



Stadsbyggnadsförvaltningen
Julia Halldin

Syltlöken 1

Detaljplan för bostäder mm. I Toltorpsdalen, Mölnåls





I anslutning till detaljplan *Syltlöken 1* har en social konsekvensanalys gjorts. Syftet är en översikt över detaljplaneförslagets styrkor och svagheter, för att tydliggöra platsens sociala miljöer. Miljöerna skall värna rättvisa, möjligheter, umgänge, tillgänglighet och andra sociala kvalitéer för en långsiktigt hållbar utveckling enligt PBL 1 kap, 1 §.

Syfte

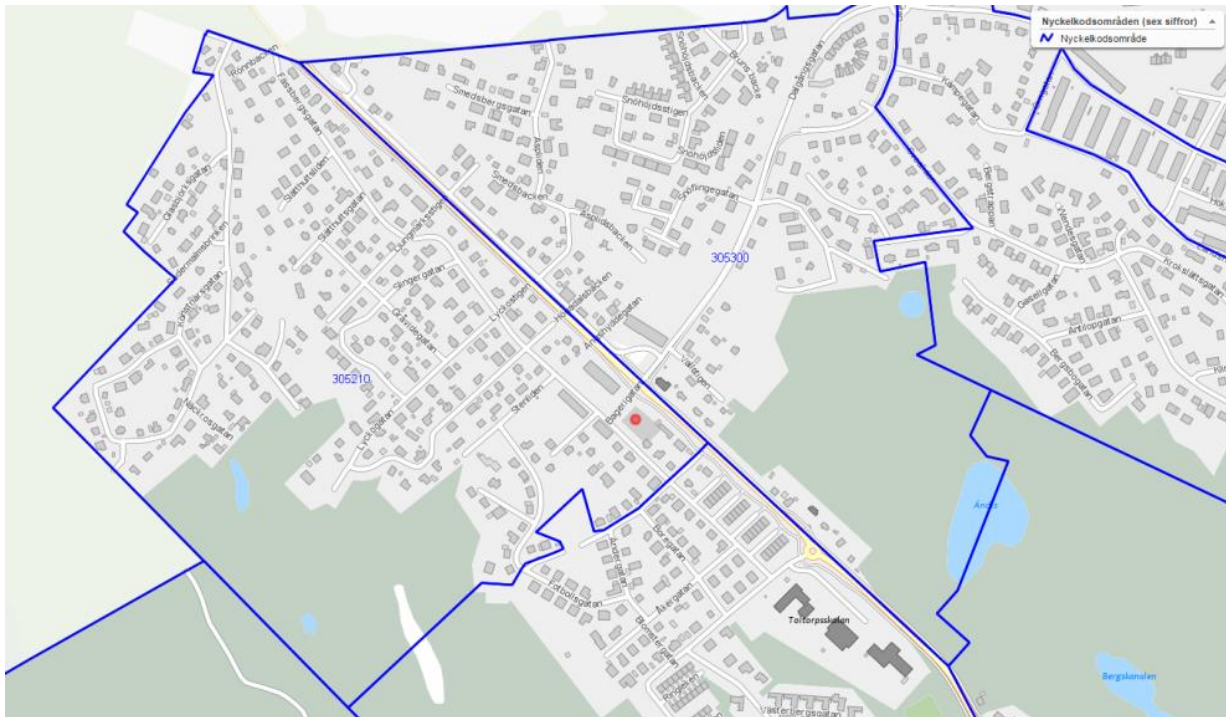
Denna sociala konsekvensbeskrivning är framtagen som ett underlag till *Detaljplan för Syltlöken 1*. Beskrivningen lyfter sociala aspekter och konsekvenser av förslaget till ny detaljplan.

Metod

Rapporten är en sammanfattning av kartanalyser, intern dialog inom kommunen med olika förvaltningar och statistik. Statistiken kommer från Statistiska Centralbyrån (sammanfattat av Mölnåls stad).



Statistik och underlag



Medelinkomst* NYKO 305210 : 256,6 tkr (index 72,2 jmf kommunen).

Avser 2013-12-31 (2014 har inte kommit ännu)

Medelinkomst kommunen: 332,3 tkr

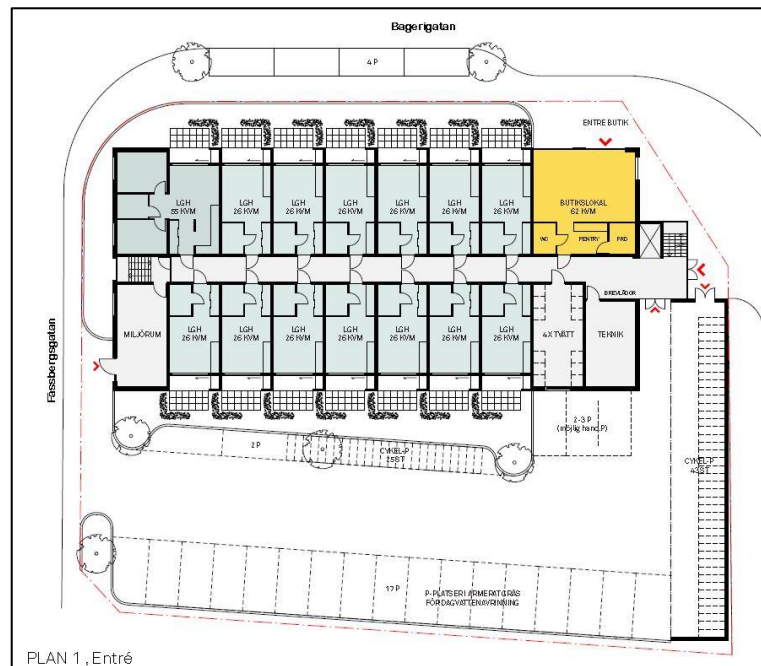
**Arbetsinkomst utgörs av summan av löneinkomst, inkomst av näringsverksamhet, ersättning i samband med sjukdom, föräldrapenning samt dagersättning vid repetitionsutbildning och civilförsvär.*



Eftergymnasial utbildning, 3+ år: 55%. Avser 2014-12-31. Kommunen: 31%

Medelålder: 38 år (=summan av alla åldrar dividerat med antal personer. Beräknas på helår och eftersom 2015-års siffror på delområdesnivå inte har kommit ännu avser medelåldern år 2014). Kommunen: drygt 39 år.

Planförslag





Bedömning

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag inga byggnader då platsen tidigare använts till bensinstation med diverse liknande funktioner. Inga aktiviteter eller offentliga platser finns idag i planområdet. I närområdet där planområdet ingår (nyckelkodsområde 305210) är medelinkomsten lägre än medelinkomsten för kommunen, index 72,2 i jämförelse. Den eftergymnasiala utbildningen är ca 55% motsvarande kommunens ca 31%. Medelåldern är ca 38 år i området, och i kommunen drygt 39 år.

Stadsdelen består av mycket småhus, men också en del flerbostadshus i direkt närhet till planområdet och Toltorpsgatan. Toltorpsgatan är den största bilvägen i nord- sydlig riktning där det finns bra kollektivtrafik, men den kan också fungera som en barriär för t.ex. äldre och barn. Längs med gatan finns få övergångsställen i öst- västlig riktning samt få hastighetsnedsättande moment.

I närområdet finner vi en tillgänglighetsanpassad lekplats (100 m från planområdet) med ett flertal olika aktiviteter för olika åldrar. Även en grusyta för boule vilken även kan användas av vuxna och äldre. Området har god tillgång till grönområden då både Safjällets- och Änggårdsbergens naturreservat ligger inom 400 meter. Här finns elljusspår och leder tillgängliga. Några anlagda parker finns inte i området. På andra sidan Toltorpsgatan finner vi även Toltorpskyrkan med församling.

Innebörd och genomförande

Byggnadens tillgänglighet för fotgängare säkerställs genom att huvudentrén till bostäderna placeras mot Toltorpsgatan i form av ett uppglasat trapphus med hiss. Detta fungerar också som ögon mot Toltorpsgatan och Bagerigatan för en ökad trygghet inom planområdet och i närområdet. En takterrass planeras för boende, med en gemensamhetslokal och några lägenheter. Takterrassen placeras med huvuddelen bort från Toltorpsgatan för en lugnare miljö, men sträcker sig runt hela taket för uppsikt åt alla håll. Eftersom huvudbyggnaden är högre än förrådsbyggnaden finns även siktlinjer och uppsikt söderut. Takterrassen för en hel del gröna inslag och växtlighet för en ökad trivsel.

Cykelförråd placeras mot gång- och cykelbanan längs Toltorpsgatan vilket skapar hög tillgänglighet och möjlighet att prioritera hållbara transportmedel. Detta utformas så att barriäreffekterna mot Toltopsgatan minimeras. T.ex i val av material, spaljéer, fönster och andra trygghetsökande faktorer. Då förrådsbyggnaden mot Toltorpsgatan blir cirka 25 meter lång är utformningen extra viktig för att inte skapa en sluten och otrygg miljö för fotgängare och cyklister.

Genom att möjliggöra för en mindre butik i byggnadens gavel mot Toltorpsgatan – Bagerigatan stärks tillgången till kommersiell service för hela närområdet. Tillgängligheten till butiken blir hög oavsett färdmedel då det finns gång- och cykelbana, busshållplats samt parkeringsplatser i direkt närhet.



Konsekvenser

De föreslagna förändringarna kommer att bidra till ett flertal sociala konsekvenser. Området kompletteras med ett till flerbostadshus i samma karaktär som nuvarande flerbostadsbebyggelse. Detta gynnar tätheten i området, och knyter an till den nuvarande variationen av bebyggelse. Byggnaderna avskärmar närområdena i väster från buller och miljöskadlig påverkan, samtidigt som den möjliggör en halv-privat och trygg innegård för de som flyttar in. Trafiksäkerheten ökar då bebyggelse nära Toltorpsgatan, Fåssbergsgatan och Bagerigatan, tvingar ner hastigheter. Storleken på lägenheterna är relativt små, vilket ofta lockar yngre boende. Då det mestadels är ettor, och några tvåor, så är det tänkbart att många också kommer vara studenter. Dessa hushåll kommer då att påverka medelåldern och tillföra fler yngre till området. Det ger en större variation av storlekar på hushåll i området.

Den största fysiska barriären är Toltorpsgatan vilken 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. Dock så kommer ny bebyggelse nära gatan att skapa underlag för en tryggare miljö när fler människor vistas på platsen. En fysisk och mental barriär som tillförs kan vara det nya förrådshuset vilket placeras mot Toltorpsgatan. I två våningar skärmar det av gården från gatan, men skymmer också sikten för gång och cyklisterna. Dock så minimeras effekterna med öppningar i form av spaljeer etc. För att ytterligare motverka barriäreffekten föreslås en öppning för boende söder om cykelförrådet, från gång- och cykelbanan in på gården. Det förbättrar dessutom tillgängligheten till området.

De gemensamma utrymmena är flera och av olika sort. Takterrassen ger ett privat inslag för de boende, för umgänge och sociala möten. Då det finns en gemensamhetslokal inomhus, här möjliggörs även aktiviteter under vinterhalvåret. De lägenheter som ligger på taket innebär att platsen kommer användas i en större utsträckning, det minskar risken att det blir tomt och otryggt. Nere på gården skapas ett halv-privat rum. Uteplatser som separerats från parkeringarna ger möjlighet för umgänge och sociala möten för boende även här.

Flera nya siktlinjer från taket och det inglasade trapphuset ner mot Toltorpsgatan, Fåssbergsgatan och Bagerigatan innebär att tryggheten ökar för gång- och cyklisterna vilka rör sig här. Dessutom ökar flödena och andelen människor i korsningen på grund av den nya butiken och att entrén (trapphuset) placeras där. Den nya bebyggelsen är utformad så att överskådligheten och rörelser längs med Toltorpsgatan/Bagerigatan ökar, och därmed också tryggheten. Uteplatser och fönster i bottenplan förstärker den upplevda tryggheten i närområdet.