



Mölnåls stad



Program för detaljplanering av
LILLA FÄSSBERGSDALEN
FÄSSBERGS BY
(Bostäder och verksamheter)

Stadsbyggnadskontoret 2009-11-03, rev. 2011-03-15 Dnr 55/09
Godkänt av kommunstyrelsen 2011-04-13, § 90

Innehåll

SAMMANFATTNING 4

BAKGRUND 4

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

SYFTE

LÄGE

GÄLLANDE PLANER 6

Översiktsplan

Rikssintressen

Detaljplaner

Kulturmiljövårdsprogram

Naturvårdsplan

Bostadsförsörjningsprogram

Mölndals miljömål

FÄSSBERGS HISTORIA 10

Kulturmiljö

Fornlämningar

FÄSSBERG IDAG 12

Markägoförhållanden

Markanvändning och befintlig bebyggelse

Terräng- och naturförhållanden

Geotekniska förhållanden

Offentlig service

Kollektivtrafik och biltrafik

Teknisk försörjning

Störningar

FRAMTIDA MARKANVÄNDNING 14

Programförslag

Exempel på bostadsbebyggelse

Verksambeter

Grönstråk - Närrekreation, grönska och vatten

KONSEKVENSER 18

Behovsbedömning
0-alternativ
Markanvändning
Stadsbild
Kommunal service
Trafik
Buller, vibrationer och trafiksäkerhet
Natur och kultur
Fornminnen
Geoteknik
Vatten och avlopp
Värme
El
Avfall

FORTSATT ARBETE 22

Planprocessen
Tidplan
Avtal
Ekonomi

MEDVERKANDE 24

Bakgrund

Program för **LILLA FÄSSBERGSDALEN OCH FÄSSBERGS BY**

SAMMANFATTNING

Syftet med programmet är att göra det möjligt att bygga ca 150-200 nya bostäder samt en förskola i området. Kommunen äger större delen av den mark som är obebyggd. Programmet omfattar även befintlig verksamhet som får möjlighet till viss utveckling samt Fässbergs by där syftet är att bevara kulturmiljön, men ändå skapa förutsättningar för kompletterande bebyggelse. Programmet innehåller även ett nord-sydligt grönstråk. Området ligger ca 2 km väster om centrala Mölndal och omfattar bl.a. Fässbergs by och jordbruksmarken norr om Frölundagatan, väster om byn, samt större delen av Fässbergsåsen.

BAKGRUND

År 1986 fattades det första beslutet om att bygga bostäder i Eklanda. Först gjordes en plan för centrala Eklanda och sedan ytterligare en för östra Eklanda med den traditionella svenska småstaden som förebild. Landskapet skulle vara utgångspunkten för husens lokalisering. Det skulle vara olika upplåtelseformer och man skulle kunna bo kvar i området under livets olika skeden. Utbyggnaden av området har pågått under många år och delar av ursprungsplanen har ändrats efter hand. Nu byggs de sista etapperna längst i öster gränsande mot den jordbruksmark som skiljer bostadsområdet Eklanda från Fässbergs by och centralare delar av Mölndal.

På våren 2007 beslutade kommunfullmäktige att Mölndals stad skulle utöva förköpsrätt och fastigheten Fässberg 1:43, samt fastigheterna Fässberg 1:31, 1:41, 1:44 och 1:59 förvärvades, dvs en stor del av den mark norr om Frölundagatan som idag är jordbruksmark. Ambitionen är att även den här marken ska planläggas för i huvudsak bostäder.

Sedan flera år tillbaka finns ett uppdrag att ta fram en detaljplan för Fässbergs by som idag saknar detaljplan. Byn är kulturhistoriskt värdefull och samtidigt råder ett exploateringsstryck i området. Syftet med en detaljplan för byn skulle vara att åstadkomma en varsam komplettering med ett fåtal nya hus och samtidigt bevara byns karaktär och kvaliteter.

Kommunstyrelsen uppdrog 2009-06-17, §157, åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för i huvudsak bostadsbebyggelse i Lilla Fässbergsdalen. I uppdraget ingår även det tidigare planuppdraget för Fässbergs by.

SYFTE

Enligt PBL 5 kap. 18 § ska detaljplanen ”grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt”. Syftet med

programmet är att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede ska breddas. Programmet skall främst ge en översiktlig bild av områdets möjligheter. Efter samråd med allmänheten, beslutsfattare och berörda intressenter bearbetas programmet vid behov och läggs därefter till grund för kommunstyrelsens beslut om att upprätta detaljplan för området.

Syftet med detta program är att pröva förutsättningarna och konsekvenserna av att:

- möjliggöra en utbyggnad av ca 150-200 nya bostäder samt en förskola i området.
- möjliggöra en viss utveckling av befintlig verksamhet
- bevara kulturmiljön i Fässbergs by, men ändå skapa förutsättningar för kompletterande bebyggelse i byn.
- säkerställa ett nord-sydligt grönstråk

Parallellt med detta programarbete pågår ett arbete med en fördjupad översiktsplan (FÖP) för hela Fässbergsdalen. Det sker i samverkan mellan Göteborgs stad och Mölndals stad och syftar till att fastslå gemensamma strategier för hur området ska planeras och byggas ut framöver. I första hand behandlas markanvändningen, infrastruktur och genomförandefrågor. Dokumentet innehåller också förslag till övergripande grönstruktur samt dagvattenhantering. Den del som direkt berör Lilla Fässbergsdalen vävs även in i detta programarbete. FÖP Fässbergsdalen har varit föremål för samråd.

LÄGE

Lilla Fässbergsdalen och Fässbergs by har ett relativt centralt läge i Mölndal. Från planområdet är det ca 2 km till Mölndals centrum. Området har idag en lantlig karaktär. Programmet omfattar jordbruksmarken, större delen av Fässbergsåsen samt Fässbergs by norr om Frölundagatan. Programområdet gränsar i väster till bostadsområdet Eklanda. I norr avgränsas området av bostäderna vid Slättervallsgatan. I öster går gränsen diagonalt över Fässbergsåsen som i sin tur gränsar till Fässbergs kyrkogård och Fässbergs prästgård. Rakt österut ligger fd. Pedagoggen, en stor byggnad som tills för några år sedan har använts för undervisning av Göteborgs Universitet. Sydost om planområdet, på andra sidan Frölundagatan, ligger Jolenområdet, ett verksamhetsområde som ännu inte är fullt utbyggt. Söder om Fässbergs by ligger ett ”garden center”. De öppna ytorna väster om byn används idag som betesmark för hästar och odling av foder. Programområdet upptar ca 32 ha.

Gällande planer

Översiktsplan

I översiktsplan för Mölndals stad 2006 redovisas området väster om Fässbergsåsen som odlingslandskap mellan Eklanda och Fässbergsåsen. Den östra delen utefter Fässbergsåsen är angivet som utredningsområde. Området kring Fässbergs by är angivet som område för ny bebyggelse. Området har stora kultur- och naturvärden och Valåsen och Fässbergsåsen har stora friluftsvärden. Genom området går i nordsydlig riktning en viktig grön länk som i förlängningen kopplar samman Änggårdsbergens naturreservat i norr med Sandsjöbackareservatet i söder. Detta är den enda möjliga koppling som återstår mellan de två stora naturområdena. Genom området i väst-östlig riktning finns ett grönt gångstråk markerat.

I översiktsplanen anges bl.a. följande mål:

- Stärk Mölndals läge i Göteborgsregionen.
- Utveckla och ta vara på delområdenas kvaliteter och karaktärer.
- Planera för nya attraktiva miljöer med ett varierat utbud av bostäder och arbetsplatser, god service, god tillgänglighet och ett rikt utbud av kultur- och fritidsaktiviteter.

Lilla Fässbergsdalen blir ett relativt centralt beläget bostadsområde som kan sägas uppfylla översiktsplanens mål. I översiktsplanen finns dessutom bl.a. följande övergripande strategier som är tillämpbara för detta programområde:

- En hållbar bebyggelseplanering
- Strategier för bostäder och social service

Strategier för en hållbar bebyggelseplanering:

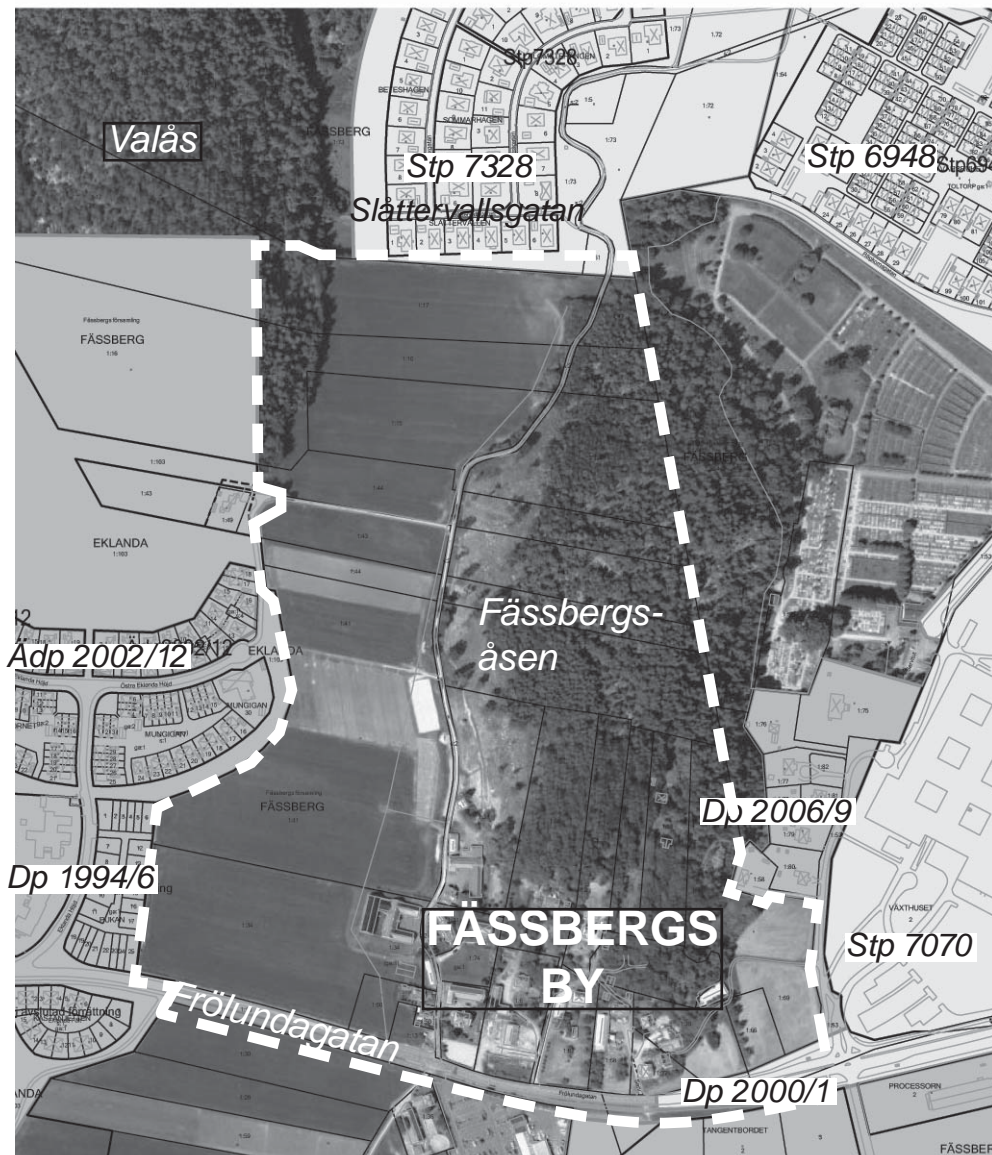
- Förtäta i befintlig bebyggelse, utnyttja befintlig infrastruktur och skapa bättre underlag för kollektivtrafiken.
- Ombesörj goda gång- och cykelstråk.
- Säkerställ behovet av närrekreation och tillgång till natur genom gröna stråk in i bebyggelsen.
- Ta hänsyn till kulturhistoriska värden i bebyggelsen och omgivningen vid utformning av ny bebyggelse.
- Lyft fram betydelsen av estetik och kvalitet vid utformning av ny bebyggelse.

Strategier för bostäder och social service:

- Nya bostäder skall lokaliseras så att de har god tillgänglighet och attraktiv närmiljö. Områdena utformas med anknytning till platsens förutsättningar. Trygga och goda uppväxtmiljöer som stimulerar till aktivitet eftersträvas.
- Ett varierat bostadsutbud med blandade upplåtelseformer skall eftersträvas.

- Bostadsmiljöer skall utformas så att integration och etnisk mångfald blir möjlig.
- Skolan/förskolan är en viktig samlingsplats med stora möjligheter att nyttjas för andra ändamål än undervisning. Vid planering av nya bostadsområden är det viktigt att skolan lyfts fram och byggs för flexibelt och högt utnyttjande. Varje område skall planeras utifrån att de yngre barnen så långt som möjligt har sin barnomsorg och skola i närheten.
- Utemiljöns betydelse för barns lärande och hälsa har uppmärksammats alltmer. Miljön runt skolor och förskolor skall därför inbjuda till utevistelse.
- Främja äldre och funktionshindrade personers möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden.

Riksintressen



Angränsande detaljplaner

Gällande planer

Inom programområdet finns inga riksintressen men nordväst om området ligger Ångårdsbergen som är av riksintresse för naturvården och friluftslivet. Söderleden som är av riksintresse för kommunikationsanläggningar ligger söder om området.

Detaljplaner

Programområdet är inte tidigare detaljplanelagt. I väster gränsar området till dp 1481-P94/6 samt Ädp 1481K-P02/12 och i norr till stadsplan 7328. I öster gränsar området till dp 1481-P06/9 och stadsplan 7070 och i sydost till dp 1481-P00/1.

Kulturmiljövårdsprogram

Fässbergs by och jordbruksmarken norr och söder om Frölundagatan finns med i Kulturmiljövårdsprogram för Mölndals kommun 2000. Där står beskrivet att Fässbergs by är en kulturhistoriskt värdefull miljö då den ursprungliga bystrukturen är ovanligt väl bevarad, särskilt i byns västra del där gårdarna ligger kvar längs med den gamla byvägen och där ekonomibyggnaderna fortfarande är bevarade. En del av värdet är att jordbrukslandskapet fortfarande är bevarat. Man kan också se ett exempel på hur gårdar flyttades ut ur byn vid laga skiftesperioden på 1800-talet. Det ligger tre gårdar söder om byn.

Naturvårdsplan

I kommunens naturvårdsplan från 1998 finns angivet ett område med blandskog av främst ask, alm och gran i slänten upp mot Fässbergsåsen. Området har betecknats 169C och bedömts som klass III dvs. ganska högt naturvärde. Merparten av skogen i det avsnittet är i dagsläget borttagen då marken arrenderats ut för bete. Trädfällning och bortgällring skedde i samråd mellan Länsstyrelsen och markägaren som ett naturvårdsprojekt.

Bostadsförsörjningsprogram

I bostadsförsörjningsprogrammet för Mölndals stad 2006-2010, antaget av kommunfullmäktige 2006-01-18, anges vissa övergripande inriktningsmål. Av dessa överensstämmer bl.a. följande med planområdet:

- Satsa på förtätningsområden i närheten av kollektivtrafik för att minska miljöbelastningen.
- Befintliga invånare samt de som vill flytta hit skall erbjudas goda och attraktiva boendemiljöer där de känner sig trygga och stolta över att bo. Segregation skall motverkas.
- Verka för ett varierat bostadsutbud. Där det är möjligt prioritera att det tillskapas fler stycketomter även på kommunal mark.
- Bevaka så att ett allsidigt bostadsutbud med avseende på upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar uppnås. Riktvärdet är 1/3 av varje upplåtelseform.

- Bostadsplaneringen genomsyras av långsiktig hållbarhet, mångfald och tillgänglighet.
- Bevaka behovet av bostäder för medborgare med särskilda behov.
- I samband med planering av bostadsområden skall trygghetsaspekten beaktas t.ex. i den fysiska miljön, trafiksäkerheten och övrig utformning.

Mölnåls miljömål

Mölnåls miljömål, som utgår från de nationella målen, är antagna av kommunfullmäktige 2007. Mål nr 13 ”God bebyggd miljö” innehåller bl.a. följande delar som är tillämpliga på programområdet:

- Ny bebyggelse ska i huvudsak planeras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektiva färdmedel.
- Vid nybyggnad ska behovet av närrekreation säkerställas och tillgången till natur tillgodoses med gröna stråk in i bebyggelsen. Det ska finnas ytor för rekreation.
- Ny bebyggelse ska i första hand utformas så att energibehovet minimeras. Det ska utredas om bostäder och lokaler kan utformas mer energieffektivt än vad Boverkets byggregler kräver.
- Vid val av energikälla ska i första hand förnybara energikällor eller fjärrvärme väljas.
- I Mölnåls ska vi verka för miljöanpassade materialval i nya byggnader.
- De kulturhistoriskt värdefulla miljöerna ska utvecklas och bevaras.

Fässbergs historia

Kulturmiljö

Fässbergs by och markerna runt omkring har en historia som sträcker sig långt tillbaka i tiden. Redan 1294 nämns byn i skrift. Namnet vittnar också om dess historia. Fässberg (Faesbiergha) eller Foestboergh vilket betyder ”Berget där man förtöjer fartyg med faestr (alt. foest)” dvs tåg eller tross som man gör fast båtar och fartyg med. För lång tid sedan utgjordes nämligen åkermarken av en havsfjord. Så var det ända in under vikingatiden. Då stack Jolen upp som en ö i vattnet och här förtöjdes båtarna. När landhöjningen sedan gjorde att vattnet sjönk undan blev den gamla havsbotten bördig åkermark och en agrar bebyggelse med fasta boplatser utvecklades. Bebyggelsen förlades till åsarnas och bergens sluttningar för att inte ta jorden i anspråk. Där fick boningshusen ett naturligt väderskydd. Fässbergs by bestod av fyra hemman: Mellangården, Östergården, Västergården och Prästgården. Byn utökades med tiden och bestod senare av flera gårdar. 1841-48 genomfördes ett sk. laga skifte. Det innebar att gårdarna skulle placeras i anslutning till de tilldelade ägorna vilket gjorde att tre av gårdarna i Fässbergs by flyttades ut i åkerlandskapet. De gårdarna ligger än idag söder om byn vid den sk. landborgen.



1. Torsgården

Fässbergs by

Foto: Flygare Palmnäs 2007

2. Byns äldsta hus

3. Prästgården

4. Fässbergs kyrkogård

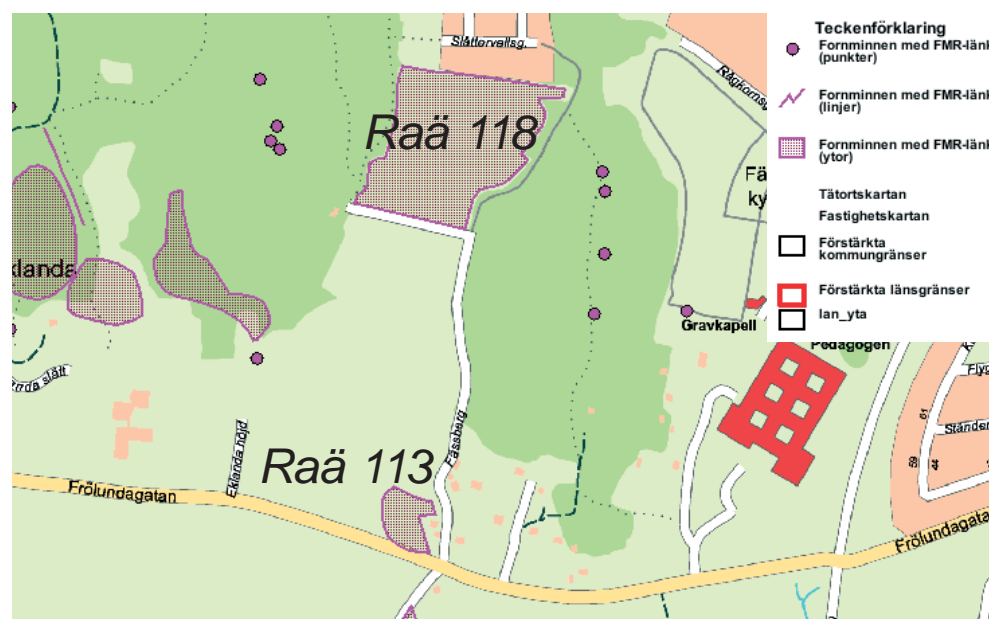
Torsgården i byns västra del är välbevarad i sin struktur och har på senare år renoverats och byggts om invändigt så att den är i bra skick. Intill ligger en timrad stuga med utskjutande knutar som är det äldsta bevarade huset i byn. Stugan finns med på kartan från 1840-talet men är förmodligen betydligt äldre.

I anslutning till programområdet öster om Fässbergsåsen ligger Fässbergs prästgård invid kyrkogården. På kyrkogården låg tidigare Fässbergs gamla kyrka som uppfördes någon gång under tidig medeltid. Kyrkan revs när den nya kyrkan byggdes längre österut på 1880-talet, nuvarande Fässbergs kyrka. Prästgården kom dock att ligga kvar vid den äldre kyrkoplatsen. Den nuvarande byggnaden uppfördes 1883. Till prästgården hörde tidigare ett stort jordbruk, men i dag återstår bara de enkla arbetarbostäderna. Ekonomibyggnaderna revs 1971 när Pedagoggen byggdes. Prästen drev själv jordbruket fram till sekelskiftet 1900 och därefter drevs jordbruket av en arrendator. Prästgården upphörde som gård 1972.

I de små enkla stugor, som fortfarande finns kvar invid bergskanten intill prästgården, bodde gårdens anställda arbetare. Tillsammans speglar det den dåtida jordbrukets organisation och sociala skiktning. Husen har dessutom en udda utformning, alla har en egen karaktär, vilket är identitetsskapande i området.

Fornlämningar

Inom programområdet finns två kända fornlämningar Raä 118 och Raä 113. Bägge är registrerade som Stenåldersboplatser. En del av Raä 113 har nyligen, i maj 2009, varit föremål för en arkeologisk för-/delundersökning. I samband med det hittades stolphål, härdar och gropar. Fynd gjordes i form av flinavslag, spån, kärnor samt en skivvyxa. Även ett kulturpåverkat lager samt en möjlig överlagringshorisont kunde iakttas. Uppe på Fässbergsåsen finns det rester av stensättningar och gravar på tre platser (Raä nr 10, 63 och 64). Den här delen är ej aktuell att bebygga. Utanför området finns ett stort antal fornlämningar, både gravar och boplatser.



Kända fornminnen enligt utdrag från Länsstyrelsens kartdatabas

Fässberg idag

Markägoförhållanden

Programmet omfattar flera fastigheter bl.a. Fässberg 1:15, 1:16, 1:17, 1:34, 1:41, 1:43 och 1:44 samt Fässbergs by. Av den obebyggda marken i området är huvuddelen i kommunal ägo. Fässberg 1:34 är privatägd. Bebyggd mark är i huvudsak privatägd förutom Fässberg 1:31 som är kommunal.

Markanvändning och befintlig bebyggelse

Den obebyggda marken utgörs idag av betesmark för hästar och odling av foder. Befintliga hus ligger inom Fässbergs by och många är kulturhistoriskt intressanta som nämnts ovan. I sydväst ligger en verksamhet med uthyrning av glas, porslin och möbler till festarrangemang. Ägaren vill gärna ha möjlighet att kunna bygga ut ytterligare i framtiden. På Torsgården finns plats för ca 20 hästar. Ägaren har hyrt ut hästplatser. Verksamheten är nu avvecklad och staden har köpt gården. Vad den kan användas till i framtiden är i dagsläget ovisst. Det är en vacker välbevarad gårdsmiljö med bevarandevärde och stor potential att utvecklas för olika ändamål. Hästhållning anses inte aktuellt i detta förhållandevis centrala läge intill nya bostäder. Det finns ytterligare två gårdar som idag har ett fåtal hästar. I byn finns en gård som bedriver gårdsförsäljning med grönsaker, ägg och självplock av blommor.

Terräng- och naturförhållanden

Befintlig odlingsmark har i olika dokument bl.a. Mölndals stads översiktsplan från 2006 och grönstrukturprogram för Mölndals stad pekats ut som en viktig grön länk mellan Ängårdsbergen i norr och Sandsjöbacka i söder. I grönstrukturprogrammet står bl.a. att man ska sträva mot att utveckla ett ekologiskt stråk tvärs över dalen. I programområdets nordvästra del finns ett orört skogsbryn utefter Valåsberget. Detta bör bevaras och ligga orört inom planerat grönstråk. Längst i norr är odlingsmarken något skålförmad med en relativt centrerad lågpunkt. Längre söderut blir marken så gott som helt platt. Marken har dränerats och det ska enligt uppgift finnas en kulverterad bäck. Åkrarna skiljs åt av en östvästlig grusväg som leder fram till ett äldre torp vid Valåsbergets fot. Från Fässbergs by och norrut slingrar sig en grusväg som en gång var den gamla byvägen. Den bör finnas kvar, alternativt delvis läggas om i nytt läge, och i vissa avsnitt även fortsättningsvis vara en gång- och cykelväg.

I slutningen upp mot Fässbergsåsen förekommer Törnskata som är fredad och finns med i Bilaga II (strängt skyddade djurarter) i Bernkonventionen, som är en konvention om skydd av europeiska vilda djur och växter samt deras naturliga miljö. Om man vill lindra effekterna med planerad byggnation för fågeln så skulle delar av det planerade grönstråket medvetet kunna utformas med lägre buskvegetation och arter som passar törnskatans behov så att den ges möjlighet att etablera sig där istället.



Törnskata

Geotekniska förhållanden

Området består enligt den översiktliga jordartskartan mestadels av lera i den obebyggda delen samt grus, sand och morän där marken ligger högre upp mot Fässbergsåsen.

Vid berg finns risk för höga radonhalter. Det kan förekomma på några ställen inom Fässbergs by och måste beaktas i fortsatt arbete.






Offentlig service

Eklandaskolan finns alldeles väster om Lilla Fässbergsdalen. Det är en skola med åk F-6. Äldre elever ska i framtiden gå i Lindhagaskolan som har åk 7-9. Eklandaskolan har enligt prognoserna kapacitet att ta emot elever åk F-6 när Lilla Fässbergsdalen byggts ut.

I Eklanda finns en närbutik och en pizzeria. Annars är det relativt nära till Mölndals centrum där det finns butiker, restauranger och bibliotek.



Geoteknik - översiktlig jordartskarta

	Berg		Sand
	Morän		Lera
	Grus		

Kollektivtrafik och biltrafik

Området nås idag ifrån öster via Frölundagatan. Frölundagatan är i västra delen av programområdet avstängd för genomfartstrafik med en bussgata vilken finns med i gällande detaljplan för Eklanda som en förutsättning för hur området planerats. Längs Frölundagatan finns ett större stråk för gång- och cykeltrafik in till Mölndals centrum. Frölundagatan trafikeras med flera busslinjer.

Teknisk försörjning

I Frölundagatan finns fjärrvärmeledningar. Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda till omkringliggande områden och håller även på att byggas ut till Fässbergs by. Hantering av avfall skall ske enligt stadens avfallshanteringsplan med källsortering av hushållsavfall. Närmaste källsorteringstation finns vid Bäckstensgatan och i Fässbergs by finns station för glasåtervinning.

Störningar

Översiktliga bullerberäkningar visar att det inte finns risk för överskridande av Boverkets riktlinjer för buller vid bostäder. Bullernivån i planområdets södra del är 50-55 dBA utomhus vid fasad. Om bussgatan öppnas måste buller- och vibrationsberäkningar genomföras.

Framtida markanvändning

Programförslag

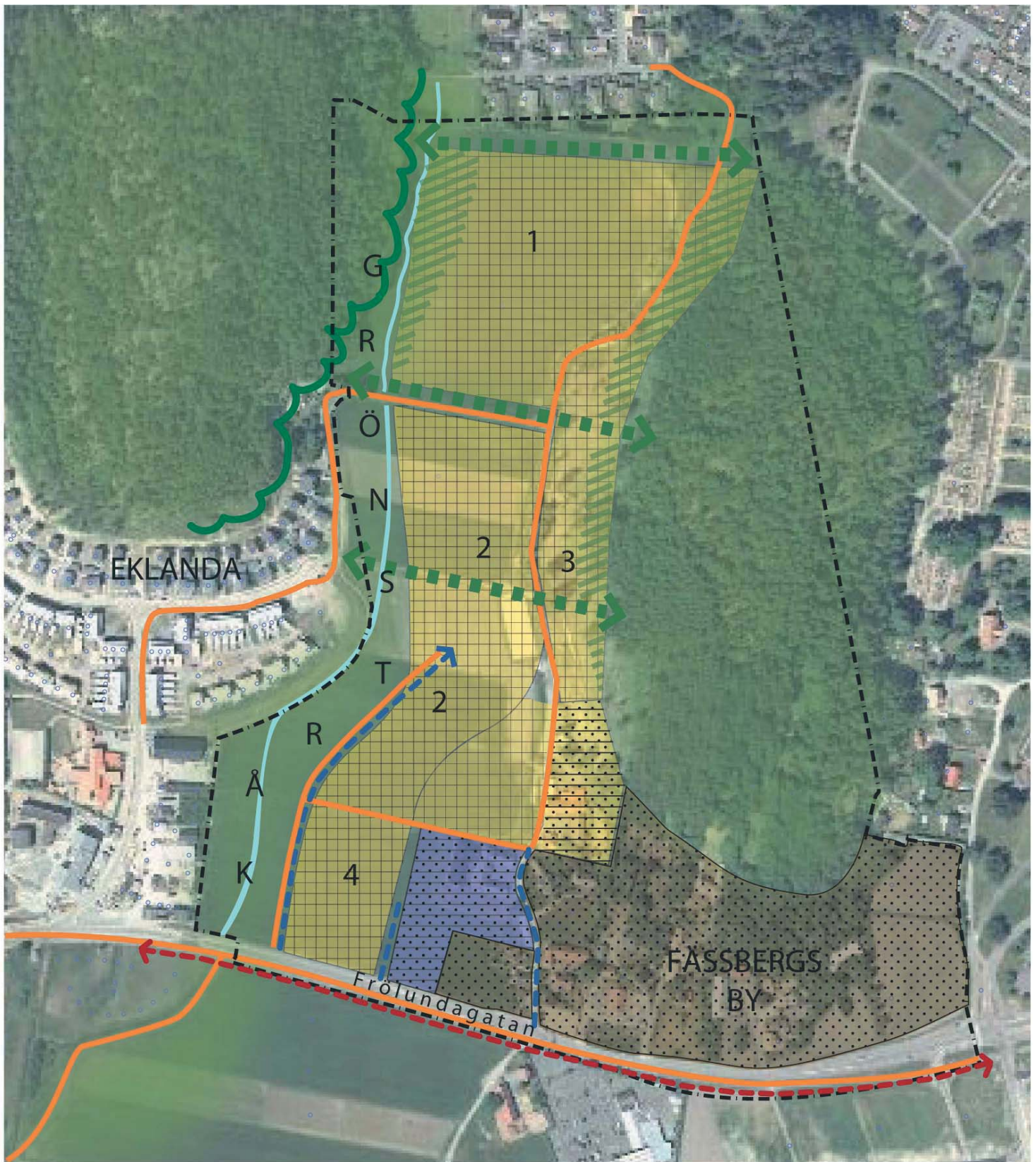
Lilla Fässbergsdalen ligger relativt centralt i Mölndal och är skyddat från öst och väst av Ängårdsbergen och Fässbergsåsen. Området bedöms som väl lämpat för bostadsbebyggelse och en större del av marken är därför tänkt att planläggas för detta ändamål. Inom området ska eftersträvas en variation både vad gäller hustyper och upplåtelseformer. Från Ängårdsbergen ner till Frölundagatan och vidare söderut ska mark reserveras för ett minst 50 meter brett grönstråk.






Närmast Frölundagatan har ett område reserverats för icke störande verksamheter. Här finns ytor för utveckling av pågående verksamhet samt ytterligare mark intill Frölundagatan där det kan inrymmas någon form av handel eller annan verksamhet eller kontor om underlaget är tillräckligt.

I programförslaget har området delats in i tänkbara delområden med förslag på olika typ av bebyggelse, t.ex. friliggande hus, radhus och flerbostadshus med högst 4 våningar. Delområdenas närmare utformning kommer att studeras vidare i kommande planarbete. Totalt bedöms programområdet kunna rymma ca 150-200 bostäder/lägenheter beroende på vilken typ av bebyggelse som uppförs. I bilagda programskiss framgår hur man kan lokalisera ny bebyggelse. Förslaget binder ihop bebyggelsen på Slättervallsgatan med husen i Fässbergs by.





Längst i norr mot Slättervallsgatan är det tänkt att ansluta med styckebyggda enbostadshus med 1-2 våningar. Mitt i området är det också tänkt att vara villabebyggelse alternativt en lite tätare struktur med gruppbyggda småhus eller radhus i 1-2 våningar. I slänten upp mot Fässbergsåsen kan det antingen vara en något högre bebyggelse med flerbostadshus som tar stöd i berget eller tomter för villor/enbostadshus med 1-2 våningar som ansluter i skala till Fässbergs by, alternativt både och. Bostäderna längst i söder i närheten av Frölundagatan kan med fördel vara hyres- alternativt bostadsrätter med 2-4 våningar.

Programskissen redovisar ett grönstråk längs gränsen mot Eklanda. Ny bebyggelse förläggs öster om grönstråket och den nya tillfartsgatan. Grönstråket skiljer bostadsområdet Lilla Fässbergsdalen från Eklanda som betraktas som "färdigbyggt". Förslaget kan bl.a. inrymma flerbostadshus med u-formade kvarter med 2-4 våningar som öppnar sig mot Eklanda och grönstråket i väster. En sådan struktur skulle skapa en lugn grön gårdsmiljö med kvällssol.



- | | | |
|--|----------------------------------|--|
|  | BOSTÄDER/ FÖRSKOLA | 1. friliggande hus I-II våningar
2. friliggande hus/ radhus I-II våningar
3. friliggande hus/ flerbostadshus I-IV våningar
4. flerbostadshus II-IV våningar |
|  | KULTURMILJÖ/VERKSAMHET/ BOSTÄDER | ej störande / anpassat till kulturmiljö |
|  | KULTURMILJÖ/VERKSAMHET/ HANDEL | ej störande för omgivningen/ anpassat till kulturmiljö |
|  | KULTURMILJÖ | enstaka avstyckningar |
|  | GRÖNSTRÅK | |

Preliminär gatustruktur

- | | |
|---|----------------------------|
|  | GATA |
|  | GC-VÄG |
|  | GRÖN LÄNK |
|  | SPÅRBUNDEN KOLLEKTIVTRAFIK |

PROGRAM
för detaljplan för

LILLA FÄSSBERGSDALEN

Mölnads stad
STADSBYGGNADSKONTORET

Upprättad 2009-11-03, REV 2011-03-15

A4 Skala 1:4000 A2 Skala 1:2000

Framtida markanvändning

Exempel på bostadsbebyggelse

Bostadsbebyggelsen inom området föreslås utformas med stor variation och öppenhet, som medger utblickar mot Fässbergsåsen och Ängårdsbergen. Balkonger, uteplatser och trädgårdar bör orienteras mot söder eller väster. Vid utformningen av området är det viktigt att skapa förutsättningar för goda förbindelser och bra kontakt med centrum, framförallt beträffande gång- och cykeltrafiken.

Friliggande hus i området närmast Slättervallsgatan ska ges individuell karaktär och ganska fri utformning men anpassas till terrängen. Där det är sluttande tomter bör det vara suterrängvåning och i övrigt 1-2 våningshus. Tomterna ska vara ca 750 kvm. Inom området finns det goda möjligheter att åstadkomma relativt plana tomter väl lämpade för enplanshus, vilket det finns en stor efterfrågan på.

Längre söderut föreslås villabebyggelse alternativt gruppbyggda hus eller radhus som grupperar sig kring gemensamma bilfria lektyor.

I slutningen upp mot Fässbergsåsen innehåller förslaget villabebyggelse med 1-2 våningar som ansluter i skala till Fässbergs by. De utformas förslagsvis med långsmala huskroppar med sadeltak och ”modern bykaraktär” utefter den gamla byvägens sträckning. Delar av slänten skulle också kunna innehålla flerbostadshus med upp till fyra våningar som tar stöd i berget. Lamellhus som trappar av i höjd och ligger radiellt utifrån berget och anpassas till slutningen. Huskropparna får ligga fritt i naturen med öppen ängsmark som vävs in mellan husen. Husen skulle kunna upplåtas med hyres- eller bostadsrätter och uppföras som en modern kontrast till den gamla byn.



*Friliggande gruppbyggda småhus.
Partille, Öjersjö*



*Rad- och kedjebuss i byform med små privata ytor
och gemensamma gårdar naturmark mellan.
Borås, Hestra parkstad*



*Smala flerbostadshus med 1-4 våningar som
anpassas till terrängen och kilas in i natur- och
ängsmark.
Borås, Hestra parkstad*

Verksamheter

Befintlig verksamhet med uthyrning av möbler, glas och porslin kommer att finnas kvar och ges möjlighet att utvecklas ytterligare. Söder därom utmed Frölundagatan finns mark som föreslås innehålla handel/verksamhet och/eller kontor. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen och byggnader ska anpassas till kulturmiljön.

Grönstråk - Närrecreation, grönska och vatten

I den översiktliga planeringen för Mölndals stad finns sedan lång tid tillbaka en grön koppling i nordsydlig riktning mellan Ängårdsbergen och Sandsjöbacka. Även i den regionala planeringen finns detta med. GR (Göteborgsregionens kommunalförbund) har tagit fram ett gemensamt strategidokument ”Uthållig tillväxt” med en Strukturbild som antogs i maj 2008. Där påpekas vikten av att de gröna kilarna ska tas tillvara och utvecklas. Även Vägverket har i ”Beslutshandling Förstudie Söder- Västerleden” framhållit att grönstrukturen i nord-sydlig riktning i Mölndal, dvs genom Lilla Fässbergsdalen, är viktig att bibehålla. Man har också sagt sig vilja förbättra passagemöjligheter i nordsydlig riktning för människor och djur någonstans på Söderleden. Ett grönt stråk med en fysisk länk över Söderleden en sk. ekoviadukt skulle i framtiden underlätta för flora, fauna och människor att sprida/ förflytta sig över ett större område.

Med en omsorgsfull utformning där stråket ansluter till naturliga landskapselement kan ett grönstråk, trots en begränsad bredd, upplevas som ett attraktiv del av en nordsydlig vandringsled vilket skulle vara en kvalitet för boende och besökare som på ett enklare sätt kan ta sig ända ner till Sandsjöbacka och tvärtom. En kommande detaljplan ska därför säkerställa ett grönt stråk. Stråket ska kunna användas som närrecreationsområde för boende i området. Dagvatten från bostadsområdet kan med fördel omhändertas i ett öppet dike/bäck som också kan bidra till en attraktiv miljö. Stråket blir en naturlänk mellan olika hästgårdar söder om Söderleden och i Göteborg och skulle göra det möjligt för ridande att ta sig upp till ridstigar i Änggårdsbergen och även ner till Sandsjöbacka.



Hängmatta för allmänheten. Lekfull recreation i anslutning till grönstråket.

Konsekvenser

I den norra delen av programområdet är det naturligt att förlägga grönstråket mot skogsbrynet utefter Valåsberget. I den södra delen kan stråket fungera som en frizon mellan det tätbebyggda Eklanda och det nya bostadsområdet kring Fässbergs by. I det fortsatta planarbetet kommer grönstråkets avgränsning och innehåll att definieras tydligare för att få bästa möjliga funktion. Det är också viktigt att i fortsatt arbete säkerställa att även Fässbergsåsen i öster kopplas ihop med Ängårdsbergen och grönstråket. Det kan ske med gångvägar och grönytor som gärna kan samordnas med gemensamma ytor och lekplatser.

Behovsbedömning

En behovsbedömning enligt 5 kap. 18 § Plan- och bygglagen (PBL) och 6 kap. 11 § Miljöbalken (MB) har genomförts för programförslaget. Ett tidigt samråd har hållits med Länsstyrelsen. Området har från allmän synpunkt bedömts vara lämpligt för i huvudsak bostäder. Förslaget har vidare inte ansetts medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 särskilt beaktats och inte bedömts vara uppfyllda. Programförslaget medger inte att området tas i anspråk för de utpekade ändamål som listas i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningens bilaga 2 inte behöver beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningarna att ett genomförande av programmet:

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 § MB
- inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningens bilaga 1 och 3.
- inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål
- inte bedöms ge upphov till en stor miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- inte ger upphov till risker för människors hälsa eller för miljön
- inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- inte påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t.ex. riksintressen eller naturreservat.

Med hänsyn till att programmet är relativt översiktligt redovisas här endast kortfattat övriga konsekvenser av förslaget. I det fortsatta planarbetet kommer programförslagets påverkan att utredas närmare.

0-alternativ

Programområdet omfattas inte av någon detaljplan trots det centrala läget i Mölndal och att det finns ett exploateringsstryck i området. Flera bygglov- och avstyckningsförfrågningar har inkommit under senare år inom Fässbergs by. 0-alternativet skulle innebära att odlingsmarken mellan Eklanda och Fässbergs by förblir obebyggd men inom Fässbergs by skulle antagligen viss förtätning kunna vara aktuell.

Markanvändning

Programförslaget ger ett väsentligt tillskott av nya bostäder i centrala Mölndal. Jämfört med ett 0-alternativ eller en motsvarande utbyggnad längre ut från Mölndals centrum innebär förslaget klara fördelar miljömässigt då tillkomsten av nya bostäder inom området kan utnyttja befintlig infrastruktur i stället för att bygga nytt. Marken är relativt plan och kan därför erbjuda tomter för enplanshus, något som är mycket eftertraktat. Inom området kommer även finnas plats för en förskola, vilket det finns stort behov av i den här delen av Mölndal.

Stadsbild

Föreslagen utbyggnad binder ihop Eklanda med Mölndals centrala delar och är en länk i utvecklingen av Mölndal västerut. Bebyggelsens skala kan variera inom området. Mot Slättervallsgatans bebyggelse i norr föreslås villabebyggelse. Längre söderut mot Frölundagatan kan med fördel en högre exploatering medges med byggnader upp till 4 våningar. Bebyggelsen ska utformas så att kulturmiljön Fässbergs by fortfarande kan utläsas. Programmet skall i norr ge möjlighet till en friare gestaltning med olika sorters hus. Närmare kulturmiljön kan byggnadernas utformning och placering styras mera.

Vid utformningen av området är det viktigt att skapa förutsättningar för en god grönstruktur. I nord-sydlig riktning ska ett minst 50 meter brett grönstråk säkerställas. Till varje bostad skall finnas en uteplats i skyddat och väl solbelyst läge. Verksamheter inom området får inte vara störande för sin omgivning. Bebyggelsen närmast Frölundagatan ska placeras med sådant avstånd till gatan att trafiken ej blir störande. I det fortsatta planarbetet kommer stadsbilsfrågorna (hushöjder, byggnadernas placering m.m.) att belysas mer i detalj. Bebyggelsens utbredning kommer då också att preciseras ytterligare.

Kommunal service

Befintliga förskolor har idag inte kapacitet att ta emot alla barn i Eklanda. Programområdet genererar ytterligare behov. Inom området ska därför beredas plats för en ny förskola. Denna bör placeras med god tillgänglighet både från Eklanda, det nya området och Fässbergs by samt till det genomgående grönstråket, Änggårdsbergen och Fässbergsåsen. En förskola kan med fördel planeras utifrån tankar om samutnyttjande, med en offentlig del som kan avskiljas och hyras ut kvällstid för föreningsverksamhet, sammankomster osv. Behov av bostäder för särskilt boende ska utredas i fortsatt arbete.

Trafik

Det nya området ska förses med en egen infart och ny lokalgata från Frölundagatan. Fässbergs gamla byväg ska inte belastas med ytterligare biltrafik igenom byn då de äldre husen ligger mycket nära väggkanten. Vidare går trafiken i första hand österut längs Frölundagatan och därefter antingen norrut på Bifrostgatan mot Toltorpsdalen och Lackarebäck eller söderut på Bifrostgatan ner mot Jolengatan och Söderleden. Om bussgatan på Frölundagatan i framtiden tas bort kan även tillfart till området ske från väster.

Konsekvenser

Söderledens framtida utveckling med nya trafikmot ingår i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Fässbergsdalen. Det är ett arbete som pågår och inom ramen för detta har konstaterats att Söderleden idag tidvis har otillräcklig kapacitet i Sisjömotet och Fässbergsmotet. Man föreslår därför att Sisjömotet byggs ut mot öster. Man planerar även att bygga ut fler körfält på Söderleden och ge särskild plats åt en effektiv kollektivtrafik som om den får genomslag på sikt kan avlasta Söderleden. I FÖP Fässbergsdalen har trafiksimuleringar gjorts. Resultatet finns sammanfattat i ”Rapport Fässbergsdalen trafiksimulering Trafiksituationen 2015 och 2020”, av Vectura 2009-06-22. Där har man bl.a. analyserat olika åtgärder på Fässbergsmotet. Trafikanalysen visar att utbyggnad av en ny huvudgata mellan Stora Ävägen i Göteborg och Fässbergsmotet skulle leda till att Fässbergsmotet avlastas. Eventuellt kan kapacitetshöjande åtgärd vidtas i rondellen på Fässbergsmotets södra sida innan den nya huvudgatan byggs.

En utbyggnad av nya bostäder och verksamheter enligt programförslaget kommer att medföra en ökning av trafiken till och från området. Fler bostäder utmed Frölundagatan innebär att bättre kollektivtrafik kan uppnås. För att minska bilberoendet föreslås att nya gång- och cykelbanor byggs ut och kopplas samman med det befintliga gång- och cykelvägnätet i Eklanda och centrala Mölndal. Gång- och cykelstråk skall lokaliseras och utformas så att de blir trygga, attraktiva och lättillgängliga. Längs Frölundagatan och söder om Eklanda går ett huvudstråk för cykeltrafik. Cykelbana genom planerat område kommer att ansluta till detta och koppla ihop det med Slättervallsgatan i norr och ge ytterligare ett bra alternativ att ta sig med cykel till bl.a. Toltorpsdalen.

Gångstråk igenom området ska bindas ihop med befintliga gångvägar i Eklanda och promenadvägar vidare norrut. Det ska även finnas goda kopplingar till stigar upp i Änggårdens naturreservat. I grönstråkets sträckning ska det finnas en gångväg/gångstig som utformas på naturens villkor gärna som en grusad väg utan belysning. I framtiden kan detta även bli en koppling för gående söderut över Söderleden via en ekoviadukt.

Buller, vibrationer och trafiksäkerhet

Bussgatan på Frölundagatan kan inte tas bort utan att buller, vibrationer och trafiksäkerhet för befintliga hus i Eklanda utreds. Ny bebyggelse utefter Frölundagatan placeras med sådant avstånd till gatan att störningar inte uppstår.

Natur och kultur

Grönstråkets, funktion och innehåll ska studeras ytterligare i fortsatt arbete. Det gäller även bebyggelsens utformning och placering med hänsyn till kulturmiljön i Fässbergs by.

Fornminnen

I fortsatt arbete ska arkeologiska utredningar göras då det finns kända fornlämningar inom området.

Geoteknik

I kommande planarbete ska behovet av geotekniska utredningar bedömas för att lägga fast lämpliga grundläggningssätt samt eventuella övriga restriktioner beträffande markens utnyttjande. Programområdet bedöms inte vara förorenat.

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp byggs för närvarande ut till Fässbergs by. Den nya bebyggelsen ska anslutas till befintliga ledningar i Frölundagatan. Lokalt omhändertagande av dagvatten skall eftersträvas. Planbestämmelser med detta innehåll bör anges. Den närmare hanteringen av dagvattnet får studeras i det fortsatta planarbetet.

Värme

Uppvärmningen av den nya bebyggelsen förutsätts kunna ske med fjärrvärme från Mölndals Energi AB. Ledningar går idag i Frölundagatan och dess kapacitet får klarläggas under planarbetet. Bebyggelsen ska utgöras av energieffektiva hus. I det fortsatta planarbetet ska byggnadernas placering med hänsyn till energiförsörjning särskilt studeras.

El

El- och teleledningar finns utbyggda i omgivande gator. Lämpliga lägen för eventuella tillkommande ledningar och transformatorstationer inom området får utredas i det fortsatta planarbetet.

Avfall

Inom området ska det finnas minst en gemensam återvinningscentral. Exakt läge ska utredas under planarbetet.

Fortsatt arbete

Planprocessen

Programmet utgör det första steget i arbetet med en ny detaljplan och syftar till att ange mål och utgångspunkter för det fortsatta planarbetet. Vidare skall programmet bredda det underlag som skall ligga till grund för kommunstyrelsens beslut om att upprätta detaljplan för området. I programmet prövas områdets framtida användning och innehåll. Berörda myndigheter, enskilda föreningar, boende m.fl. ges under programskedet möjlighet till insyn och påverkan innan kommunen tar ställning i ärendet. Synpunkter på programmet lämnas till stadsbyggnadskontoret under programsamrådet. Efter sammanställning av inkomna yttranden fattar kommunstyrelsens beslut om fortsatt planarbete. Vid beslut om detaljpaneläggning kommer frågor om planområdets avgränsning och innehåll, byggnadernas utformning och placering m.m. att studeras närmare. Under planarbetet ges berörda tillfälle att lämna synpunkter på ärendet vid samråd om förslag till detaljplan samt vid utställning av det färdiga planförslaget.

Tidplan

Programmet beräknas kunna godkännas av kommunstyrelsen under 1:a kvartalet 2011. Samråd angående detaljplan kan tidigast genomföras under 3:e kvartalet 2011 och utställning av ett färdigt planförslaget under 1:a kvartalet 2012. En detaljplan beräknas kunna antas av kommunfullmäktige tidigast under 2:a kvartalet 2012.

Avtal

Samarbetsavtal kommer att upprättas mellan Mölndals stad och de fastighetsägare som berörs av större exploatering. Avtalet kommer att reglera samarbetet mellan parterna angående erforderliga utredningar, skisser och inriktningen för det fortsatta planarbetet. Avtalen följs upp med exploateringsavtal angående planens genomförande.

Ekonomi

I programskedet har hittills inte några detaljerade exploateringskalkyler upprättats. I det fortsatta planarbetet är det viktigt att göra ekonomiska bedömningar.

Under detaljplanarbetet skall de kostnader som uppkommer i första hand bäras av kommunen och övriga intressenter inom planområdet.

Medverkande

Från Mölndals stad har medverkat:

Leif Fred	Stadsbyggnadskontoret
Ylva Ralph	- ” -
Jan Kristoferson	- ” -
Kristina Ulstein	- ” -
Elin Andersson Strützke	- ” -
Johan Gerremo	- ” -
Peter Holmström	- ” -
Ulla Hasselqvist	Kultur och Fritid
Rolf Jonsson	Gatukontoret
Ronnie Carlsson	- ” -
Leif-Henrik Andersson	- ” -
Lars-Erik Jevås	Miljö- och hälsoskyddskontoret
Ing-Marie Svedjenäs	Barn- och utbildningsförvaltningen

Kenneth Fondén
Planchef

Jan Kristoferson
Planarkitekt