastighetsbildning, bygglov, mm. Exploatörerna får även utgifter för bland annat anslutning för vatten- och avlopp, el, tele och fjärrvärme. Exploatörerna bekostar vidare upprättandet av detaljplanen genom erläggande av planavgift.

Exploatörerna befrias från erläggande av gatukostnader inom denna detaljplan till följd av åtaganden i avtal med staden.

#### *Ekonomiska konsekvenser för Igelkotten 1*

Ägaren till Igelkotten 1 svarar för de kostnader som föranleds av detaljplanens genomförande inom kvartersmark. Det innebär kostnader för sådant som utbyggnad inom kvartersmark, eventuella markförvärv, fastighetsbildning, bygglov, mm. Ägaren till Igelkotten 1 bekostar vidare upprättandet av detaljplanen genom erläggande av planavgift.

### **Sammanfattning av exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll**

I exploateringsavtalet avses regleras att staden ansvarar för behövlig ut- och ombyggnad av allmän plats och vatten- och avloppsanläggningar inom och utanför planområdet. Exploatörerna kommer att finansiera utbyggnaden genom erläggande av exploateringsbidrag med undantag av utbyggnad av gång- och cykelväg längs Göteborgsvägen samt de eventuella delar som härrör till ombyggnad av förskolan på Hamstern 6 och 7.

Utöver detta kommer exploatörerna, genom exploateringsbidrag, att bekosta anläggandet av besöksparkeringar längs Göteborgsvägen utanför planområdet. Anläggandet utförs av staden.

Vidare kommer avtalet att reglera de marköverföringar mellan allmän platsmark och kvartersmark som behövs för detaljplanens genomförande samt fördelning av förrättningskostnader och eventuella ersättningar.

- Ny allmän platsmark längs Göteborgsvägen och Fredåsgatan som idag tillhör Igelkotten 1, Mullvaden 1 och Murmeldjuret 2 och 4 kommer att överföras Krokslätt 1:160 eller annan lämplig kommunägd fastighet.
- Ny kvartersmark längs Fredåsgatan, Marielundsgatan och Dalhemsgatan som idag tillhör Krokslätt 1:160 kommer att överföras till Igelkotten 1, Mullvaden 1, Murmeldjuret 2 och 4 samt Hamstern 6 och 7.

### **För stadsbyggnadsförvaltningen**

Lisa Östman  
Planchef

Jonas Häggson  
Planarkitekt