Planbeskrivning

Tillhörande detaljplan för verksamheter inom

Fässberg 1:4 och 1:57 m.fl.

inom västra Mölndal

Dnr: KS100/24

Samrådshandling

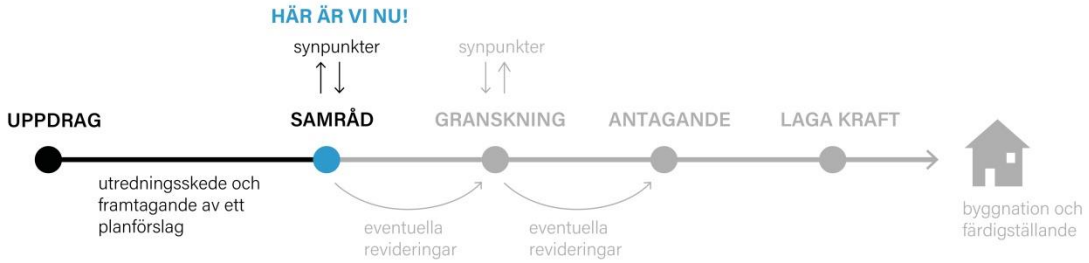
upprättad 2024-12-05

Information

Samråd pågår **23 januari – 20 februari 2025**. Information om planförslaget lämnas av planarkitekt Pernilla Olofsson, pernilla.olofsson@molndal.se.

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med standardförfarande, vilket innebär att efter samråd med berörda parter sker en formell granskning. Efter granskningen tas planförslaget upp för antagande i kommunfullmäktige. Om planförslaget däremot godkänns i samrådsskedet kan planförfarandet övergå till ett så kallat begränsat planförfarande, vilket innebär att den efter samrådet kan antas.



Medverkande

Från staden har följande medverkat:

Representanter från samhällsbyggnadsförvaltningens planenhet, mark- och exploateringsenhet, projektenhet, trafikenhet och strategiska enhet samt från stadsserviceförvaltningen, bygg- och miljöförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen och Mölndals Energi. Job van Eldijk och Lubna Boltakke från Ramböll har varit kommunens plankonsulter.

För exploatören har följande medverkat:

Ingvar Olsson (markägare) och Roger Oom (Tengbom arkitekter)

Skisser och underlag är framtagna av Tengbom arkitekter om inte annat anges. Foton är tagna av tjänstepersoner på samhällsbyggnadsförvaltningen och Ramböll om inte annat anges.

Innehållsförteckning

Handlingar **5**

Planens syfte **6**

Syfte *6*

Bakgrund och huvuddrag *6*

Plandata **7**

Läge *7*

Areal och markägoförhållanden *8*

Tidigare ställningstaganden **8**

Riksintressen *8*

Göteborgsregionens strukturbild *8*

Kulturmiljöprogrammet *9*

Översiktliga planer *9*

Detaljplaner *11*

Övriga kommunala beslut *11*

Förutsättningar **12**

Mark och vegetation *12*

Fornlämningar *14*

Kulturmiljö *15*

Bebyggelse *16*

Sociala aspekter *16*

Trafik *16*

Vatten *18*

Övrig teknisk försörjning *21*

Detaljplanens innebörd och genomförande **22**

Bebyggelse *22*

Planbestämmelser *24*

Tillgänglighet och service *27*

Trafik *27*

Parkering *30*

Friytor *31*

Vatten *31*

Övrig teknisk försörjning *35*

Övriga åtgärder *35*

Konsekvenser **36**

Miljökonsekvenser *36*

Sociala konsekvenser *38*

Genomförande **40**

Organisatoriska frågor *40*

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning *40*

Fastighetsrättsliga frågor *41*

Tekniska frågor *41*

Ekonomiska frågor *42*

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör 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 1:1 000 med tillhörande planbestämmelser

Till detaljplanen hör:

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

Utredningar

- Arkeologisk utredning Göta Arkeologi (Rapport 2023:25, 2023-11-07).
- Arkeologisk Förundersökning, Göta Arkeologi (Rapport 2023:34, 2023-12-22).
- Dagvatten- och Skyfallsutredning, SYSTRA Sverige AB (2024-03-27).
- Fördjupad förstudie fåglar, Naturcentrum AB (2024-12-05)
- Geoteknisk utredning, GEOS Geotechnical Engineers of Sweden AB (2023-10-04).
- Kulturmiljöutredning, Tyréns (2024-03-28).
- Lokaliseringsutredning, Sweco, (2023-11-21 med revidering 2024-05-02).
- Naturvärdesinventering, Naturcentrum AB (2024-12-05)
- Trafikutredning, Norconsult, (2024-03-25).
- VA-utredning, SYSTRA Sverige AB (2024-03-27).

Planens syfte

Syfte

Planen syftar till att avlasta Fässbergsmotet genom en förlängning av Alfagatan till Jolengatan och möjliggöra en utökning av Jolens verksamhetsområde med 20 000 kvadratmeter bruttototalarea (BTA). I utbyggnaden av verksamhetsområdet ska hänsyn tas till områdets kulturvärden.

Bakgrund och huvuddrag

Det finns ett stort behov av att kunna erbjuda verksamheter på attraktiva lägen i Mölndal. Planområdet ligger strategiskt i ett centrumnära läge nära Pedagogen Park, Mölndals innerstad och handelsområdet 421. Den 18 april 2016 lämnade fastighetsägarna in en ansökan om att planlägga de södra delarna av fastigheterna Fässberg 1:4 och Fässberg 1:57 samt en mindre del av Fässberg 1:13. Avsikten är att möjliggöra ett verksamhetsområde med koppling till Jolengatan samt det befintliga verksamhetsområdet öster om planområdet. Beslut om positivt planbesked fattades i augusti 2016.

Planförslaget innebär att området i Fässberg 1:4 och 1:57 kan utvecklas för verksamheter. En utbyggnad av kontor- och verksamhetslokaler samt en viss del detaljhandel- och restaurangverksamhet föreslås. I området ska också, enligt överenskommelse med Göteborgs stad och Trafikverket, en ny väg byggas. Vägen ska skapa en ny koppling mellan Alfagatan och Jolengatan och därmed avlasta Söderleden.

Detaljplanen är en del i ledet av att utveckla centralorten Mölndal till en mer sammanhållen stad där stadsdelarna länkas samman och kopplingar till angränsande bostadsområden, grönområden, Mölndals innerstad samt Göteborg stärks. Målet är att stadsdelen ska utformas med höga krav på hållbarhet som en del i stadens vision, i Mölndals översiktsplan 2023 samt vision Mölndal 2040. Planområdet ligger nära Fässbergs by, ett område som har kulturhistoriska värden och är utpekat i kommunens kulturmiljöprogram. Det är viktigt att den nya verksamhetsbebyggelsen samspelar med de kulturhistoriska värden som finns intill.

Staden har i juli 2017 tecknat en överenskommelse med Trafikverket, Västtrafik och Göteborgs stad angående trafik- och infrastrukturåtgärder i Fässbergsdalen. Stadens åtaganden enligt överenskommelsen innefattar bland annat att Alfagatan ska knytas ihop med Jolengatan, med en sträckning genom planområdet samt att aktuell utbyggnad av verksamheter i området kan uppgå till 20 000 kvadratmeter BTA.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i Fässbergsdalen cirka 2,5 kilometer väster om Mölndals centrala delar. Området ligger norr om Söderleden i nära anslutning till Fässbergsmotet. Norr och öster om planområdet finns ett befintligt verksamhetsområde. Cirka 500 meter i nordvästlig riktning från planområdet ligger Eklanda, ett bostadsområde med småhusbebyggelse. Nordost om planområdet byggs området Pedagogen Park ut med drygt 1000 bostäder och handel.

Figur 1 Orienteringskarta.

Figur 2 Ortofoto med planområdets ungefärliga utbredning markerat i rött

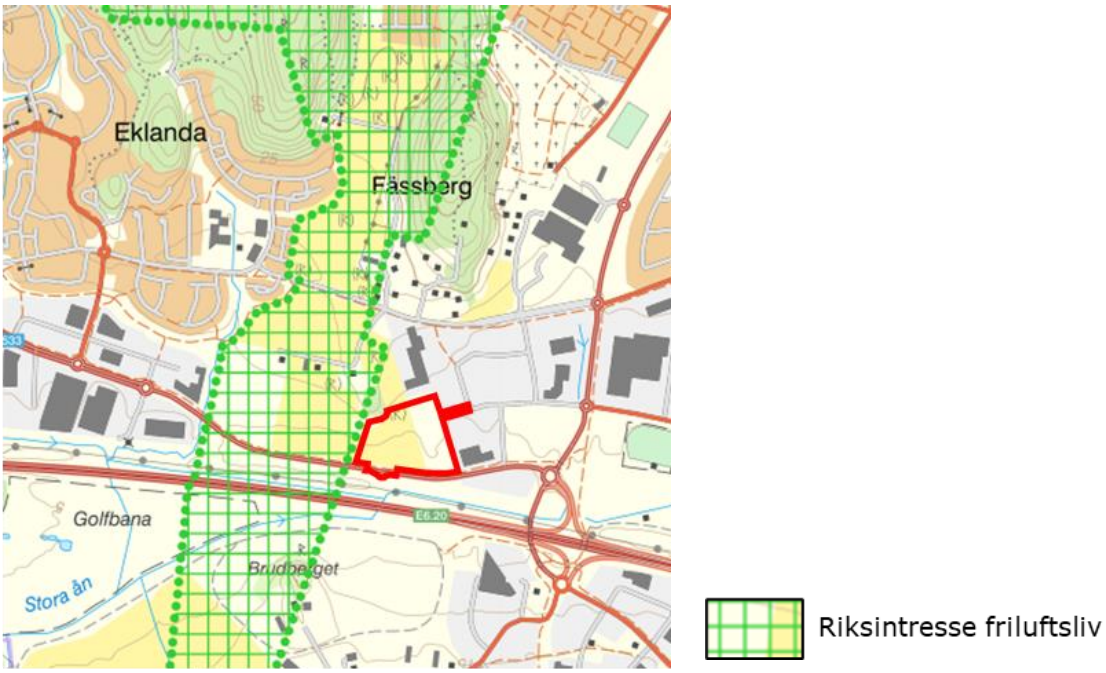
Areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 42 000 kvadratmeter stort och omfattar delar av fastigheterna Fässberg 1:4, Fässberg 1:57, Fässberg 1:73, Fässberg 1:13 och Kretskortet 3. Fastigheterna Fässberg 1:4, Fässberg 1:57 och Kretskortet 3 är privatägda. Mölndals stad äger fastigheterna Fässberg 1:73 och 1:13. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen som tillhör detaljplanen.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

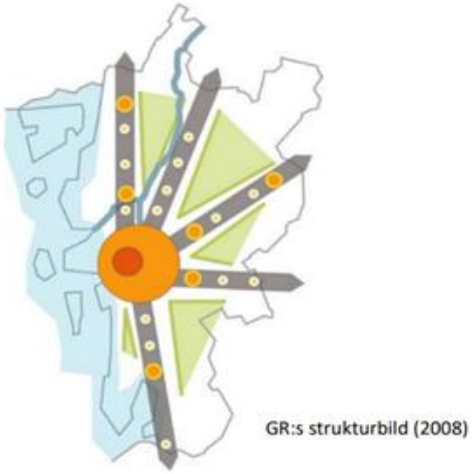
Planområdet berörs inte av några riksintresseområden enligt 3 eller 4 kap. Miljöbalken. Väster om planområdet ligger ett område som är utpekat som riksintresse för friluftsliv (se figur 3).



Figur 3 Riksintresse för friluftsliv, planområde markerat med rött (Länsstyrelsen, 2024).

Göteborgsregionens strukturbild

Detaljplanen är förenlig med Göteborgsregionens (GR) strukturbild. Huvudstråken utgör ryggraden i regionens utveckling och det är viktigt att dessa stärks så att regionens alla delar blir långsiktigt livskraftiga. Detaljplanen möjliggör för verksamhetsområde i ett stationsnära läge med god kollektivtrafik, vilket stärker förutsättningarna för en uthållig tillväxt i Göteborgsregionen och Mölndals stad.



Figur 4 . Göteborgsregionens strukturbild.

Kulturmiljöprogrammet

Planområdet ingår i Mölndals stads kulturmiljöprogram, område 5 Fässbergs by. Kulturmiljöområdet omfattar bebyggelsen i Fässbergs by, utskiftade gårdar och jordbruksmarken norr och söder om Frölundagatan. Viktiga karaktärsdrag och kvaliteter pekas ut:

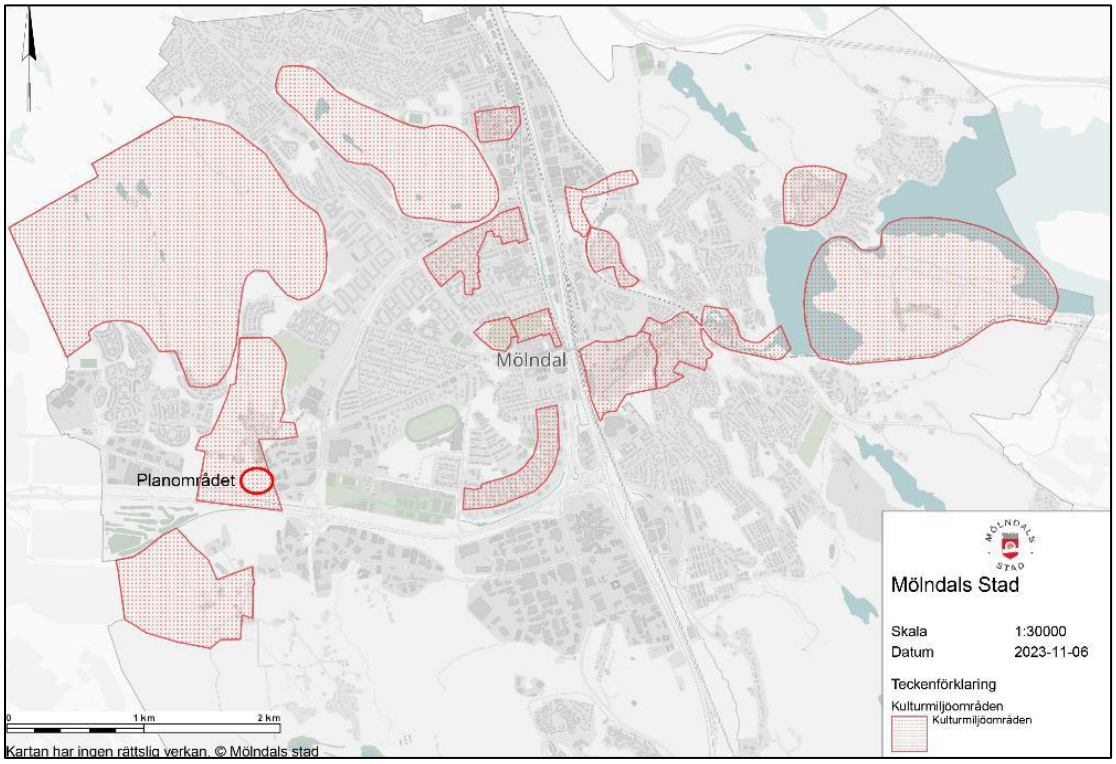
Öppet jordbrukslandskap med historiska spår: Området runt Fässbergs by erbjuder ett öppet jordbrukslandskap som bär på tydliga historiska spår. Det har en stor miljömässig betydelse och fungerar som en viktig koppling till dalens historiska utveckling.

Bystrukturen och gårdsstrukturer: Fässbergs by har behållit sin ursprungliga bystruktur väl, vilket är ovanligt med tanke på laga skiftet. Gårdarna är grupperade kring gårdsplaner och bevarar den traditionella agrara byggnadstraditionen.

Agrar byggnadstradition: Bebyggelsen präglas av en småskalig och oregelbunden struktur som är anpassad efter funktion och tradition. Materialval, volymer och färgsättning är arkitektoniskt traditionsbundna och harmoniserar med omgivande landskap.

Enskilda gårdars struktur: Mangårdshus och ekonomibyggnader är väl sammanhållna och utgör en central del av gårdsstrukturen.

Traditionella byggnadsdetaljer: Både bostads- och ekonomibyggnaderna präglas av traditionella detaljer såsom träpaneler, sadeltak täckta med rött lertegel, samt enkla fönster och detaljer. Dessa bevarade strukturer bidrar till förståelsen och upplevelsen av den äldre jordbruksbyn Fässberg.



Figur 5 Kulturmiljöprogrammet (Mölndals stad, Översiktsplan för Mölndals kommun, 2023).

Översiktliga planer

Översiktsplan 2023

Översiktsplan 2023 (antagen 2023-03-15) beskriver ett behov för verksamhetsutveckling inom samtliga av kommunens tätorter och pekar ut ett antal förädlingsområden för verksamheter. Aktuellt planområde innebär en utveckling av ett befintligt verksamhetsområde samt befintlig transportinfrastruktur inom ett område där staden planerar för en eventuell framtida metrobusstation.

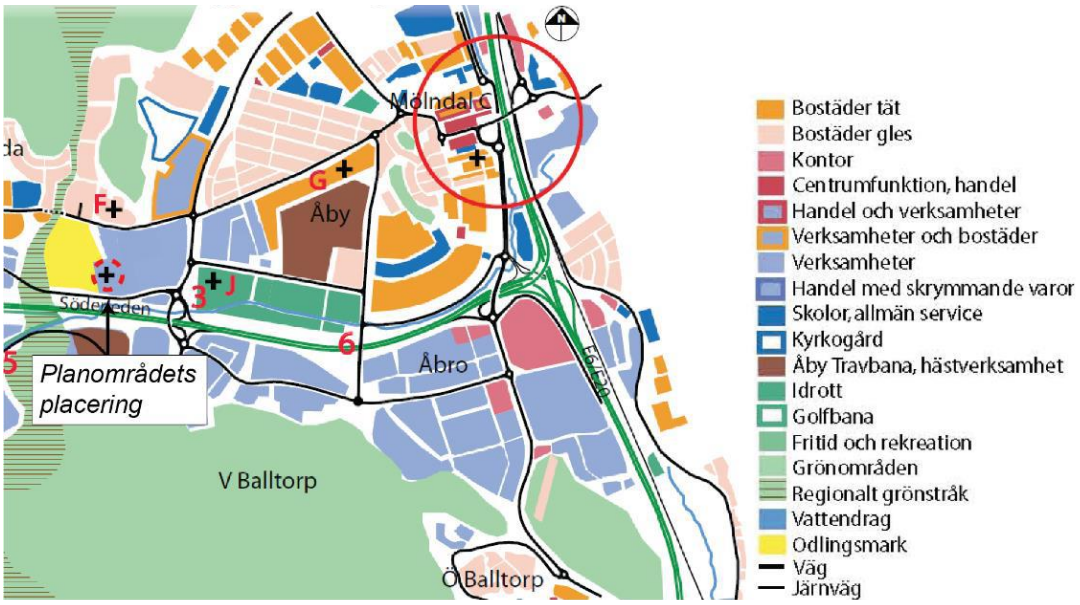
Planförslaget bedöms stödja följande planeringsprinciper som definieras i översiktsplanen:

- Social infrastruktur: ”Utveckling där service och befolkningsökning är i balans säkerställs” och ”Den sociala infrastrukturen som krävs för ett gott liv säkerställs”. Planförslaget bidrar till planeringsprinciperna genom att tillgodose det ökade behovet av verksamhetsplatser i området.
- Grönska och friluftsliv: ”Alla invånare ska ha nära till grönska och rekreation med höga kvaliteter”. Planförslaget bidrar till planeringsprincipen genom att möjliggöra fler verksamheter med nära anslutning till naturområde och andra mötesplatser.
- Natur- och kulturmiljö: ”Natur- och kulturmiljöerna bevaras, levandegörs och utvecklas” och ”God vattenkvalitet eftersträvas för alla vattenmiljöer”. Planförslaget bidrar till planeringsprincipen genom att anpassa planförslaget för att undvika negativ påverkan på befintliga kulturhistoriska värden och att utreda vilka åtgärder som krävs för att uppnå vattenmiljöer med god kvalitet.
- Trafikmiljö och mobilitet: ”Kommunen fokuserar på hållbar trafikplanering”. Planförslaget bidrar till planeringsprincipen genom förtätning i ett kollektivtrafiknära läge samt en ny koppling mellan Alfagatan och Jolengatan som avlastar Söderleden.

Planförslaget bedöms inte strida mot någon planeringsprincip.

FÖP 2012

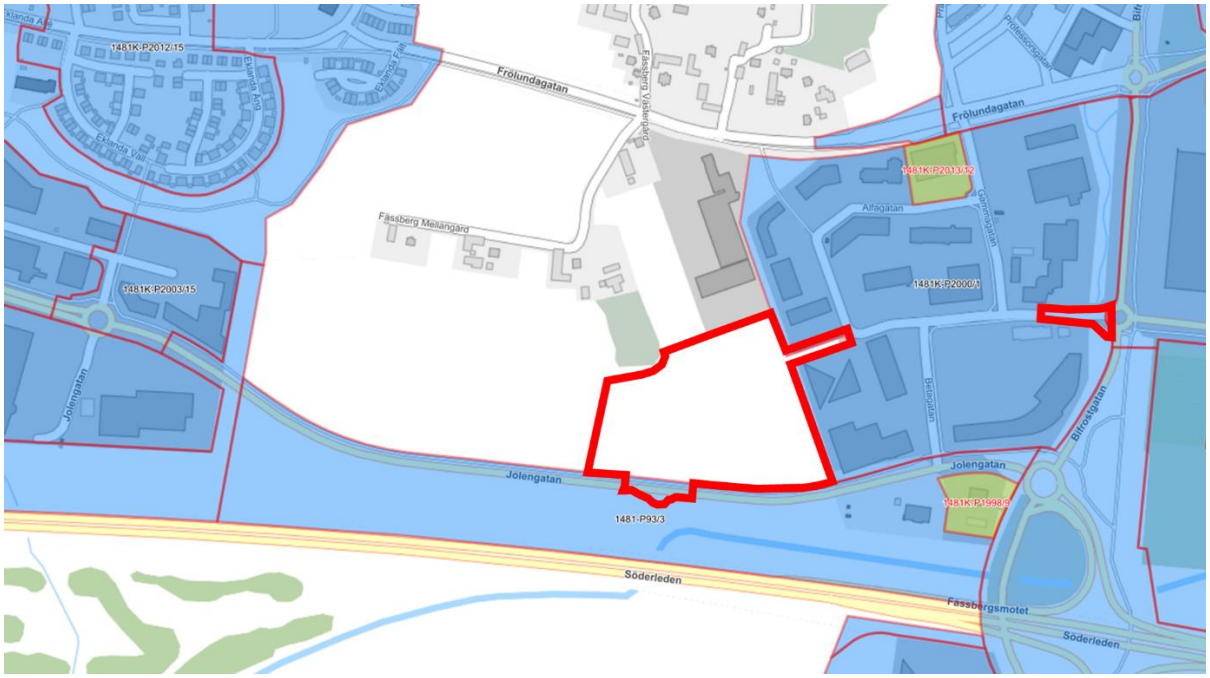
För området gäller fördjupad översiktsplan, FÖP för Fässbergsdalen, antagen 2012-12-12. FÖP:en pekar ut området som odlingsmark och utvecklingsområde för verksamheter samt anger ett grönstråk i nord-sydlig riktning över Söderleden. Den anger också att området avses förtätas och pekar ut området som utvecklingsområde för verksamheter på medellång sikt (10–12 år), räknat från år 2012. Planförslaget bedöms vara förenlig med FÖP för Fässbergsdalen.



Figur 6 Bild från FÖP 2012 som visar att området är utpekat som verksamhetsområde.

Detaljplaner

Förutom delen söder om Jolengatan och delen vid Bifrostgatan är planområdet inte detaljplanelagt sedan tidigare. I figur 7 syns intilliggande, befintliga detaljplaner.



Figur 7 Gällande detaljplaner i anslutning till planområdet.

Övriga kommunala beslut

Mölndal vision 2040

I december 2023 utfärdade kommunfullmäktige Mölndals vision 2040, Mölndals vision 2040 visar inriktningen för hur staden ska utvecklas som plats att bo och verka på. Mölndal ska bli den hållbara staden där alla får chansen.

I enlighet med Mölndals vision 2040 ska utvecklingen av Fässbergsområdet sträva efter att skapa ett livskraftigt och hållbart samhälle där invånarna trivs och har god livskvalitet. Genom att kombinera modern stadsplanering med bevarande av grönområden och kulturellt arv strävar Fässbergsområdet efter att bli en attraktiv plats att bo, arbeta och leva i. Visionen ska sammanföra olika delar av utvecklingen så att en god och balanserad helhet mellan regional utveckling, stadsutveckling, närings- och samhällsutveckling samt kommunal service kan uppnås.

Detaljplanen är i linje med stadens vision, eftersom utvecklingen av nya verksamhetsområden i strategiska lägen skapar attraktiva mötesplatser, arbetsplatser och infrastrukturutveckling, vilket stärker Mölndals roll i regionen.

Fässbergsområdet karaktäriseras av sin harmoniska blandning av bostäder, grönområden och serviceanläggningar. Stadsplaneringen har fokuserat på att skapa en mångfald av bostadsalternativ som passar olika livsstilar och behov, samtidigt som grönområden bevaras och integreras i stadsmiljön för att främja hälsa och välbefinnande hos invånarna.

Fässbergsområdet år 2040 är också en plats där kulturellt arv värderas och bevaras. Genom att bevara och utveckla historiska platser och byggnader skapar Fässbergsområdet en känsla av samhörighet och identitet bland sina invånare. Kulturella evenemang och aktiviteter är en naturlig del av vardagen, vilket bidrar till att stärka gemenskapen och skapa en levande och dynamisk miljö.

Hållbarhet är en central del av visionen för Fässbergsområdet år 2040. Genom att satsa på miljövänliga transportalternativ, energieffektiva byggnader och återvinning ska Fässbergsområdet arbeta för att minska sin klimatpåverkan och skapa en hållbar framtid för kommande generationer.

Förutsättningar

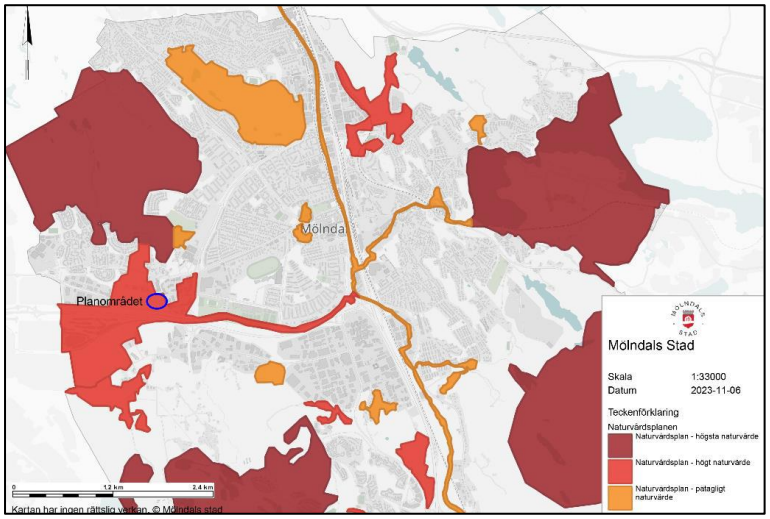
Mark och vegetation

Planområdet sluttar svagt från Jolenkullen i norr mot Jolengatan i söder och består främst av lera. Direkt norr om planområdet finns den trädklädda Jolenkullen. Växtligheten inom området består idag främst av åker- och gräsmark. Inom området finns också en grundvattentäkt.

Figur 8 Planområdet, vy mot nordväst.

Planområdet ligger inom ett naturvärdesobjekt som utpekas i Mölndals stads naturvårdsplan och som omfattar Fässbergsdalens dalgång och Stora ån. Naturvärdesobjektet har bedömts ha ett högt naturvärde (naturvärdesklass 2) som helhet och är bland annat värdefullt för häckande, rastande och övervintrande fåglar. Inom ramen för detaljplanearbetet har en naturvärdesinventering över planområdet och anslutande marker tagits fram. Planområdet utgörs av åkermark, som i dagsläget främst nyttjas för vallodling och den bedöms inte ha några betydande naturvärden eller vara av särskild betydelse för biologisk mångfald. Naturvärdesinventeringen visar att Jolenkullen, utanför planområdet, har både höga naturvärden (naturvärdesklass 2) och påtagliga naturvärden (naturvärdesklass 3). Jolenkullen bedöms vidare vara ett biotopskyddat objekt, åkerholme. Det saknas biotopskyddade objekt inom planområdet.

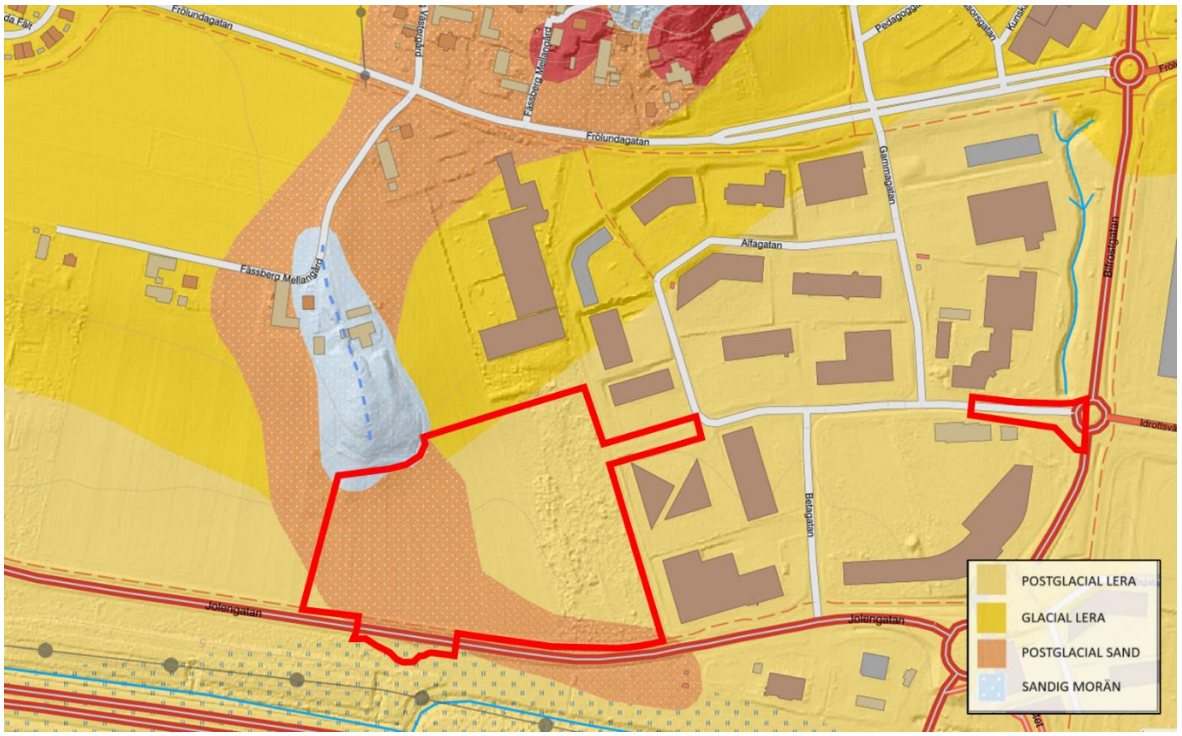
Det saknas säkra uppgifter om fynd av häckande fåglar som med geografisk säkerhet kan hänföras till inventeringsområdet. Men planområdet kan fylla en funktion för rastande och födosökande fåglar.



Figur 9 Naturvårdsplanen (Mölndals stad, Översiktsplan för Mölndals kommun, 2023).

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning av planområdet har genomförts (GEOS 2024-10-04). Enligt utförda undersökningar består jordlagerföljden huvudsakligen av mulljord, sand, torrskorpelera, lera och friktionsjord/berg. Inget ytligt berg förekommer inom eller i närheten av planområdet. Det förekommer således ingen risk för bergras eller blocknedfall. Grundvattenytan varierade mellan cirka 0,7–1,1 meter under markytan vid undersökningstillfället. I norra delen av planområdet ökar marknivån upp mot Jolenkullen, kullen består mestadels av morän. Sluttningen bedöms ha tillfredsställande säkerhet mot stabilitetsbrott. Övriga delar av planområdet är relativt flacka, därmed bedöms stabilitetsproblem ej finnas för nuvarande markförhållanden.



Figur 10 Utdrag från SGU:s jordartkarta (www.sgu.se) med planområdet markerat i röda linjer.

Utförda belastningsförsök visar att leran inom områdets flackare delar är sättningsbenägen, vilket innebär att nya laster kan ge upphov till långtidsbundna sättningar. Stabiliteten inom området bedöms vara tillfredsställande för befintliga förhållanden samt för markförändringar enligt lovpliktiga uppfyllnader på 0,5 meter eller mer. Om höjning över denna gräns är nödvändig, bör tillkommande laster kompenseras med lättfyllning.

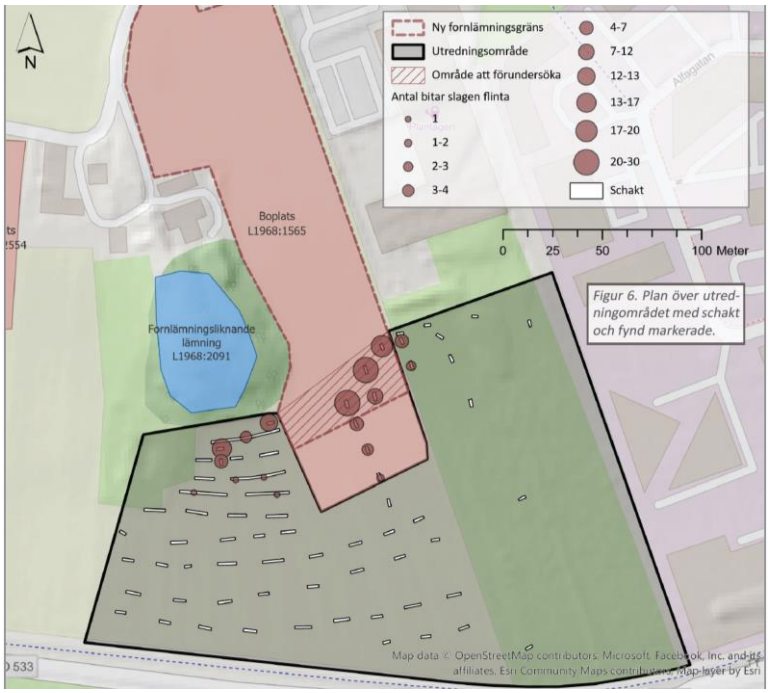
I samband med schakt- och grundläggningsarbeten ska kontrollprogram upprättas med avseende på omgivningspåverkan. Eventuella undermarkkonstruktioner, såsom byggnader med källare, kan byggas men kan kräva temporära stödkonstruktioner av stabilitetsskäl. Vid sådana åtgärder ska lokal- och totalstabilitet kontrolleras för att säkerställa områdets stabilitet. Byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning ska inte utföras, eftersom en grundvattensänkning kan leda till sättningar vid den planerade byggnationen och närliggande mark och anläggningar. Grundläggning av tyngre byggnader rekommenderas att utföras med pålar, med tanke på förekomsten av lös och sättningskänslig lera samt variationen i djupet till fast botten/berg inom området. Lättare byggnader kan eventuellt grundläggas via platta på mark med kompensationsgrundläggning. Vidare utredning av grundläggning kommer att krävas under detaljprojektering, inklusive kompletterande geotekniska fält- och laboratorieundersökningar.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar enligt information från stadens miljöförvaltning och länsstyrelsens WebbGIS-karta. Eftersom det inte kan uteslutas att föroreningar kan finnas inom området planeras provtagning att genomföras innan planen läggs fram för granskning.

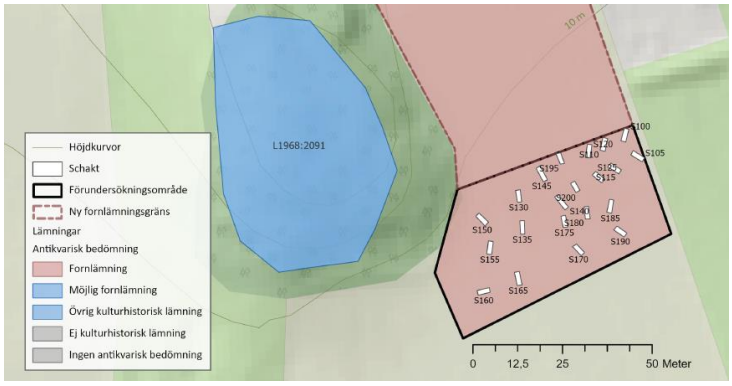
Fornlämningar

Göta Arkeologi AB (2023-12-22) har genomfört en arkeologisk utredning för planområdet. Resultaten från utredningen visar att inga nya fornlämningar påträffades. Boplatsen L1968:1565 avgränsades mot söder inom exploateringsområdet, vilket möjliggjorde att fornlämningens gräns kunde förskjutas norrut, se figur 11. Inom den kvarvarande delen av fornlämningen identifierades avslag och redskap av flinta. Den höga andelen redskap jämfört med avslagsmaterialet antyder att området troligen användes för aktiviteter kopplade till boplatsen.



Figur 11 Plan över utredningsområdet med schakt och fynd markerade.

Under oktober 2023 genomförde Göta Arkeologi även en förundersökning (vilket är det andra steget i en utredning av fornlämningar) inom en del av stenåldersboplatsen L1968:1565 (Göta Arkeologi, 2023-11-07). Syftet med undersökningen var att fastställa och dokumentera fornlämningens karaktär, datering, utbredning och komplexitet samt att ta tillvara fornfynd. Undersökningen resulterade i att 600 bitar slagen flinta samlades in. Flintmaterialet avslöjade att platsens historia spänner över lång tid. Inga boplatsanläggningar påträffades och den undersökta delen anses sakna vetenskaplig potential för ytterligare arkeologiska insatser. Göta Arkeologi anser att denna del nu är undersökt och borttagen. Notera att boplatsen fortsätter norr om förundersökningens norra gräns. Inför byggstart rekommenderas att gränsen tydligt markeras så att inga skador av misstag sker inom den kvarliggande boplatsen. Länsstyrelsen har yttrat sig om planen och ser ur arkeologisk synvinkel inget att erinra mot att den berörda marken används för avsett ändamål.



Figur 12 Boplats L1968:1565 med förundersökningsområdet och schakt markerade i den södra delen.

Kulturmiljö

En utredning av kulturhistoriska värden inom och kring planområdet har genomförts (Tyréns, 2024-03-28). De kulturhistoriska värden inom och kring planområdet som kan påverkas av planförslaget är relaterade till Fässbergs by, norr om planområdet, och till Jolenkullen, direkt nordväst om planområdet. Fässbergs by bedöms innehålla bebyggelsehistoriska och pedagogiska värden som speglar bondesamhällets byggnadskultur, bostadsförhållanden och utvecklingsfaser. Därutöver hyser byn de mer upplevelsemässiga och icke förnyelsebara aspekterna som historisk förankring, patina och kontinuitet som kan återfinnas i äldre bebyggelse i kraft av sin ålder. Byn är det enda bevarade exemplet inom kommunen vilket förstärker motivet för byns kulturhistoriska värde. Byggnaderna i byn har både enskilt kulturhistoriskt värde samt ett kollektiv värde genom att de för upplevelsen av byn är av miljömässig betydelse.

Jolenkullen är del av landskapet i Fässbergsdalen som pekas ut som ett bra exempel på hur naturgivna förutsättningar i samspel med kulturella processer präglat ett område över tid. Läsbarheten av platsens historiska användning och karaktär är i stor utsträckning intakt. Mellan Fässbergs by, med de utskiftade gårdarna, och jordbruksmarken finns idag en stark koppling. Det går tydligt att läsa att den omkringliggande marken tillhör gårdarna. Lilla Fässbergsdalen, Fässbergs by och dess tre utskiftade gårdar och jordbruksmarken i söder, bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde. Fässbergsdalen och Fässbergs bys långa jordbrukstradition har bidragit till det öppna landskap som präglar området än idag. Områdets sammanhållna jordbruksmarker är en del av det historiska jordbrukslandskapets karaktärsdrag. Jolenkullen och Fässbergsåsen är viktiga landskapselement som ökar förståelse för platsens historia och dess förändringar över tid. Än idag är kullen visuellt synlig i Fässbergs dalgång och bidrar till en ökad förståelse om landskapets historiska dimension.

Figur 13 Flygfoto år 2010 över Fässbergsdalen som går i öst-västlig riktning och den nord-sydligt orienterade Lilla Fässbergsdalen. (bild: Flygare Palmnäs. Mölndals stad, Mölndalskartan.)

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt. Öster om planområdet finns industribebyggelse med en variation av verksamheter. I närheten av planområdet i väster finns ett antal bostäder uppförda i gårdsstruktur.

Figur 14 Foto över planområdet, sett från söder mot norr.

Sociala aspekter

Inga aktiviteter eller offentliga platser finns idag inom planområdet. Närområdet består av verksamheter, småhus och odlingsmark. Cirka 500 meter i nordvästlig riktning ligger ett bostadsområde med skola, förskola och offentliga parker, medan ett centrumområde med restauranger och annan service ligger 900 meter i nordöstlig riktning. Två naturreservat finns inom ett avstånd på cirka 1,5 kilometer från planområdet; Änggårdsbergens naturreservat åt norr och Sandsjöbacka naturreservat åt söder. På grund av det relativt låga stadslivet i närområdet är det en liten eller obefintlig tillströmning av människor till platsen utanför kontorstid.

Trafik

En trafikutredning har genomförts (Norconsult 2024-03-25) för att säkerställa detaljplanens genomförbarhet ur ett trafikperspektiv.

Gång och cykel

Alfagatan öster om planområdet har en gemensam gång- och cykelbana längs den södra sidan som är cirka 2 meter bred och separerad från motorfordonstrafiken. Inom området övergår gångbanan till norra sidan och cyklister hänvisas till blandtrafik.

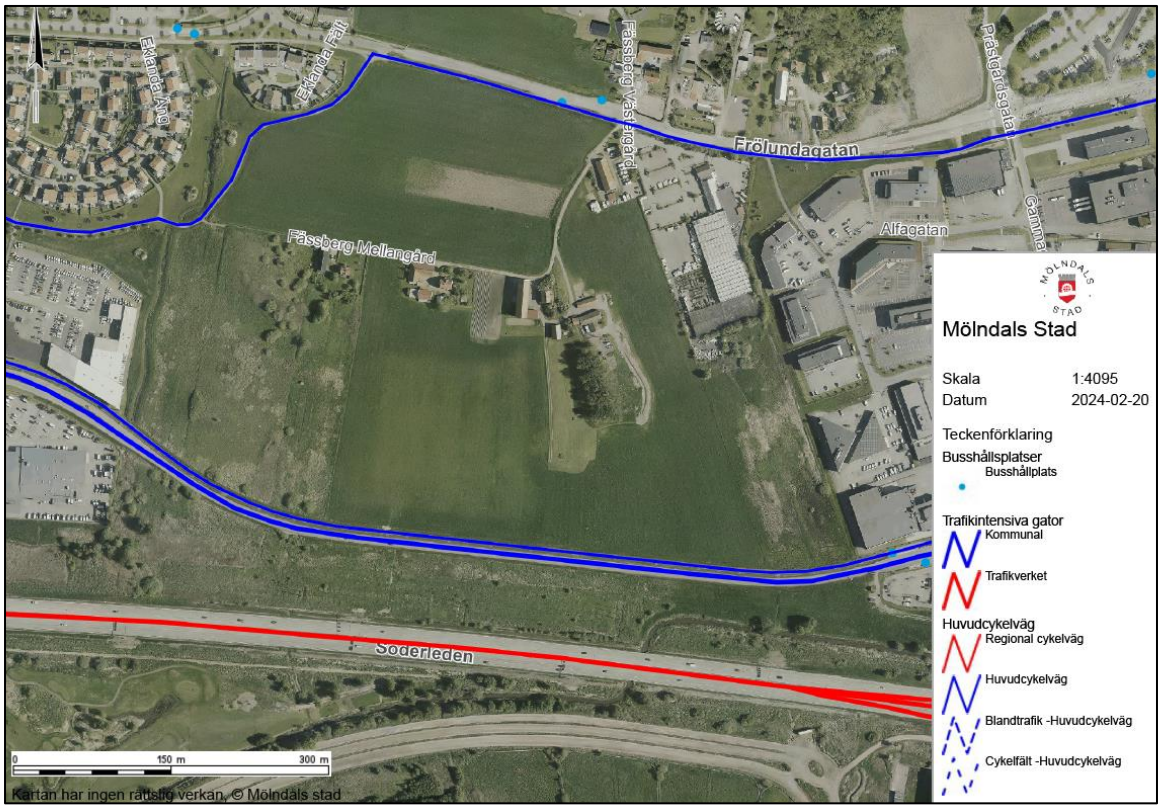
Längs Jolengatan sträcker sig en cirka tre meter bred gemensam gång- och cykelbana i öst-västlig riktning. I väster kopplar den till bland annat Högsbo, Sisjön och Västra Frölunda, medan den österut ansluter till gång- och cykelbanor längs Alfa- och Betagatan samt mot centrala Mölndal och kommunens södra delar.

Kollektivtrafik

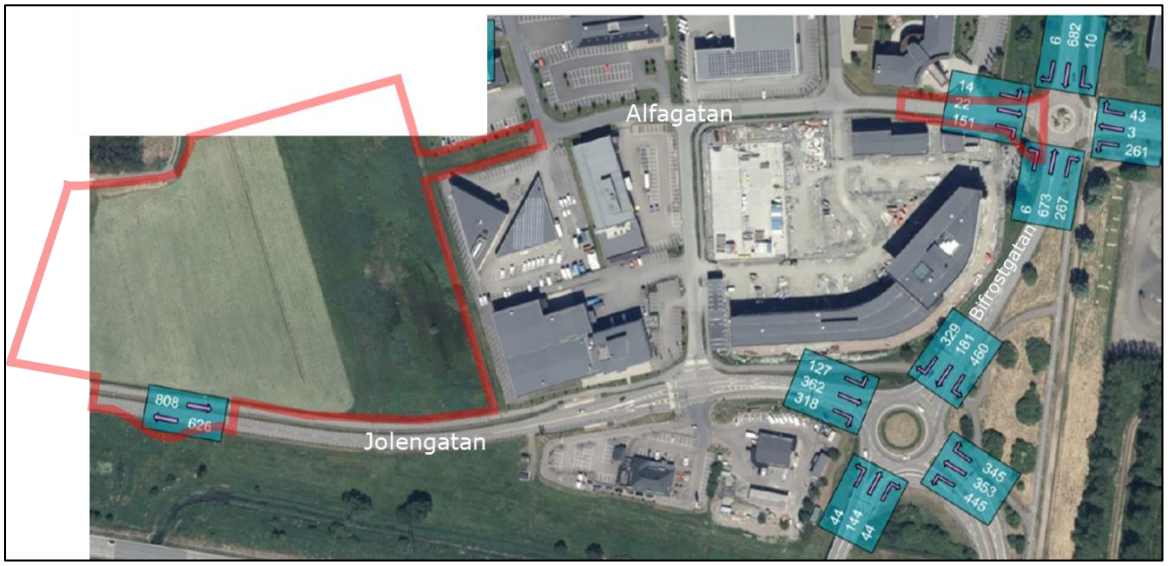
Området har god tillgänglighet till kollektivtrafik med viktiga kollektivtrafiknoder i närheten. På Jolengatan, strax väster om korsningen med Betagatan, ligger busshållplatsen Jolen Södra som trafikeras av linje 758. Dessa hållplatser erbjuder trafik från planområdet till Mölndal (med en restid på sju minuter utan byte), Mölnlycke (restid 32 minuter utan byte), Frölunda Torg (restid 15 minuter utan byte) och centrala Göteborg (restid 17 minuter utan byte till Korsvägen).

Bil

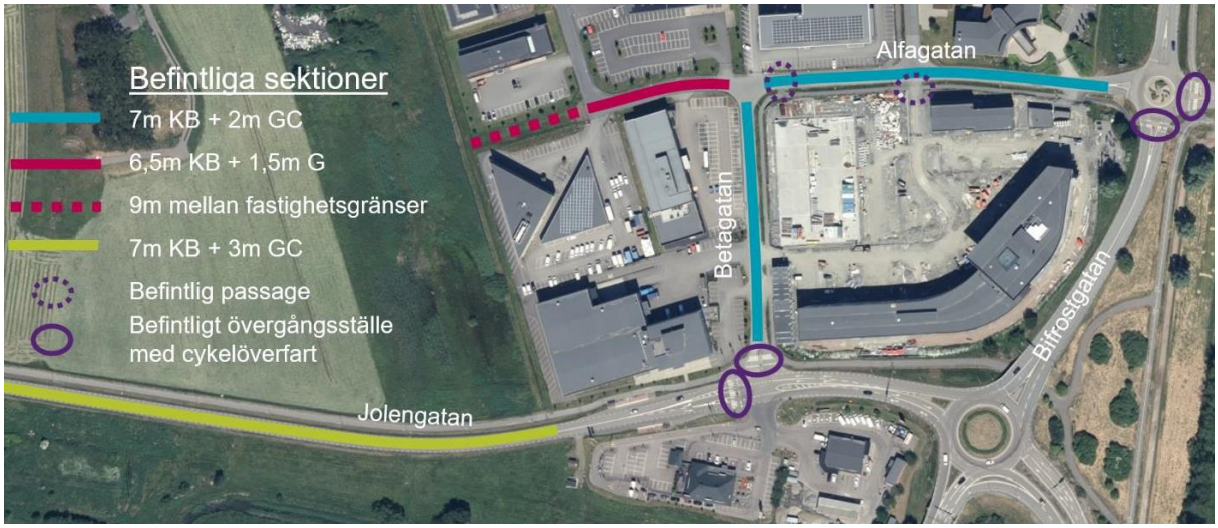
Generellt har staden 7 meter breda gator i verksamhetsområden. Alfagatan öster om planområdet har en körbana på 7 meter. Jolengatans körbana är cirka 6,5 meter bred med 0,5 meter vägrenar på vardera sidan. Trafiken i området är begränsad till verksamheterna och ingen genomfartstrafik sker på den befintliga Alfagatan.



Figur 15 Befintliga gator och cykelnät intill och inom planområdet (karta Norconsult 2024).



Figur 16 Trafikmängd biltrafik, nuläge, eftermiddagens maxtimme. Planområdet markerat i röd. (karta Norconsult, 2024)



Figur 17 Befintliga sektionsbredder i anslutning till planområdet (karta Norconsult, 2024).

Enligt överenskommelsen mellan Trafikverket, Mölndals stad, Göteborgs stad och Västtrafik (2016), utifrån strukturplanförslaget, förväntas de 600 anställda inom det aktuella planområdet generera 1500 fordonsrörelser per vardagsdygn. Det motsvarar 2,5 fordonsrörelser per anställd, vilket är högt jämfört med andra motsvarande områden med samma antal anställda, som framgår av tabell 1 nedan.

Alstring	Fordonsrörelser per anställd	Fordonsrörelser för 600 anställda
Överenskommelsen	2,5	1500
Trafikverkets trafikalstringsverktyg	1,9	1150
Göteborgs stads resekalkyl (Torslanda)	1,4	800

Tabell 1 Jämförelse mellan alstringstal för motorfordon.

Luft

Det aktuella planområdet ligger direkt norr om planområdet för Detaljplan för Lunnagården (Dnr PU 46/16). För Lunnagården har en luftutredning tagits fram (Sweco, 2020-05015) som kan fungera som referens för bedömning av luftföroreningar även i det aktuella planområdet. I utredningen identifieras vägtrafiken som den huvudsakliga källan till kvävedioxid och partiklar (PM10). Halterna av kvävedioxid förväntas minska för år 2035 i jämförelse med nuvarande situation, trots ökade trafikmängder. Enligt beräkningarna förväntas miljökvalitetsnormerna för utomhusluft för kvävedioxid och partiklar (PM10) uppfyllas inom Lunnagårdens planområdet år 2035.

Vatten

Befintliga förhållanden för vatten- och avloppsnätet, dagvattenhantering, skyfall och risk för höga vattenstånd har utretts av SYSTRA (utredningar daterade 2024-03-27).

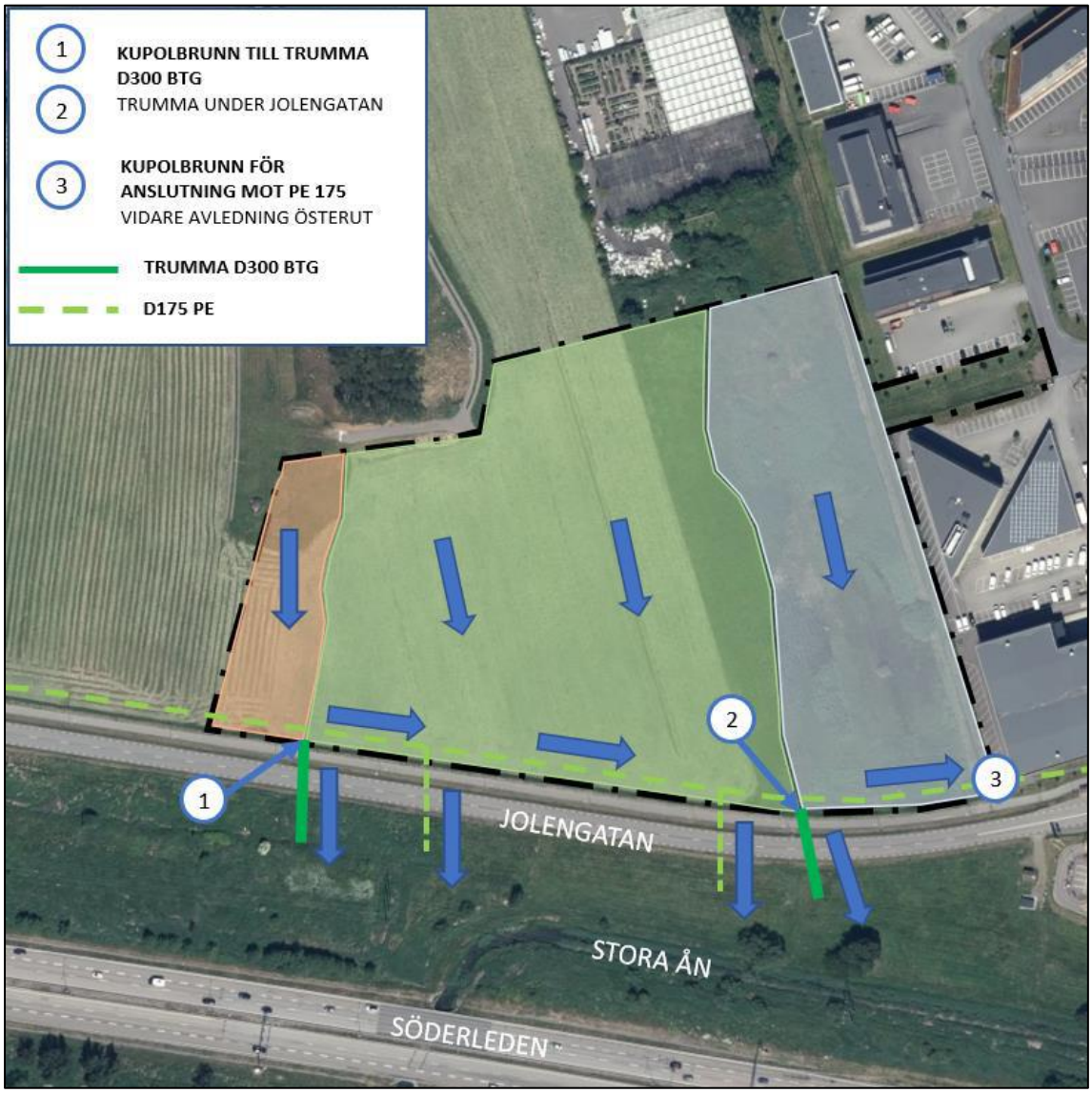
Vatten och avlopp

Direkt öster om planområdet finns infrastruktur för VA utbyggt tillhörande befintliga fastigheter vid Alfagatan. En avsättning för spillvatten och vatten mot planområdet finns förberedd, med en vattengång på spillvattenservisen på +3,22 meter. På andra sidan Jolengatan, i anslutning till McDonalds parkering, finns även en pumpstation för spillvatten.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet rinner i syd och sydvästlig riktning mot Jolengatan för att sedan ha närliggande Stora Ån (SE639765-126882, VISS 2023) som recipient. Stora Ån mynnar i sin tur ut i väster till Askims fjorden (SE573500-115150, VISS 2023). Stora Ån är enligt VISS klassad som otillfredsställande ekologisk status, eftersom vattenförekomsten bland annat påverkas av näringsämnen/övergödning.

I planområdets sydöstra hörn finns en kupolbrunn som troligtvis är kopplad till befintlig ledning som leder dagvatten österut. Norr om gång- och cykelvägen ligger en dräneringsledning som bedöms avvattna infiltrerat vatten som står mot gång- och cykelvägen. Vattnet leds sedan, för stora delar av planområdet, under Jolengatan vid två ställen.



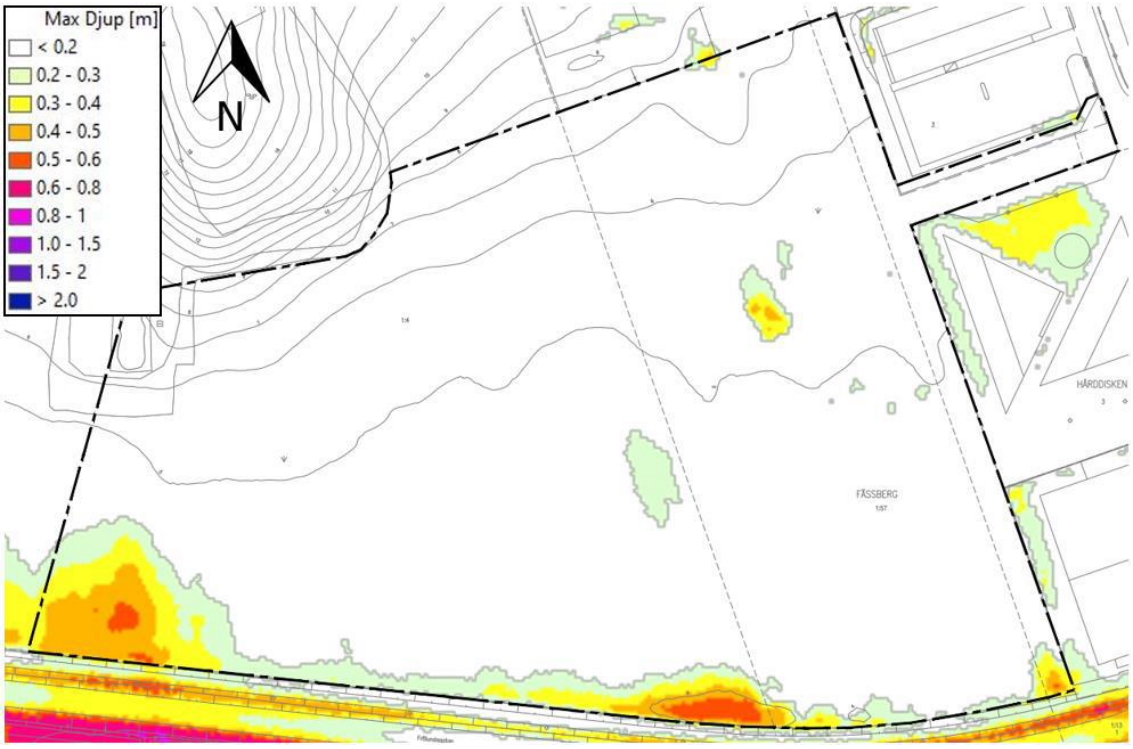
Figur 18 Befintlig dagvattenavrinning från planområdet, utredningsområdet markerat med svart streckad linje (SYSTRA 2024).

Markavvattningsföretag

Södra delen av detaljplaneområdet berör markavvattningsföretaget Mölndal Stora Ån från 1993, vilket ersätter markavvattningsföretaget Hult med flera TF från 1936. Vid exploatering av planområdet behöver hänsyn tas till befintligt markavvattningsföretag vid hantering och framför allt avledning av dagvatten mot recipient Stora Ån.

Skyfall

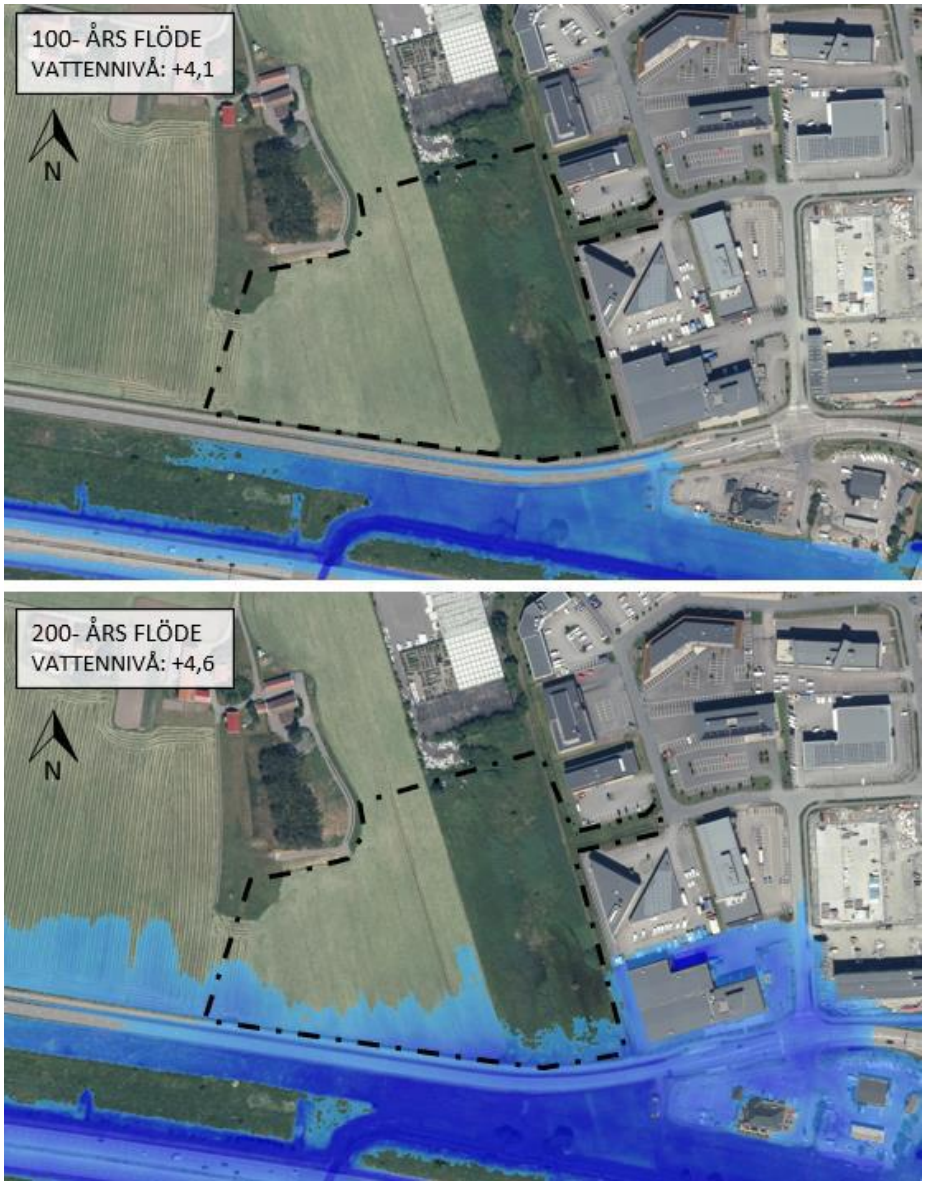
Mölndals stad har genomfört en övergripande skyfallskartering för tätorterna, vilket inkluderar planområdet. I karteringen redovisas maximalt vattendjup och maximalt flöde vid ett klimat-kompenserat 100-årsregn som har simulerats. Maximalt vattendjup vid ett 100-årsregn för planområdet och dess omgivningar redovisas i figur 19 (se nästa sida). Det södra området av planområdet påverkas med stående vatten vid ett skyfall i lokala lågpunkter.



Figur 19 Maximalt vattendjup vid ett 100-års regn från Mölndals övergripande skyfallskartering. Utredningsområdet markerat i svart streckad linje (karta SYSTRA 2024).

Risk för höga vattenstånd

Då planområdets geografiska placering intill Stora Ån med sin anknytning till Mölndals Ån har påverkan vid 100- och 200-årsflöden utretts (Systra, 2024-03-27). Utredningen visar att området inte påverkas vid ett 100-årsflöde. Vid ett 200-årsflöde påverkas områdets södra delar (se figur 20).



Figur 20 Situation vid 100- och 200-årsflöde i Stora Ån. Utredningsområdet markerat med svart streckad linje (kartor SYSTRA 2024).

Övrig teknisk försörjning

Avfall

Tekniska förvaltningen är ansvarig för att hämta avfall från befintliga verksamheter inom det närliggande området.

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Fjärrvärmenät finns utbyggt i Alfagatan, öster om planområdet.

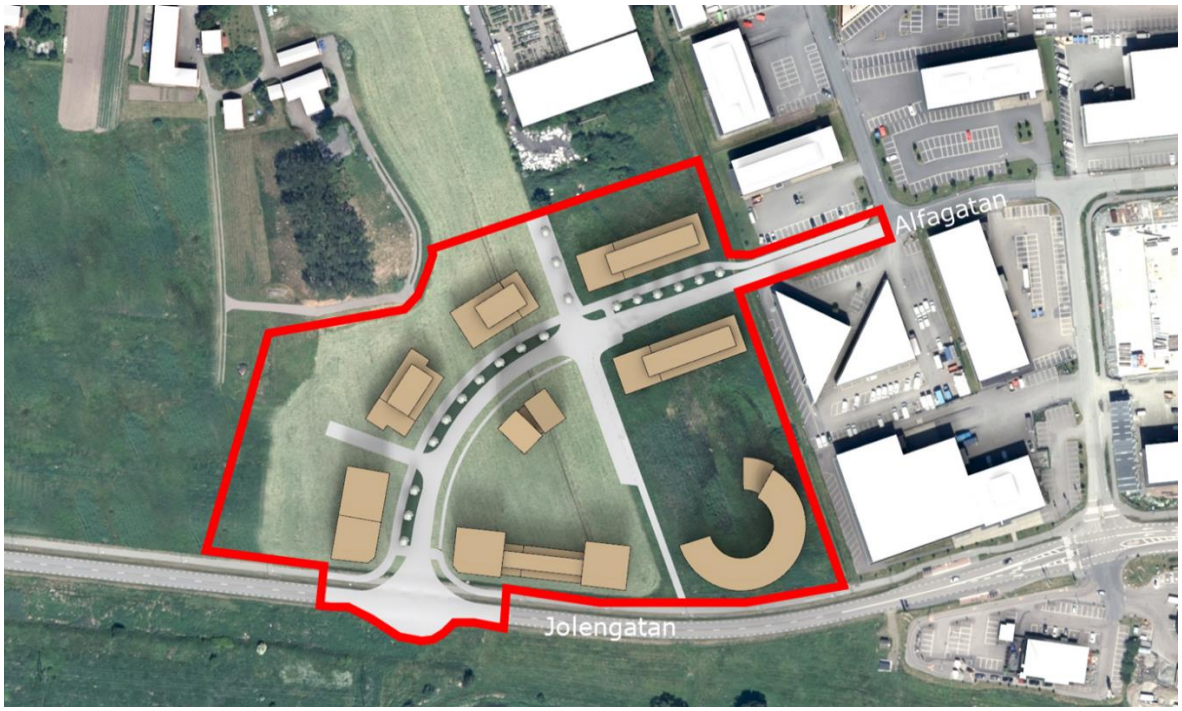
El och tele

Inom planområdet finns inga el- och teleledningar. I anslutning till området är ledningsnätet dock utbyggt.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Bebyggelse

Bebyggelsen tillåts vara mellan 8 och 24 meter hög, vilket innebär cirka två till fem våningar. Bebyggelsen har anpassats efter den befintliga miljön vad gäller siktlinjer, placering, skala och fasadkulörer. I mitten föreslås en högre byggnad (cirka fem våningar), för att samspela med Jolenkullen i väster, vilka upplevs lika höga på håll. I öster föreslås lägre bebyggelse som bygger vidare på den befintliga skalan i verksamhetsområdet öster om planområdet. Närmast Jolenkullen föreslås också lägre bebyggelse (två till tre våningar). Inom planområdets västra del tillåts ingen bebyggelse för att lämna fri sikt mot kullen.



Figur 21 Exploateringsförslag med planområdet markerat i rött. Ny bebyggelse illustreras i beige.

Figur 22 Vy över föreslagen ny bebyggelse sett från söder mot norr. Ny bebyggelse illustreras i beige.

Byggnaderna placeras utmed den nya gatan för att skapa ett tydligare gaturum med en mer stadsmässig karaktär. Bebyggelsen nedanför Jolenkullen är uppdelade i tre volymer för att behålla siktlinjer mot kullen. De är även placerade så att de håller en distans mot Jolenkullen och tydligare samspela med gatan. Mot söder är bebyggelsen mer sluten, för att skydda mot vind och trafikbuller. Fasadkulörer inom det västra kvarteret begränsas till dova kulörer, t.ex. gul, beige, brun eller grön för att skapa en lämplig anslutning till kulturmiljöerna och riksintresset för friluftsliv väster och norr om planområdet. För att ytterligare minska bebyggelsens påverkan på riksintresset tillåts inga skyltar på taken inom de västra kvarteren.

Figur 23 Ovan: Vy på föreslagen ny bebyggelse sett från väster på Jolengatan. Nedan: Befintlig vy från samma håll.

Figur 24 Ovan: Vy på föreslagen ny bebyggelse, sett från söder på Jolengatan. Nedan: Befintlig vy från samma håll

Planbestämmelser

Användning av allmän platsmark

GATA: Gata	Syftet är att skapa en ny allmän gata genom planområdet. På så sätt binds Jolengatan samman med Alfagatan och skapar en god tillgänglighet till planområdet. Inom användningen GATA ingår också diken samt gång- och cykelbana.
$GATA_1$: Gata med enskilt huvudmannaskap	Syftet är att möjliggöra in-/utfart/angöring till nya fastigheter. Gatan regleras som allmän platsmark eftersom den på sikt avses ansluta vidare till nästa etapp norr om aktuell detaljplan. Till dess är det endast två fastigheter som har nytta av vägsträckan, varför enskilt huvudmannaskap används.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

+0,0: Markens höjd över angivet nollplan	Syftet är att reglera höjden på gatan så att den blir korrekt i förhållande till angränsande kvartersmark samt att dagvatten- och skyfallshantering säkras.

Användning av kvartersmark

C_1: Restaurang och kafé	Syftet är att möjliggöra uppförande av restauranger och kaféer inom planområdet.
E_1: Transformatorstation	Syftet är att möjliggöra uppförande av transformatorstationer enligt behov. Genom att fördela transformatorstationerna på två olika platser möjliggör detaljplanen en effektiv och hållbar elförsörjning inom hela det planerade området.
H: Detaljhandel	Syftet är att möjliggöra uppförande av handel inom planområdet.
K: Kontor	Syftet är att möjliggöra uppförande av kontor inom planområdet.
Z: Verksamheter	Syftet är att möjliggöra uppförande av verksamheter inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

: Marken får inte förses med byggnad	Syftet är begränsa möjligheten att bebygga vissa delar av planområdet. Bestämmelsen reglerar ytor där marken är olämplig för bebyggelse samt där bebyggelsen ska hålla ett avstånd till omgivande gator och gång- och cykelväg. Bestämmelsen innebär att delar av områdets västra del inte får bebyggas, på så sätt skapas siktlinjer och ett respektavstånd till angränsande kulturmiljö och påverkan på angränsande värden begränsas.
h_{1-3}: Högsta nockhöjd är mellan 12-24 meter.	Syftet är att möjliggöra bebyggelse i 1-5 våningar inom planområdet. Nockhöjd kombineras med byggnadshöjd vilket ger en flexibel höjd utifrån hur man väljer att utforma taken. Genom att reglera högsta tillåtna höjd begränsas också påverkan på angränsande kulturvärden.
h_{4-6}: Högsta byggnadshöjd är 8-20 meter.	Syftet är att möjliggöra bebyggelse i 1-5 våningar inom planområdet. Byggnadshöjd kombineras med nockhöjd vilket ger en flexibel höjd utifrån hur man väljer att utforma taken.
+0,0: Markens höjd över angivet nollplan	Syftet är att reglera de höjder på marken som har bedömts viktiga för att säkra avrinningens riktning vid skyfall.
n_1: Marken ska förses med vegetation	Syftet är att minska andelen hårdgjord yta för att de nya tomterna bättre ska smälta in i landskapet samt skapa förutsättningar för genomsläpplighet, något som gynnar hantering av dagvatten och skyfall.
n_2: Parkeringsplatser ska utföras med genomsläppligt material, t.ex. grus	Syftet är att begränsa andelen hårdgjord yta för att anpassa markens utformning så att de nya tomterna bättre smälter in i landskapet. Bestämmelsen syftar också till att minska avrinningen vid skyfall.
n_3: Marken får inte	Syftet är att minska andelen hårdgjorda ytor nära Jolenkullen. På så

användas för parkering	sätt smälter de nya tomterna bättre in i landskapet och den visuella påverkan av området begränsas.
n_4: Per 1 000 kvm bruttoarea får högst 25 parkeringsplatser anordnas, inomhus och utomhus sammanlagt.	Syftet är att minska andelen hårdgjorda ytor inom planområdet för att de nya tomterna bättre ska smälta in i landskapet samt begränsa den visuella påverkan av området. Vidare syftar bestämmelsen till att säkerställa att verksamheter inom området inte alstrar mer trafik än vad som tillåts enligt avtal med Trafikverket.
$u_{1:}$ Markreservat för allmännyttiga, underjordiska ledningar	Syftet är att reservera mark för de allmänna ledningar som kommer att behövas inom kvartersmark.
$g_{1:}$ Markreservat för gemensamhetsanläggning för angöring	Syftet är att reservera mark för gemensamhetsanläggning, vilken behövs för att alla fastigheter ska få en lämplig angöring.
$g_{2:}$ Markreservat för gemensamhetsanläggning för gångtrafik	Syftet är att reservera mark för gemensamhetsanläggning, vilken behövs för att skapa en ny gångväg genom och till området samt att skapa en rinnväg för vatten.
Utfartsförbud	Syftet är att begränsa antalet in-/utfart till fastigheterna inom området samt anpassa de till lägen där det bedöms lämpligt.
$f_{1:}$ Fasad ska utföras i dova kulörer, t.ex. gul, beige, brun eller grön.	Syftet är att bebyggelsen ska anpassas efter den befintliga miljön och landskapsbilden.
$f_{2:}$ Utstickande skyltar får ej placeras på tak	Syftet är att begränsa den visuella påverkan av området i landskapet. På så sätt minskas områdets påverkan på angränsande riksintresse.
b_1: Nivå på färdigt golv ska vara minst 0,2 meter högre än nivån på omgivande gata.	Syftet är att bebyggelsen ska utföras på ett sådant sätt att den inte skadas av skyfall eller höga vattenflöden.
b_2: Utöver tillåten bruttoarea får källare för parkering i ett plan byggas.	Syftet är att möjliggöra att en källare för parkering i ett plan kan anordnas.
b_3: Källare ska utföras med vattentät konstruktion	Syftet är att säkerställa att eventuella källare inom planområdet byggs med vattentät konstruktion för att undvika att grundvattennivån inom den angränsande marken sänks permanent.
$e_{1\text{-}6}$: Största bruttoarea inom egenskapsområde är mellan 1 500 – 3 800 kvadratmeter	Syftet är att begränsa byggrätten och byggnadernas utbredning på marken. Bestämmelsen möjliggör utrymme för ny bebyggelse i den omfattning som har bedömts lämplig i enlighet med stadens överenskommelse med Trafikverket, Västtrafik och Göteborgs stad.
e_7: Största bruttoarea är 80 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.	Syftet är att begränsa byggrätten och byggnadernas utbredning på marken. Bestämmelsen möjliggör utrymme för ny bebyggelse i den omfattning som har bedömts lämplig i enlighet med stadens överenskommelse med Trafikverket, Västtrafik och Göteborgs stad. Bestämmelsen reglerar att angiven procentsats av fastighetsarean får bebyggas, detta säkerställer att byggrätten fördelas jämnt även om egenskapsområdet delas upp i flera fastigheter.

Tillgänglighet och service

Planen skapar möjligheter för nya verksamheter i området, vilket utgör en naturlig förlängning av det befintliga verksamhetsområdet i öster. För att främja tillgänglighet och trafikflöde planeras en förlängning av Alfagatan till Jolengatan. Detta kan underlätta för transporter och ge bättre anslutning till det omgivande vägnätet. Varje verksamhet planeras med sina egna parkeringsplatser. Ingångar till varje verksamhet kommer att vara tillgängliga från nya sidogator, vilket kan underlätta för besökare och anställda att komma till och från sina destinationer. Byggnaderna planeras att vara kopplade till den nya gång- och cykelvägen mellan Jolengatan och Alfagatan. Detta möjliggör en genare och säkrare koppling till och mellan olika delar av området.

Trafik

En trafikutredning för planförslaget har tagits fram (Norconsult, 2024-03-25). Tillgängligheten inom planområdet prioriteras högt oavsett transportmedel. Det är viktigt att skapa tydliga, trygga och estetiskt tilltalande gaturum som möjliggör en enkel och säker transport för fotgängare, cyklister och bilister.

Biltrafik

Planförslaget bedöms inrymma 600 arbetstillfällen, vilket baseras på överenskommelsen mellan Trafikverket, Mölndals stad, Göteborgs stad och Västtrafik (2016) om 20 000 BTA (33 kvadratmeter per anställd). Enligt Trafikverkets trafikalstringsverktyg kommer det generera 350 resor med gång, 350 resor med cykel, 600 resor med kollektivtrafik och 1500 resor med bil per dygn. Beräkningarna av trafikmängd bygger på att kontor etableras. Detaljplanen möjliggör dock flera typer av verksamheter, såsom restaurang, café, detaljhandel och verksamheter. Om dessa verksamheter etableras påverkar det trafikmängden. En detaljhandel eller restaurang leder till exempel till många fler fordonsrörelser.

Indextabellen nedan visar förhållandet i trafikalstring mellan olika typer av verksamhet på samma yta.

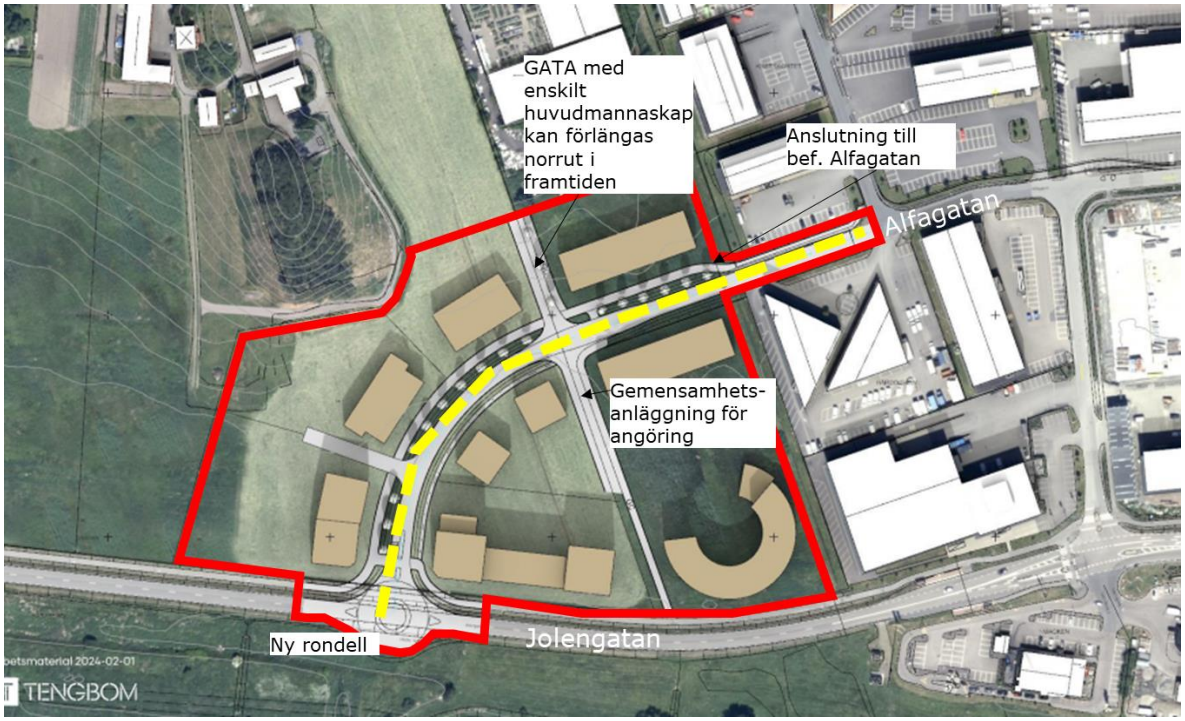
Typ av verksamhet	Index
Kontor	100
Större industri	40
Närbutik	90
Småindustri / hantverkare	210
Restaurang	300
Stormarknad	440
Detaljhandel	680

Tabell 2: Jämförelse trafikalstring mellan olika verksamhetstyper med samma yta.

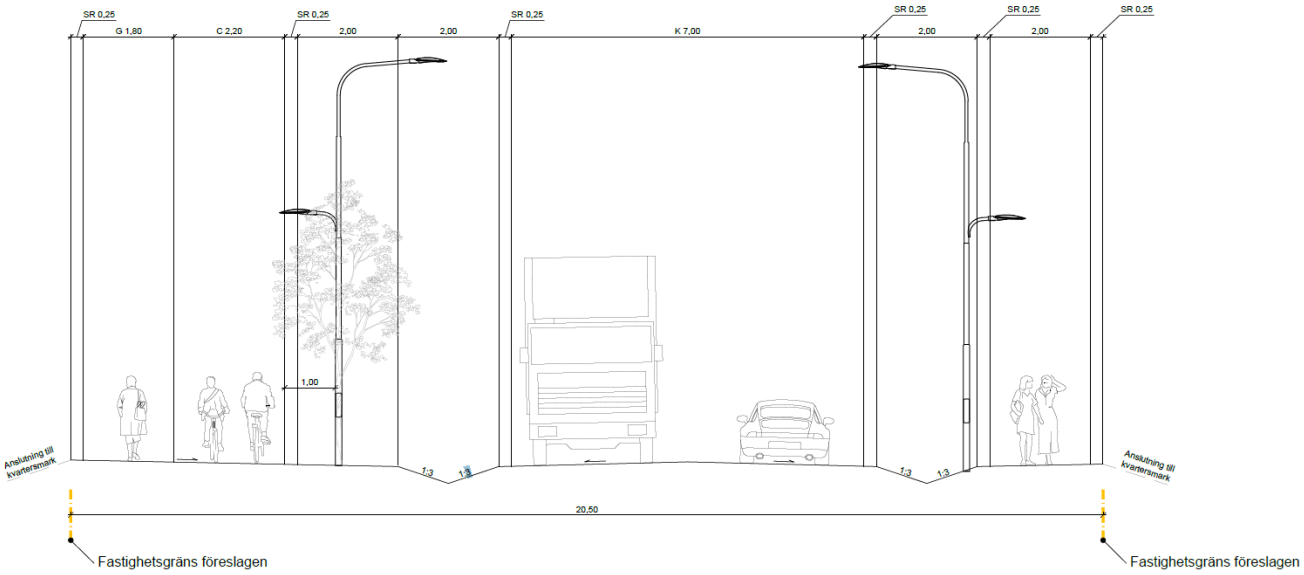
Nedan syns uppskattade trafikmängder i respektive korsning i ett scenario där området är fyllt utbyggt år 2040.

Figur 25 Beräknad trafikmängd år 2040 med exploatering, planområdet markerat i rött (Norconsult, 2024, kartan redovisar ett äldre, inte aktuellt exploateringsförslag).

Planförslaget innebär en ny gatusträckning mellan Jolengatan i söder och Alfagatan i nordost, som blir allmän gata (se gul markering i figur 26 nedan). Syftet med den nya gatan är att integrera det ökade trafikflödet med det befintliga vägnätet och infrastrukturen i närområdet. Sektionen för den nya gatan föreslås utformas med ett dike mellan körbanan och gång- och cykelbanan, dels för att ta hand om dagvatten, dels för att öka säkerheten för fotgängare och cyklister. En trädrad föreslås mellan diket och gång- och cykelbanan, kompletterat med belysning. Bredden på den nya sektionen blir cirka 20 meter (se sektionen i figur 27 nedan). Vid mötespunkten mellan förlängningen av Alfagatan och Jolengatan föreslås en ny cirkulationsplats. Utformningen baseras på den befintliga cirkulationsplatsen vid Bifrostgatan samt genomförd körspårsanalys för större fordon. Cirkulationsplatsen inkluderar också en refug för att ansluta den befintliga gång- och cykelvägen över förlängningen av Alfagatan.

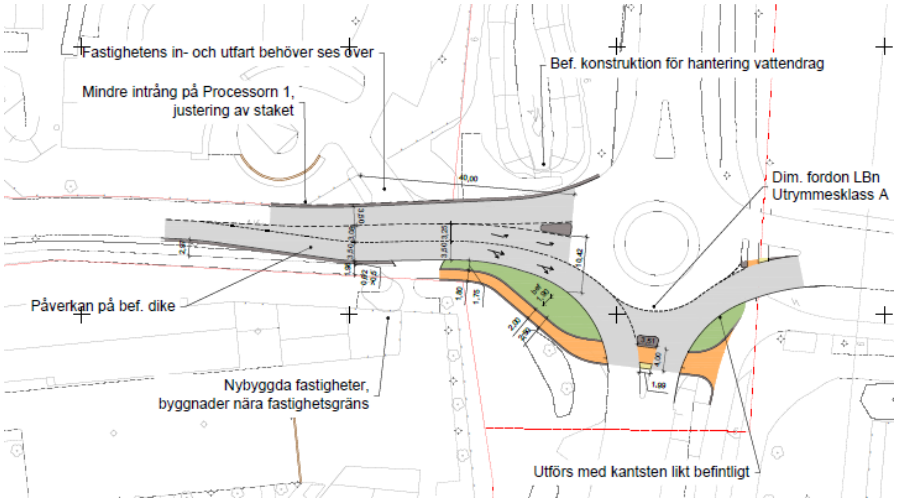


Figur 26 Illustration som visar föreslagna trafiklösningar. Planområdet i rött. Gul streckad linje visar ny gata mellan Jolengatan och Alfagatan.



Figur 27 Sektion på den nya gatan med separata gångbanor, cykelbana, dagvattendike och trädrad (Norconsult, 2024)

Trafikutredningen visar att korsningen Alfagatan/Bifrostgatan får kapacitetsproblem ifall Alfagatan kopplas ihop med Jolengatan. Detta blir ännu tydligare om ytterligare verksamheter längs med gatan etableras. En lösning på problemet är att öka kapaciteten igenom att bygga ut korsningen med ett ytterligare körfält. För att möjliggöra detta har en breddad del av Alfagatan i anslutning till korsningen med Bifrostgatan reglerats som allmän plats, gata. Om ett ca 40 meter långt extra vänsterkörfält etableras från Alfagatan, så som visas i figur 28, förbättras kapaciteten så att risken för långa köer från korsningen minskar. Förslagsvis anläggs vänstersvängfältet först när kapacitetsproblem uppstår i korsningen. Detta för att inte inducera mer trafik än nödvändigt samt för att det finns en osäkerhet kring kapacitetsberäkningar som är så långt fram i tiden.



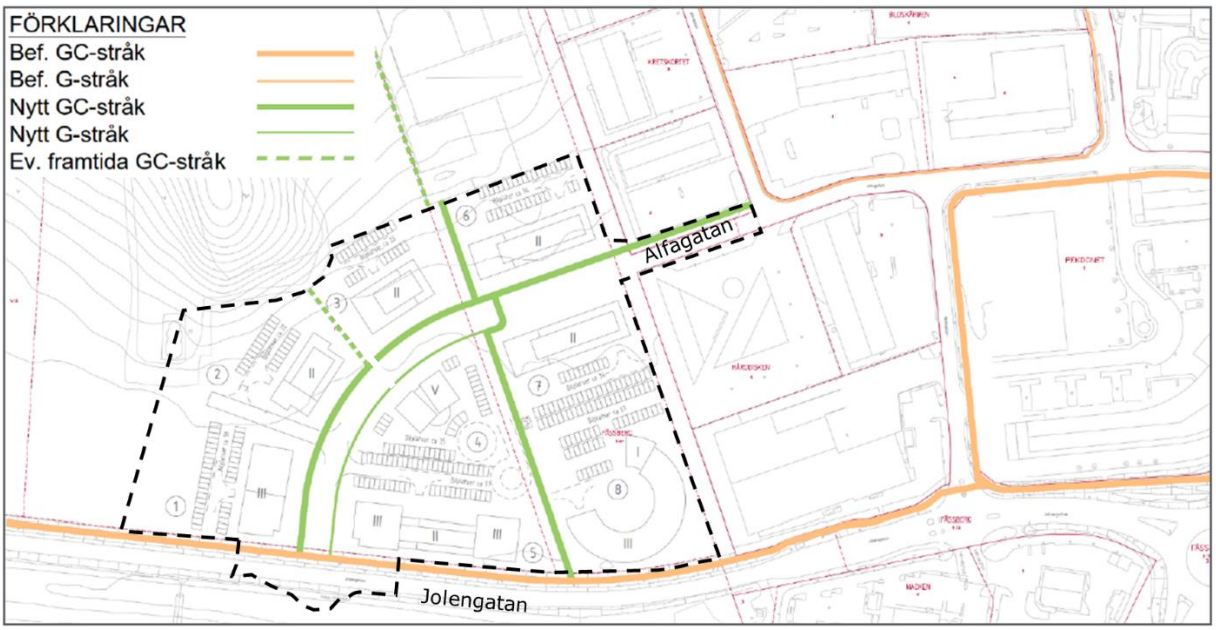
Figur 28 Utformning av cirkulationsplats Bifrostgatan/Alfagatan (karta Norconsult 2024).

Gång och cykel

Inom exploateringsområdet föreslås en separat gång- och cykelbana, i enlighet med kommunens övergripande riktlinjer som syftar till att i så stor utsträckning som möjligt separera gående och cyklister både från motorfordonstrafik och sinsemellan.

Den nya gång- och cykelvägen planeras i linje med Mölndals stads cykelplan 2022–2030, för en hållbar stad och följer riktlinjerna för cykelnätet fram till 2030. I närområdet består cykelnätet främst av gemensamma gång- och cykelbanor, men det finns möjligheter att utveckla dessa till separata gång-

och cykelbanor, särskilt längs Jolengatan. Det är viktigt att genomförandet av planförslaget inte hindrar möjligheten att skapa en sammanhängande struktur av separata gång- och cykelbanor. Dock föreslås en smalare sektion enligt Mölndals Teknisk Handbok eftersom sträckan inte ingår i det regionala- eller huvudcykelnätet.



Figur 29 Befintliga och planerade gång- och cykelstråk inom och i anslutning till planområdet. Planområdet markerat i svart, streckad linje (Norconsult, 2024).

Kollektivtrafik

Den nya gatan genom planområdet ska inte trafikeras av kollektivtrafik och planförslaget innebär inga andra åtgärder som berör kollektivtrafik. Under rubrik Förutsättningar – trafik finns nuvarande kollektivtrafiksituation beskrivet.

Parkering

Parkeringsbehovet inom området bör lösas inom respektive fastighet. Området ligger delvis i zon 2 och delvis i zon 3 enligt Mölndals parkeringspolicy (kommunen har tagit fram en ny parkeringspolicy dock tillämpas parkeringspolicyn antagen 2016-12-14 i planen). Behovet av parkeringsplatser varierar beroende på vilken typ av verksamhet som etableras. Enligt policyn anges för zon 2 följande bilparkeringstal per 1000 kvm bruttoarea (BTA):

Kontor: 10–13 platser
Livsmedelsbutiker: 25–30 platser
Sällanköpsbutiker: 20–25 platser

Parkeringstal för cyklar, som gäller alla zoner:

Kontor: 7–13 platser för anställda och 1–2 för besökare
Livsmedel: 2–4 för anställda och 9–18 för besökare
Sällanköp: 2–4 för anställda och 4–18 för besökare

För att minska andelen hårdgjord yta och integrera de nya tomterna i landskapet, samt säkerställa att verksamheterna inte genererar mer trafik än tillåtet enligt avtal med Trafikverket, begränsas antalet bilparkeringsplatser till 25 per 1000 kvm BTA.

Eftersom området har närliggande busshållplatser och goda cykelförbindelser anses det som acceptabelt att parkeringen begränsas till det minimala antal som krävs för livsmedelsbutiker. Bedömningen är att det kommer att vara möjligt att tillgodose parkeringsbehovet inom varje fastighet.

Friytor

Förslaget omfattar inte någon utbyggnad av lek-, park- och/eller rekreationsytor.

Vatten

Förslag för utbyggnad av vatten- och avloppsnätet, dagvattenhantering, och hantering av skyfall och risk för höga vattenstånd har tagits fram av SYSTRA (2024-03-27).

Vatten och avlopp

Planområdet är planerat att exploateras med ca 20 000 BTA, vilket bedöms motsvara ca 1000 anställda. Dimensionerande vattenflöde för planområdet bedöms till ca 3 l/s. Brandvattenuttaget för området uppgår till 20 l/s, så vid branduttag är dimensionerande flöde 21 l/s. Dimensionerande spillvattenflöde bedöms till ca 3 l/s.

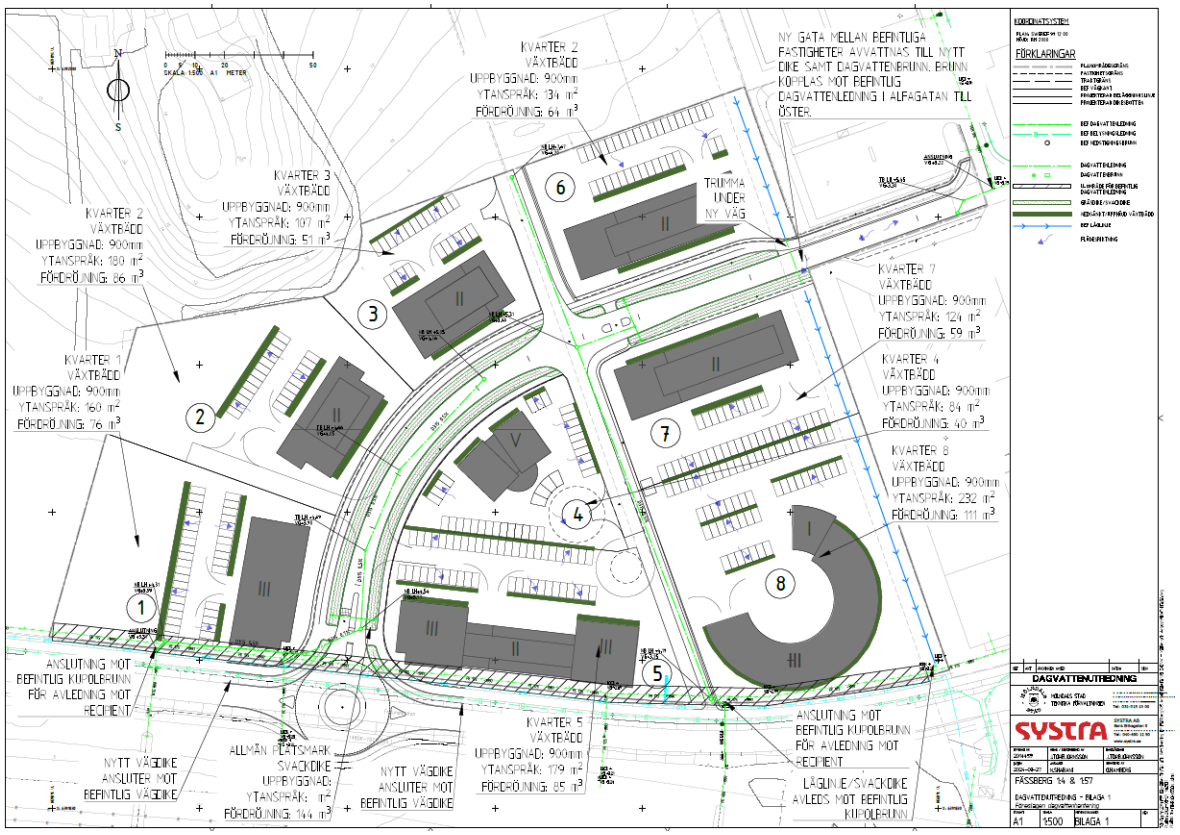
Planer finns på att i framtiden exploatera ett område strax norr om planområdet, där upp mot 200 bostäder kan komma att byggas. Ledningssystemet inom planområdet bör därmed förberedas så att det framtida området kan anslutas till detta. Ett uppskattat vattenflöde på 8 l/s och ett spillvattenflöde på ca 11 l/s beräknas för området. En förberedd anslutningspunkt föreslås i korsningen på den föreslagna förlängningen av Alfagatan.

Då planområdet sluttar söderut mot Stora Ån, gör det att anslutningspunkten i Alfagatan till de befintliga ledningarna ligger på en nivå som inte går att nå med självfall. En pump hade krävts för att kunna avleda spillvattnet dit. I stället föreslås spillvattenledningarna läggas söderut och parallellt med Jolengatan, för att sedan anslutas till befintlig pumpstation på andra sidan Jolengatan. Det behöver säkerställas om tillgänglig kapacitet finns i den befintliga pumpstationen för exploateringen. Spillvattnet avleds till denna pumpstation även om det skulle avledas till avsättningen i Alfagatan, så kapaciteten krävs oberoende på hur avledningen från planområdet ser ut.

Dagvatten

Området som exploateras består idag av gräsmark. Efter utbyggnad kommer andelen hårdgjord yta inom utredningsområdet öka med en ökad avrinning som konsekvens. Dagvatten föreslås kopplas på befintliga trummor under Jolengatan. Befintligt flöde beräknas för dimensionerande 30-årsregn till 49 liter per sekund och framtida flöde till 843 liter per sekund. Enligt genomförd utredning bedöms beräknad fördröjningsvolym på totalt 716 kubikmeter som tillräckligt för rening av dagvatten. På kvartersmark föreslås dagvatten hanteras i växtbäddar för rening och fördröjning och på allmän platsmark föreslås gräsdike/svackdike på båda sidorna av ny förlängning av Alfagatan. Av den totala fördröjningsvolymen bör 572 kubikmeter fördröjas inom kvartersmark och 144 kubikmeter på allmän platsmark.

Mölndals stads krav på fördröjning av 20 millimeter per hårdgjord kvadratmeter beräknas som jämförelse med en total fördröjningsvolym på 416 kubikmeter för kvartersmark och 104 kubikmeter för allmän platsmark som resultat.



Figur 30 Föreslagen dagvattenhantering (SYSTRA, 2024)

Figur 31 Föreslagen dagvattenhantering i gatan (SYSTRA 2024).

Den nuvarande hanteringen av dagvatten för den befintliga verksamheten på Fässberg 1:57 sker via avledning ut på befintligt grönområde i planområdets nordöstra del. Om detta område bebyggs krävs någon typ av rening av dagvattnet för att inte förhållanden i recipienten ska försämras. En översiktlig principlösning för hur dagvattnet kan hanteras för den befintliga verksamheten har tagits fram (SYSTRA 2024-03-27) där flera möjliga anläggningar föreslås som kan uppnå god rening.

Bästa val av lösning beror av möjligheterna i det befintliga systemet. Då det i nuläget inte finns information kring hur det befintliga systemet ser ut inom fastigheten, bör detta utredas i fortsatt skede genom till exempel filmning av ledningar. Detta för att se över vilken teknisk lösning som är möjlig att komplettera till det befintliga systemet med minsta möjliga åtgärd.

Utredningen föreslår bland annat ett kombinerat fördröjning- och återanvändningssystem. Om detta väljs så bör reningseffekten utredas mer i detalj vid projektering för att säkerställa att tillräcklig rening och avskiljning kan ske. Det finns också vissa osäkerheter hur den exakta föroreningsbelastningen ser ut från den befintliga verksamheten. En provtagningsbrunn föreslås därför anläggas i samband med anläggningen för att säkerställa att provtagning av renat dagvatten är möjligt. Kommunen bedömer att planens utformning möjliggör att rening av dagvattnet från den befintliga verksamheten på 1:57 kan ske på ett tekniskt och ekonomiskt rimligt sätt.

Påverkan på recipient och MKN

För att säkerställa att föreslagen dagvattenhantering ger erforderlig rening har föroreningsberäkningar utförts. Eftersom det inte planeras anläggas några nya strukturer i själva recipienten (Stora ån) eller inom vattendragets svämplan eller närområde är planområdets påverkan på miljökvalitetsnormer efter exploatering begränsad till utsläpp av dagvatten.

Efter rening i växtbäddar samt gräs-/svackdike nås samtliga målvärden för föroreningshalter. Även om halterna för vissa föroreningar ökar mot befintligt ligger dessa med god marginal under utsatta målvärden.

För mängder nås en god reningseffekt för samtliga studerade föroreningar. Före rening ökar samtliga mängder mot befintligt men efter rening minskar flertalet studerade föroreningar mot befintliga förhållanden. Då recipienten har problem med näringsämnen är det fokus på att få ner mängderna av kväve och fosfor. Olja ökar jämfört med befintliga mängder men då andelen parkeringsyta är stor rekommenderas behovet av oljeavskiljare studeras närmare vid detaljprojekteringen.

Vid anslutning till den befintliga Alfagatan förutsätts befintliga höjder följas i största möjliga mån. För att inte riskera att öka flödet mot den befintliga gatan föreslås en brunn anläggas för hantering av dagvatten. Detta vatten leds orenat mot befintligt ledningsnät för en yta på ca 400 kvm. Detta kompenseras genom att diken dimensioneras upp något för övriga delen av ny gata.

Samlad bedömning för respektive recipient:

- Stora Ån: Verksamheterna i sig släpper inte ut föroreningar utan eventuella föroreningar kan transporteras till Stora Ån i form av regn eller snö. Merparten av dessa föroreningar fastläggs i dagvattensystemet innan de når vattendraget. De planerade åtgärderna inom fastigheten bedöms inte försämra Stora Åns ekologiska status eller kemiska ytvattenstatus på ett otillåtet sätt eller äventyra möjligheten att uppnå God status i framtiden.
- Frölunda (grundvattenmagasin): De planerade åtgärderna inom fastigheten bedöms inte försämra Frölundas kvantitativa status eller kemiska status på ett otillåtet sätt.
- Askimsfjorden: Med den rening som föreslagits bedöms de planerade åtgärderna inom planområdet inte försämra Askimsfjordens och inte heller äventyra möjligheterna att uppnå God ekologisk status och kemisk ytvattenstatus i framtiden.

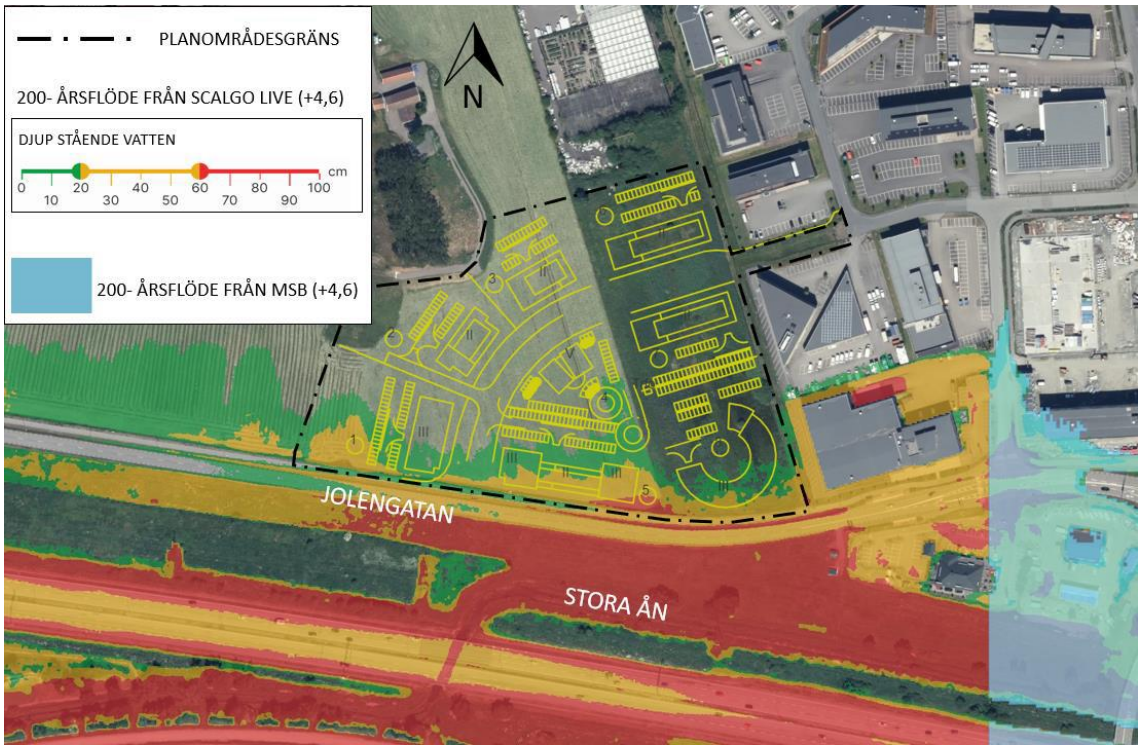
Skyfall

Med stöd av Mölndals stads översiktliga skyfallskartering har påverkan på utredningsområdet vid ett klimatkompenserat 100-årsregn analyserats.

Analysen visar en risk för påverkan på byggnader i planområdets södra del. Här finns de större befintliga lågpunkterna. Det rekommenderas att allmän platsmark och kvartersmark utformas på ett sådant sätt att vatten ej riskerar att ledas in mot nya byggnader och/eller österut mot befintlig bebyggelse. Med rätt höjdsättning kan flöden norrifrån vid skyfall få rinna genom området och ledas vidare mot Jolengatan och Stora Ån. De nya byggnaderna kommer således ej påverkas vid skyfall. Ny cirkulationsplats på Jolengatan föreslås höjdsättas på så sätt att flödet från väster ej kan rinna in i området och riskera skador på nya byggnader. Volymen i lågpunkterna behöver kompenseras för och en total volym på 280 kubikmeter bör hanteras i planerade dagvattenanläggningar alternativt via höjdsättning där parkeringsytor tillåts översvämmas vid kraftiga regn.

Risk för höga vattenstånd

Fässberg 1:4 och 1:57 ligger i nära anslutning till Stora Ån. Genom underlag från bland annat MSB:s översvämningskartering från Mölndalsån bedöms exploateringens lämplighet med avseende på 100- och 200-årsflöde. Vid ett 100-årsflöde påverkas ej planerad exploatering men vid ett 200-årsflöde syns påverkan på områdes södra delar. Med stöd av Göteborgs stads tematiska tillägg för översvämningsrisker (TTÖP) föreslås en färdig golvnivå (FG) för byggnader som ska ligga minst 0,2 meter över den kritiska nivån vid ett 200-årsregn (+4,6). Om FG placeras på +4,8, i den södra delen av området, säkerställs att byggnaderna klarar sig mot ett 200-årsflöde i Stora Ån. Ett alternativt är att placera parkeringsytor inom område som svämmas över i stället för byggnaderna.



Figur 32 Påverkan på planområdet vid ett 200-års flöde, utredningsområdet markerat med svart streckad linje. (kartan SYSTRA 2024).

Övrig teknisk försörjning

Avfall

Sophantering bör undvikas via Alfagatan och i stället ske vid de nya sidogatorna samt på kvartersmarken. Vidare utredningar bör säkerställa en lämplig anslutning till sophanteringsplatser och undvika backrörelser över gång- och cykelbanor.

Eftersom de föreslagna sidogatorna inte planläggs som allmän platsmark, men ändå ska användas som angöring till flera fastigheter, krävs en genomtänkt design för att skapa en trygg och säker plats för sophantering. Detta blir särskilt viktigt då en kommunal gång- och cykelväg föreslås anläggas på ena sidan av dessa sidogator. Det är av yttersta vikt att skapa en smidig och effektiv sophanteringsmiljö samtidigt som man beaktar den potentiella ökningen av gång- och cykeltrafik i området.

El och tele

I detaljplan föreslås två platser för transformatorstationer. En mitt i det södra kvarteret och en öster om Alfagatans förlängning. Transformatorstationerna ska stödja och försörja elnätet för den planerade bebyggelsen och infrastrukturen i respektive område. Genom att fördela transformatorstationerna på detta sätt möjliggör detaljplanen en effektiv och hållbar distribution av elektrisk energi inom hela det planerade området.

Övriga åtgärder

Radon

Enligt den översiktliga radonkartan för Mölndals stad utgör planområdet ett område med låg radonhalt.

Risk från farligt gods

Den planerade bebyggelsen är lokaliserad ca 100 m från Söderleden som är transportled för farligt gods. Mellan planområdet och Söderleden finns Stora Ån som formar ett hinder för eventuella avåkande fordon. Vidare kommer det inte finnas några bostäder inom planområdet, endast icke-besöksintensiva verksamheter. Kommunen bedömer sammantaget att inga åtgärder för att begränsa riskerna för skador vid olyckor med farlig godstransport behöver vidtas inom planområdet.

Räddningstjänsten

Bebyggelse ska uppföras efter räddningstjänstens krav och utformas så att tillgänglighet för räddningstjänstens fordon säkerställs.

Skyddsrum

Skyddsrum finns vid rondellen av Frölundagatan och Bifrostgatan.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

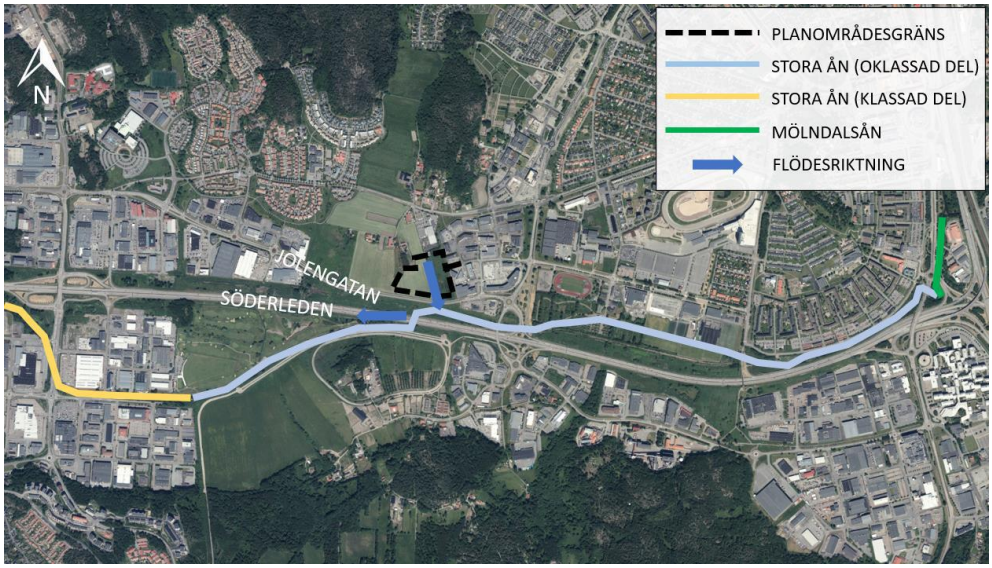
Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §. Så länge planen endast omfattar nya verksamheter bedöms platsen inte medföra några hälsorisker. De centrala frågorna i planen är i första hand påverkan på Stora ån och nedströms recipienter samt att bebyggelsen föreslås på befintlig jordbruksmark.

Mölndals stad anser att en utveckling av verksamheter på ett centralt läge i kommunen är positivt och går i linje med Göteborgsregionens (GR) strukturbild samt stadens principer för stadsutveckling. Mölndals stad anser även att en exploatering av området inte medför någon betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Ett undersökningssamråd har hållits med Länsstyrelsen som skickat ett skriftligt yttrande 2023-06-08. Länsstyrelsen bedömer att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. För vidare bedömning av denna fråga måste påverkan på följande områden utredas: miljökvalitetsnormer (MKN) vatten inom recipienten för vatten från planområdet, riksintresse friluftsliv, kulturmiljö och jordbruksmark.

Miljökvalitetsnormer för vatten

- Stora Ån: Eventuella föroreningar kan transporteras till Stora Ån i form av regn eller snö. Merparten av dessa föroreningar fastläggs i dagvattensystemet innan de når vattendraget. De planerade åtgärderna inom planområdet bedöms inte försämra Stora Åns ekologiska status eller kemiska ytvattenstatus på ett otillåtet sätt eller äventyra möjligheten att uppnå God status i framtiden.
- Frölunda (grundvattenmagasin). De planerade åtgärderna inom planområdet bedöms inte försämra Frölundas kvantitativa status eller kemiska status på ett otillåtet sätt.
- Askimsfjorden: Med den rening, det vill säga öppna dagvattenhanteringen, som föreslagits bedöms de planerade åtgärderna inom planområdet inte försämra Askimsfjordens och inte heller äventyra möjligheterna att uppnå God ekologisk status och kemisk ytvattenstatus i framtiden.



Figur 33 Planområdets placering i förhållande till närliggande recipienter (SYSTRA 2024)

Ianspråktagande av jordbruksmark

Eftersom planområdet består av jordbruksmark har en lokaliseringsutredning som utreder alternativa lokaliseringar för den planerade markanvändningen genomförts (Sweco, 2023-11-21 med revidering 2024-05-02). Lokaliseringsutredningen har utförts i enlighet med 3 kap. Miljöbalken 4 §.

Utredningen har kunnat konstatera att marken inom planområdet utgörs av brukningsvärd jordbruksmark och att den aktuella exploateringen utgör ett väsentligt samhällsintresse. Det främst då tänkt exploatering bidrar till att skapa en sammanhängande bebyggelse inom Mölndals tätort med bostäder och arbetsplatser. Området ligger i en expansiv del av centralorten Mölndal där stadsutveckling sker med fokus på blandad bebyggelse med bostäder, verksamheter och kontor med inslag av service och handel. Bland annat håller stadsdelen Pedagogen Park, cirka en kilometer från planområdet, på att byggas ut nu. Utöver planens komplettering av tätorten utgör även den planerade vägkopplingen mellan Alfagatan och Jolengatan ett väsentligt samhällsintresse.

Möjliga alternativa lokaliseringar har studerats utifrån en studie i två steg. Först har utredningen avgränsats genom urvalskriterier och därefter har de utvalda områdena bedömts utifrån ett antal bedömningskriterier. Slutligen har frågan kring om det finns alternativa lokaliseringar besvarats genom en samlad bedömning. I början av processen studerades ett stort antal områden, men allteftersom kunde många av dessa områden avfärdas då de inte uppfyllde uppsatta urvalskriterier. I slutändan studerades planområdet tillsammans med de tre alternativa lokaliseringarna Fässbergsdalen västra, Sisjö golfklubb och Riskulla industriområde.

Sammanfattningsvis har utredningen landat i att det inte finns några alternativa lokaliseringar för den planerade verksamheten. Det, tillsammans med att den föreslagna förlängningen av Alfagatan och den planerade verksamheten bedöms som ett väsentligt samhällsintresse, gör att de krav som ställs för att exploatera brukningsvärd jordbruksmark bedöms uppfyllas.

Naturmiljö

Planområdet saknar naturvärdesobjekt som har någon särskild betydelse för den biologiska mångfalden och en utbyggnad av området bedöms inte heller påverka några naturvärdesobjekt i anslutning till planområdet.

Skyddade arter och områden

För att bedöma en eventuell påverkan på fåglar inom och i anslutning till planområdet så har en fördjupad förstudie för fåglar tagits fram. Studien har omfattat fältbesök samt sammanställning och analys av befintliga uppgifter i Artportalen avseende häckande och rastande fågelarter som noterats i eller i närheten av det aktuella planområdet. Resultatet visar att en utbyggnad av det aktuella planområdet inte har någon betydelse för att bibehålla populationer av någon fågelart på en tillfredsställande nivå eller återupprätta populationer till den nivån. Genomförande av planen bedöms därför inte innebära en störning som aktiverar förbud enligt artskyddsförordningen.

Det saknas skyddade objekt inom planområdet. Det finns en biotopskyddad åkerholme i anslutning till planområdet men den påverkas inte av planerad utbyggnad av området.

Klimatanpassning

Förslag med öppna dagvattenlösningar och vissa justeringar i höjdsättning av området skapar förutsättningar för klimatanpassning utifrån ökade regnmängder.

Sociala konsekvenser

Den sociala hållbarheten, som omfattar jämlikhet, trygghet, identitet, integration, demokrati, arbetstillfällen och rättvisa, betraktas som central i arbetet. Målet är att skapa ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls och där alla känner sig välkomna.

Detaljplanen strävar efter att skapa möjligheter för olika verksamheter inom planområdet. Området förväntas huvudsakligen användas av personer som arbetar inom området och ligger avskilt från närliggande bostadsområden. Planområdet gränsar till befintliga trafikleder och parkeringsytor. Den befintliga gång- och cykelbanan möjliggör fortsatt kommunikation genom området.

Inga offentliga mötesplatser föreslås inom området, men den nya bebyggelsen förväntas fungera som en mötesplats och arena för både verksamma och besökare. Stor vikt har lagts vid gestaltningen av området och dess byggnader för att skapa en ny identitet och möjliggöra ett positivt tillskott till områdets karaktär. Genom samspel mellan byggnadernas uttryck bidrar de till en utveckling av den byggda miljöns karaktär och förväntas ge området ett spännande tillskott.

Fastigheten, som tidigare varit obebyggd, förväntas genom den nya byggnationen bidra till ökad aktivitet och rörelse på platsen. Belysning som integreras i området under byggnationen förväntas öka synligheten och trygghetskänslan, särskilt under mörka timmar. Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära någon försämring utifrån sociala konsekvenser.

Planförslaget föreslår en helhet som stämmer överens med områdets identitet och tillför närområdena både service och arbetstillfällen samt ekonomiskt värde. Kvartersstrukturen möjliggör för goda miljöer på gårdar och omkringliggande gator.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär vissa negativa konsekvenser för kulturmiljövärden. Detta har bedömts genom analyser av planens påverkan på vyer från omgivningen kring planområdet (Tyréns, 2024-03-28). Det aktuella planförslaget innebär att det historiska och visuella sambandet mellan Fässbergs by, de utflyttade gårdarna och öppna odlingsmarkerna, i varierad grad blir svårare att uppfatta och förstå. Det gäller framför allt vyer från söder och sydväst om planområdet (se figur 34). Planförslaget innebär inte något intrång i befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och den bevarade enklav som utgör Fässbergs by och dess sammanhang bedöms som helhet bli fortsatt läsbart, även om upplevelsevärden påverkas negativt. Risk finns även att kumulativa effekter uppstår genom den fortsatta exploateringen av Fässbergsdalens kulturlandskap vars särprägel och värden gradvis håller på att utarmas. Sammantaget bedöms det aktuella planförslaget ge upphov till måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön. Påverkan av kulturmiljön minskar genom att begränsa byggnadernas och parkeringsplatsers placering inom planområdets västra del (se figur 35) samt att begränsa byggnadshöjderna i norr och väster. Den negativa påverkan begränsas vidare genom att färgsättning av fasader, markens utformning och uppstickande skyltar inom planområdets västra del regleras genom planbestämmelser.

Figur 34 Vy söderifrån. Bilden till vänster visar den befintliga situationen och i bilden till höger har den föreslagna bebyggelsen lagts till.

Figur 35 Vy mot Jolenkullen söderifrån. Bilden till vänster visar den befintliga situationen och i bilden till höger har den föreslagna bebyggelsen lagts till.

Riksintresse Friluftsliv

Väster om planområdet finns riksintresse för friluftsliv som omfattar ett område mellan Sandsjöbacka och Änggårdsbergen (se figur 3). I sitt yttrande under undersökningssamråd påpekar länsstyrelsen att det krävs särskild hänsyn för att undvika påverkan.

Utöver bestämmelser som reglerar byggnadernas placering och höjd, fasadfärg, markens utformning och begränsning av uppstickande skyltar på taken, begränsas påverkan på riks-intressets rekreationsvärden ytterligare genom att planområdet lämnar ett stråk på tio meter från riksintressets gräns. Planförslaget påverkar inte vandringsleder eller cykelstråk på ett negativt sätt. Det innebär inte heller försämrad tillgänglighet till riksintresseområdet eller andra grönområden. Kommunen bedömer att planförslaget inte har någon negativ påverkan på riksintresset.

Hälsa

Den föreslagna bebyggelsen är strategiskt belägen nära grönområden och parker, vilket skapar gynnsamma förutsättningar för rekreation, promenader och liknande aktiviteter. Detta främjar en hälsosam livsstil genom att erbjuda boende och verksamma tillgång till natursköna och avkopplande omgivningar. Närheten till grönområden kan därmed bidra till att öka människors välbefinnande och främja en aktiv livsstil.

Barnperspektivet

Planområdet planeras för verksamheter och bedömningen är att barn inte kommer att vistas i området själva, utan i så fall i vuxens sällskap. Planförslaget möjliggör nya gång- och cykelkopplingar och ser över trafiksäkerheten generellt i området vilket gynnar barn som eventuellt rör sig i trafiken. Dock kommer den nya gatan och de nya verksamheterna innebära en trafikökning i området jämfört med dagsläget, vilket inte är positivt ur ett barnperspektiv.

Trafiksäkerhet

Förläggningen av gång- och cykelbanan längs Alfagatans norra sida kan ha en påverkan på trafiksäkerheten, särskilt genom att oskyddade trafikanter behöver korsa vägen. Detta kan vara problematiskt vid Betagatan. Trots detta finns fördelen att oskyddade trafikanter som färdas i öst-västlig riktning undviker att passera Alfagatans förlängning vid cirkulationsplatsen med Jolengatan, där trafikmängderna är större.

Det är viktigt att notera att beräkningarna för korsningen Jolengatan/Bifrostgatan/Aminogatan för år 2040 innehåller osäkerheter. Trafikmängden år 2040 är endast uppskattningar och det är svårt att förutse hur resor kommer att genomföras så långt fram i tiden. Därför bör beräkningarna betraktas som en bästa uppskattning med den information som är tillgänglig i dagsläget. Det är viktigt att ta hänsyn till dessa osäkerheter vid planering och beslut angående förläggningen av gång- och cykelbanan samt nytt möte mellan Alfagatan och Jolengatan.

Av den totala trafikökningen i hela området år 2024 bedöms planområdet endast generera 5–8 procent av den totala trafiken, vilket är marginellt. Utifrån de antaganden och beräkningar som har gjorts bedöms planförslaget vara genomförbart och lösa trafiksituationen på ett tillfredsställande sätt.

Genomförande

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet beräknas ske enligt följande tidplan:

Samråd	1:a kv. 2025
Granskning	4:e kv. 2025
Antagande	1:a kv. 2026
Laga kraft	2:a kv. 2026

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom merparten av planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats. Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap som omfattas av detaljplanen utgörs av den nya gatan med tillhörande cirkulationsplatser, anknytningar samt gång- och cykelvägar som knyter ihop Alfagatan med Jolengatan.

Ett undantag till ovanstående är den stickgata som sträcker sig från genomfartsgatan och norrut. Denna ska vara allmän plats med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att ansvaret för utbyggnad samt drift- och underhåll vilar på ägarna av de kvartersfastigheter inom planområdet som angränsar direkt till stickgatan. Stickgatan behöver vara allmän för att trygga marktillgång för att kunna förlänga gatan norrut till området norr om det aktuella planområdet. För planering inom detta område i norr har kommunen gett positivt planbesked. Enskilt huvudmannaskap motiveras av att vägen endast leder till in-/utfart för två fastigheter idag.

Anläggningar inom kvartersmark

Planens kvartersmark omfattar byggnader för verksamheter med tillhörande parkeringar, kvartersgator och grönytor. Befintliga och blivande fastighetsägare inom planområdet ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark samt anslutningar till allmän plats när det gäller utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll.

Avtal

Ett samarbetsavtal har tecknats mellan Mölndals stad och ägarna till Fässberg 1:4 och 1:57 avseende upprättandet av detaljplanen. Avtalet reglerar partsförhållandena under detaljplaneprocessen och kommer att följas upp med ett exploateringsavtal mellan kommunen och respektive fastighetsägare i samband med detaljplanens antagande. Exploateringsavtalet reglerar bland annat marköverlåtelser, utbyggnad och bekostande av allmän plats, fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter, servitut för nätstationer, parkering och gestaltningsfrågor samt eventuella åtgärder

på kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Markåtkomst

Mark som ska utgöra allmän plats överlåts av ägarna till Fässberg 1:4 och 1:57 till Staden i enlighet med samarbetsavtalet. Vidare kommer fastigheterna Kretskortet 3 och Processorn 1 att beröras av smärre markintrång om cirka 240 kvadratmeter respektive cirka 65 kvadratmeter i samband med ombyggnad av Alfagatan.

Kommunen kommer att ta kontakt med respektive fastighetsägare i syfte att i första hand teckna frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering.

Eventuella marköverlåtelser mellan fastighetsägarna hanteras i separata överenskommelser.

Fastighetsbildning

Fastighetsindelningen inom området ska anpassas till den nya detaljplanen. Detta innebär att mark som ska vara allmän plats överförs till angränsande kommunala gatufastigheter. Vidare ska områdets kvartersmark styckas av att utgöra fastigheter för verksamheter. Dessa åtgärder görs i en lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning för gatuändamål ska bildas i områdets sydöstra kvarter. Syftet är att säkerställa åtkomst och tillgänglighet till de fastigheter som styckas av inom kvarteret. Gemensamhetsanläggningen är belägen på kvartersmark och anläggs, bekostas och sköts av de i anläggningen delägande fastigheterna. Anläggningen bildas i en lantmäteriförrättning i vilken andelstal för anläggningens iordningställande respektive drift- och underhåll fastställs. På samma sätt som ovan ska en gemensamhetsanläggning för gatuändamål bildas avseende stickgatan norrut från den nya genomfartsgatan.

Ledningsrätt, servitut och nyttjanderätt

Eventuella kommunala ledningar i planområdet ska säkerställas med ledningsrätt. De nätstationer med tillhörande ledningar som erfordras på kvartersmark ska säkerställas i servitutsavtal mellan ledningsägaren och respektive fastighetsägare.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om lantmäteriförrättning görs till lantmäterimyndigheten. Fastighetsägarna ansöker om och bekostar bildande av fastigheter för verksamhetsändamål på kvartersmark samt bildande av gemensamhetsanläggning för gator m.m. på kvartersmark. Staden ansöker om och bekostar bildande av gatufastigheter samt eventuell ledningsrätt. Eventuellt kan parterna komma överens om att vissa av ovanstående åtgärder genomförs i en gemensam förrättning.

Tekniska frågor

Allmän plats

Samtliga om- och utbyggnader på allmän plats, det vill säga gator med tillhörande anläggningar samt gång- och cykelvägar, kommer att projekteras och iordningställas av staden. Undantag från detta är den norra stickgata som har enskilt huvudmannaskap.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för samtliga byggnationer och anläggningsåtgärder på kvartersmark samt att kvartersmarken ansluts till den kommunala gatan.

Vatten och avlopp samt dagvatten

Staden svarar för att det allmänna vatten och avloppsnätet byggs ut samt att anslutningspunkter

tillhandahålls i respektive fastighetsgräns. En VA-anslutningsavgift kommer att debiteras för utnyttjad byggrätt enligt, vid debiteringstillfället, gällande VA-taxa.

Omhändertagande av dagvatten från gator samt gång- och cykelvägar med kommunalt huvudmannaskap hanteras av staden i samband med utbyggnad av allmän plats. För omhändertagande av dagvatten på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

El- och teleledningar samt optokablar

Respektive fastighetsägare ansvarar för el- tele och fiberanslutning gentemot respektive leverantör.

Energiförsörjning

Möjlighet finns till anslutning till Mölndal Energi AB:s fjärrvärmenät. Detta hanteras av respektive fastighetsägare gentemot leverantören.

Ekonomiska frågor

Utgifter för staden

Staden bekostar i samarbetsavtalet överenskommen andel av utbyggnad av allmän plats samt på staden ankommande avgifter för lantmäteriförrättningar. Staden bekostar genom VA-kollektivet utbyggnad av områdets vatten- och avloppsförsörjning.

Inkomster för staden

Detaljplanen medför inga inkomster, förutom avgifter så som planavgift och anslutningsavgift vatten- och avlopp.

Planekonomi och finansiering

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Fastighetsägarna svarar för alla kostnader som föranleds av detaljplanens genomförande på kvartersmark. Det innebär att fastighetsägarna belastas av kostnader såsom all utbyggnad inom kvartersmark, eventuell flyttning av befintliga ledningar inom kvartersmark, fastighetsbildning med mer.

Vidare betalar fastighetsägarna sin andel av utbyggnad av allmän plats i enlighet med vad som överenskommits i samarbetsavtalet. Fastighetsägarna får även utgifter för bland annat anslutning av VA, el, tele och fjärrvärme. Fastighetsägaren är med och bekostar upprättandet av detaljplanen genom att betala utredningar samt erlägga en planavgift.

För samhällsbyggnadsförvaltningen

Peter Wallentin	Pernilla Olofsson
Planchef	Planarkitekt