



Planbeskrivning

Tillhörande detaljplan för bostäder inom del av fastigheten

Bastuban 1, Europahuset

Eklanda, Mölnåls stad



Byggherrens illustration

Dnr. PU 108/15
AKT NR. 1481K-P2022/2
LAGA KRAFT 2022-07-04

Antagandehandling

upprättad 2018-11-13, reviderad 2019-09-17,

Information

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 kommunen har följande medverkat:

Gustav Magnusson	Stadsbyggnadsförvaltningen, mark och exploateringsenheten
Jacob Ramnekrok	Stadsbyggnadsförvaltningen, bygglovsenheten
Fredrik Wennström	Stadsbyggnadsförvaltningen, lantmäteri
Fredrik Berlin	Miljöförvaltningen
Dunia Hudjazi	Tekniska Förvaltningen
Li Hagström	Tekniska Förvaltningen
Kenneth Fondén	Plankonsult – Tyréns

Vid framtagande av samrådshandlingar deltog

Karin Börjesson, planheten

Ulf Bredby, tekniska förvaltningen

För exploatör/Från konsult har medverkat:

Erik Lavehall	Fastighets AB Balder
Christian Nygård	Fastighets AB Balder
Johan Burell	Fastighets AB Balder
Stefan Andersson	Sweco, trafik
Johan Herzelius	Sweco, buller
Egil Blom	White arkitekter
Thomas Landenberg	White arkitekter
Claes Johansson	CaseStudio
Sara Förbom	Case Studio

Innehållsförteckning

Handlingar	5
Planens syfte.....	6
<i>Syfte.....</i>	<i>6</i>
<i>Bakgrund.....</i>	<i>6</i>
<i>Huvuddrag.....</i>	<i>6</i>
Plandata.....	7
<i>Läge</i>	<i>7</i>
<i>Areal och markägoförhållanden.....</i>	<i>7</i>
Tidigare ställningstaganden	8
<i>Behovsbedömning</i>	<i>8</i>
<i>Riksintressen.....</i>	<i>8</i>
<i>Översiktliga planer.....</i>	<i>8</i>
<i>Detaljplaner.....</i>	<i>8</i>
<i>Kommunala beslut.....</i>	<i>9</i>
<i>Vision Mölndal 2022</i>	<i>9</i>
Förutsättningar	10
<i>Mark och vegetation</i>	<i>10</i>
<i>Fornlämningar och kulturhistoria.....</i>	<i>10</i>
<i>Bebyggelse</i>	<i>10</i>
<i>Service.....</i>	<i>11</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>11</i>
<i>Trafik och tillgänglighet.....</i>	<i>11</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>12</i>
Detaljplanens innebörd och genomförande	13
<i>Bebyggelse</i>	<i>13</i>
<i>Tillgänglighet och service.....</i>	<i>14</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>14</i>
<i>Friytor</i>	<i>15</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>15</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>16</i>
Konsekvenser.....	17
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>17</i>
<i>Sociala konsekvenser</i>	<i>24</i>

Genomförande	26
<i>Organisatoriska frågor</i>	<i>Fel! Bokmärket är inte definierat.</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	27
<i>Tekniska frågor</i>	27
<i>Ekonomiska frågor</i>	28

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen tillhör denna planbeskrivning som ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften som planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser

Till detaljplanen hör:

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

Utredningar:

- PM Geoteknik, Tellstedt, 2018-05-03
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Structor, 2017-04-07
- Trafikutredning, Sweco 2017-10-13
- Bullerutredning, SWECO 2018-11-02
- Scenarioanalyser för hästallergen, IVL, maj 2017
- Fortsatt utredning av hästallergen, IVL, oktober 2018
- Åtgärder i form av skyddande byggnad, plank och vegetation, IVL maj 2019
- Inventering av exteriör belysning, White 2019-01-28

Planens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ombyggnad av befintlig kontorsbyggnad, kallad Europahuset, till bostäder med viss del arbetsplatser, handel och annan service. Verksamheterna är främst tänkta att förläggas i byggnadens entréplan. Detaljplanen möjliggör även en ny byggnad i tre våningar nordväst om befintlig byggnad. Denna avses inrymma arbetsplatser och service. Den kan också kopplas till bostadsbyggnaden för parkering eller andra bostadskomplement.

Bakgrund

Befintlig bebyggelse inom fastigheten uppfördes under 1990-talet. Byggnaderna utgörs av en kontorsbyggnad, en industribyggnad samt en restaurang- och idrottsbyggnad och har nyttjats av SCA. I samband med att SCA beslutade att flytta sin verksamhet till Mölndals innerstad såldes fastigheten till Fastighets AB Balder.

Fastighets AB Balder kom den 8 oktober 2015 in med begäran om två planbesked. Det ena berörde kontorsbyggnaden (planbesked 1) och det andra berörde övriga delar inom fastigheten (planbesked 2). Planbesked 1 fick positivt beslut i kommunstyrelsens planeringsutskott, PU den 12 januari 2016. Planbesked 2 fick positivt beslut i PU den 7 februari 2017.

Utifrån planbesked 1 gav Kommunstyrelsen, 30 mars 2016 § 82, stadsbyggandsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan. Det är detta planuppdrag som behandlas i denna aktuella detaljplan.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör att befintlig kontorsbyggnad byggs om till bostäder. Planen ger möjlighet att inreda viss handel/verksamheter, som främst är tänkt att inrymmas i bottenvåningen. En verksamhetsbyggnad medges nordväst om Europahuset. Väster om planområdet finns en ridklubb och ett privat stall. Planens utgångspunkt är att detta berikar miljön. Störningar regleras så att bostäder och hästverksamheter kan utvecklas utan hinder av varandra. Planen kan genomföras utan förändringar av hästverksamheterna inom Göteborgs stad.

Parallellt med aktuell detaljplan har även utvecklingen av hela fastigheten (dvs. planbesked 2) studerats övergripande. Utgångspunkten är att utveckla fastigheten till en kvartersstad innehållande bostäder, samhällsservice och viss del kontor och handel. I denna del bedömer fastighetsägaren utifrån en översiktlig skiss att det kan rymmas cirka 1 000 bostäder. Avsikten är att detta ska studeras i en kommande detaljplan. I aktuell detaljplan tas därför inte ställning till omfattning och inriktning för bebyggelse inom övriga delar av fastigheten.



Vy från Söderleden med Europahuset markerat

Plandata

Läge

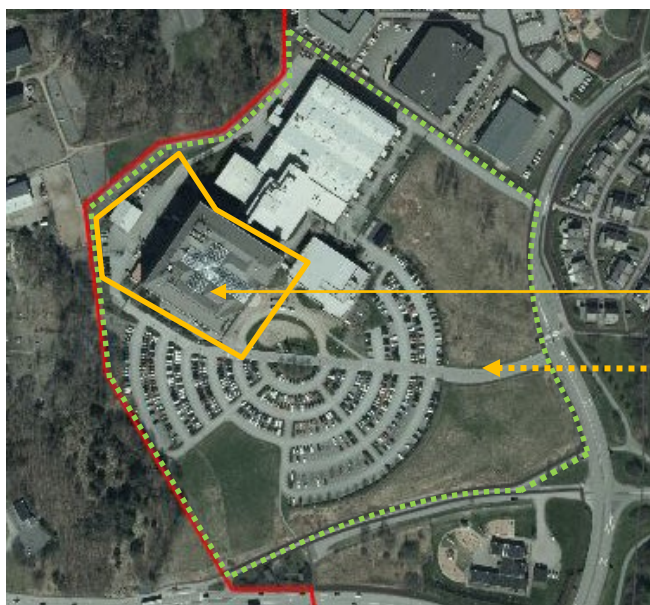
Planområdet är beläget i Eklanda cirka 3,5 kilometer väster om Mölndals innerstad. Fastigheten gränsar i väster till Göteborgs stad med en skogsbevuxen kulle och en ridanläggning. I norr gränsar fastigheten till befintliga verksamheter och mot öster till Bäckstensgatan. På andra sidan denna finns idag markbostäder i form av parhus. Söder om Bastuban ligger en gång- och cykelväg som kopplar samman Mölndal och Västra Frölunda.



Översiktskarta.

Röd linje visar kommungränsen mellan Mölndal och Göteborg.

Gul cirkel visar läget för aktuellt planområde.



Aktuellt planområde

Fastigheten Bastuban 1

Areal och markägoförhållanden

Fastigheten Bastuban 1 omfattar 88 910 m² varav planområdet omfattar cirka 12 000 m². Fastigheten ägs av Fastighets AB Balder genom KB Europahuset Building. Fastighetsägare och rättighetshavare i övrigt framgår av fastighetsförteckningen som tillhör planen.

Tidigare ställningstaganden

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och 6 kap 11 § miljöbalken för aktuell plan. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger en omvandling av redan ianspråktagande mark i anslutning till befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen stämde av med Länsstyrelsen 2 november 2016.

Riksintressen

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

Översiktliga planer

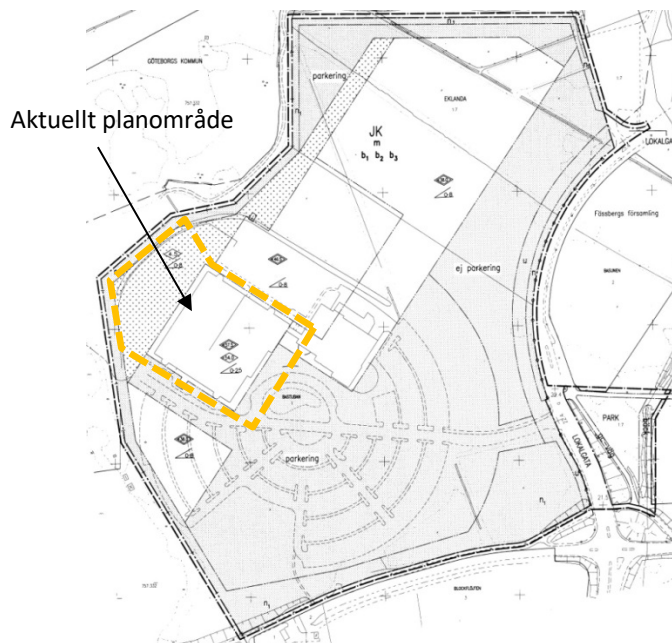
Översiktsplanen för Mölndals stad 2006 anger att befintlig markanvändning är verksamheter. Direkt söder om fastigheten Bastuban 1 redovisas ett reservat för spårbunden trafik. Detta avser spårväg mellan Mölndals centrum och Frölunda Torg.

Den fördjupade översiktsplanen Fässbergsdalen (2012) visar på oförändrad markanvändning för området. Fastigheten ligger inom bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor, i huvudsak bostäder, arbetsplatser, service, mindre grönytor mm. Planförslagets utveckling av platsen bedöms vara förenlig med den fördjupade översiktsplanens intentioner att platsen ska ingå i ett större sammanhang av blandstad.

Inga riksintressen är direkt berörda. Söderleden är riksintresse för transporter, främst till Göteborgs Hamn. Trafiken till och från planområdet får därmed inte medverka till att hindra trafiken på Söderleden. Strax norr om fastigheten redovisas område värdefullt för natur, kultur, och friluftsliv - Änggårdens naturreservat och angränsande naturmark.

Detaljplaner

Gällande detaljplan akt-nummer 1481-P95/7 redovisar industri och kontor. Inom aktuellt planområde (kontorsbyggnaden) medges en höjd motsvarande befintlig byggnad om åtta våningar. I den nordvästra delen, där nu aktuellt planförslag anger verksamhetsbyggnad i tre våningar, medger gällande detaljplan garage, uthus och dylikt med högsta byggnadshöjd 4,5 meter.



Gällande detaljplan 1481-P95/7

Övriga byggrätter inom gällande detaljplan medger lägre industri- och kontorsbyggnader. Verksamheterna inom gällande detaljplan får inte vara störande för omgivningen. Detta regleras med en planbestämmelse. Den östra delen av fastigheten är avsatt för markparkering och grönytor. Outnyttjad byggrätt finns sydväst om aktuellt planområde. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

Kommunala beslut

Program bedöms inte krävas som underlag för aktuell detaljplan.

Vision Mölndal 2022

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

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

Denna detaljplan ligger i linje med stadens vision då en omvandling av byggnaden från kontor till bostäder bidrar till ett ökat bostadsbyggande i kollektivtrafiknära läge där service och teknisk infrastruktur finns att tillgå. Detaljplanen är även ett första steg i att uppnå intentionen med den fördjupade översiktsplanen som tagits fram gemensamt med Göteborgs stad. Syftet med denna är att koppla samman och förstärka stråket mellan Mölndal och Västra Frölunda.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Marken runt befintlig byggnad utgörs till stor del av asfalterade ytor i form av parkeringsplatser och angränsningsvägar samt gångytor. Planteringar med träd och buskar finns runt byggnaden samt på och kring parkeringsplatserna. En mindre damm är anlagd framför kontorsbyggnadens huvudentré.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk PM har tagits fram i samband med detaljpanelläggningen (Tellstedt, 2018-05-03). Detta baseras på tidigare gjorda utredningar. I dessa har stabiliteten undersökts mot Frölundagatan i söder. De stabilitetsberäkningar som då utfördes ger att stabiliteten mot Frölundagatan är tillfredställande med en säkerhetsfaktor på mellan 1,5 till 2,5. Nivåskillnaden mellan Frölundagatan och ovanliggande yta var vid undersökningstillfället mellan 6 och 8 meter. På den del som nu är aktuell för nu detaljplan är marken i det närmaste plan varför stabilitetsförhållandena bedöms som tillfredställande för det tillstånd som gäller nu. Ner mot Frölundagatan finns kvicklera enligt utförda undersökningar för detaljplanering av detta område måste stabilitetsberäkningar och kompletterande geotekniska undersökningar göras för att utreda kvicklerans utbredning och aktuellt portryck i leran.

På den del som nu är aktuell för nu detaljplan är marken i det närmaste plan varför stabilitetsförhållandena bedöms som tillfredställande för det tillstånd som gäller nu.

Inmätning av de befintliga markhöjderna på ytan nordväst om Europahuset har utförts av Tellstedt. Inmätningen har utförts för att kontrollera vilken geometri som markytan har i dag och identifiera var mest ogynnsam geometri finns med hänsyn till stabilitetsförhållandena. Baserat på stabilitetsberäkningarna är stabilitetsförhållandena tillfredställande för slänterna bakom Europahuset.

Från tidigare utförda CRS-försök fås att leran är överkonsoliderad med mellan 30 till 80 kPa. Det gör att fyllnader på ca 1 till 1,5 meter kan göras utan att större sättningar uppkommer. Alternativt kan en grundvattensänkning på ca 2 till 2,5 meter utföras och endast mindre sättningar uppkommer. Där befintlig byggnad, SCAs tidigare kontor, är belägen är marken i det närmaste plan, varför stabilitetsförhållandena bedöms som tillfredställande.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram i samband med detaljpanelläggningen (Structor, 2017-04-07). Resultatet av utredningen visar på att inga markföroreningar finns inom eller i närheten av planområdet.

Radon

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

Risk för höga vattenstånd

Området ligger högt i förhållande till angränsande vattendrag.

Fornlämningar och kulturhistoria

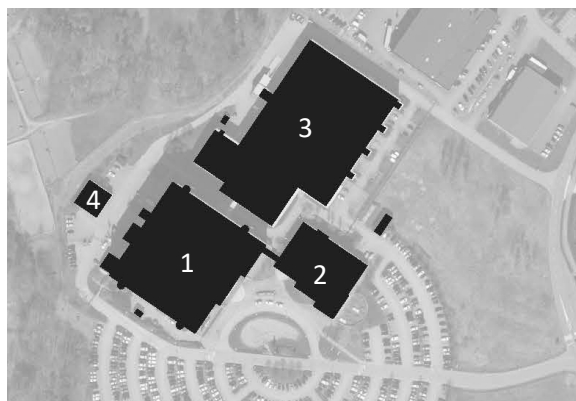
Planområdet innehåller inga kända fornlämningar och inte heller någon bebyggelse av kulturhistoriskt värde.

Bebyggelse

Väster om planområdet ligger ett stall med ridanläggning som drivs av Långeberga Ridklubb, ett privat stall samt en kriminalvårdsanstalt. Norr om planområdet, och på avstånd söder om, finns kontors- och industribyggnader. Öster om Bäckstensgatan ligger bostadsområdet Eklanda. Eklanda är en trädgårdsstad som byggdes under 1990-talet.

Planområdet utgörs av den dominanta byggnaden inom fastigheten, det s.k. Europahuset (se byggnad 1 nedan). Byggnaden har en glasad fasad och en byggnadshöjd om åtta våningar. Byggnaden är kvadratisk med en byggnadsarea om cirka 5 500 m². Övriga byggnader inom fastigheten är en restaurang- och idrottsbyggnad (2) samt en industribyggnad (3). Dessa byggnader ligger i nära anslutning till Europahuset och kan nås genom glasgångar. Det finns även en mindre lagerbyggnad mellan Europahuset och hästverksamheten (4).

Europahuset har tidigare nyttjats som kontor för SCA som i december 2016 flyttade till Mölndals innerstad. I dagsläget hyrs byggnaden i sin helhet ut för annan verksamhet.



Service

Öster om fastigheten inom Eklanda ligger Eklandaskolan (F-6) och förskolor samt en mindre närbutik, restaurang och fritidsgård. Närmsta större livsmedelsbutik finns vid det så kallade handelsområdet 421 som ligger cirka 600 meter gångavstånd väster om planområdet.

Sociala aspekter

Bebyggelsen inom fastigheten utgörs av kontors- och industribyggnader, vilket innebär att området inte är befolkat under kvällar och helger. Byggnaderna ligger längst in på fastigheten och omges av stora parkeringsplatser och öppna grönytor. Framförallt under mörker kan gående uppleva otrygghet på väg till parkeringen och omgivande bebyggelse samt till busshållplatserna vid Bäckstensgatan respektive Otto Erlanders gata eller Eklanda Trädgårdsstad. Utformningen tydliggör att området är till för arbetande och besökare till fastigheten.

Det finns goda förutsättningar för kollektivtrafik ute på Bäckstensgatan och Otto Erlanders gata, men inom fastigheten är bilen prioriterad. Det saknas separerad och trafiksäker gång- och cykelväg ut till huvudgatorna.

Hästverksamheterna, samt de stigar och leder som finns i närområdet är en positiv tillgång för fritidsutbudet och friluftslivet. Grönområdena i norr är en viktig del av stadsdelens identitet.

Trafik och tillgänglighet

Gång och cykel

Övergripande gång- och cykelnät nås direkt söder om fastigheten. Ett stråk går längs Bäckstensgatan – Frölundagatan och ett stråk längs Otto Erlanders gata – Jolengatan. Avståndet är cirka 3,5 kilometer till Mölndals innerstad och 3 kilometer till Frölunda torg. Inom fastigheten finns gångstråk mot Bäckstensgatan. För att nå hållplatsen vid Otto Erlanders gata går man över parkeringsplatsen och vidare på en gångväg i fastighetens södra del. Inom fastigheten sker cykeltrafik på angöringsvägarna. Både gång- och cykeltrafik inom området sker på angöringsvägarna och är ej separerad från biltrafik.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik sker genom busslinjer, som bland annat når knutpunkter vid Mölndals innerstad, Radiomotet och Frölunda torg. Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen vid Bäckstensgatan och

vid Otto Erlanders gata, båda ungefär 250 meter från föreslagen bostadsbyggnad. Restid är cirka 16 minuter till Mölndals innerstad, 9 minuter till Frölunda torg och 30 minuter till Brunnsparken.

Trafik och parkering

Fastigheten nås från Bäckstensgatan i två punkter, den södra främst för personbilar och den norra för transporter till industribyggnaden. Söderleden nås via Sisjömotet och bilväg cirka en kilometer sydväst om fastigheten samt via Fässbergsmotet cirka två kilometer öster om fastigheten. Parkering sker som markparkering på en större solfjäderformad yta cirka 40 – 160 meter från kontorsbyggnadens huvudentré.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet med anslutningspunkt i Bäckstensgatan.

Dagvatten

Fastigheten är ansluten till kommunal dagvattenledning.

Avfall

Mölndals stad hämtar idag avfall inom fastigheten

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Fastigheten är idag ansluten till fjärrvärmenätet.

El

Europahuset förses med el via en transformatorstation direkt väster om byggnaden.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Bebyggelse

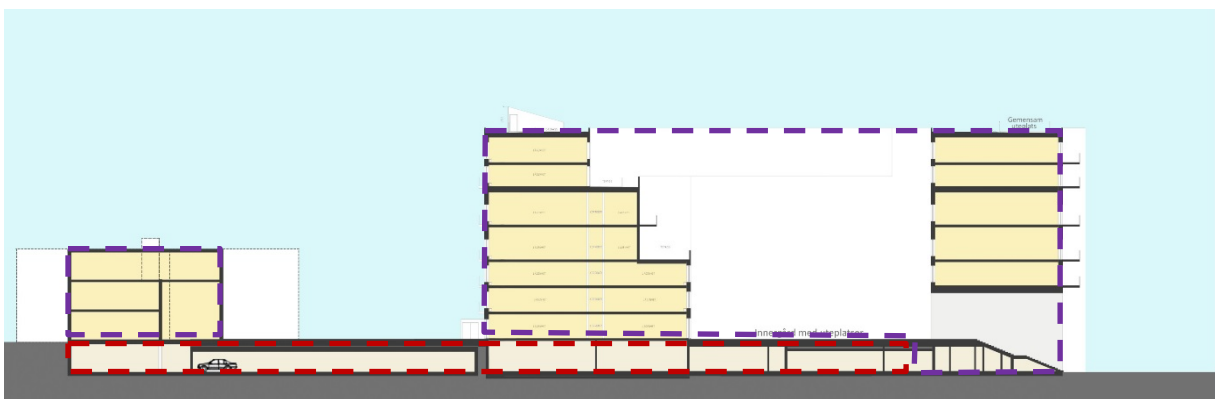
Avsikten är att omvandla det befintliga kontorshuset till i huvudsak bostäder. Efter ombyggnation planeras det att inrymma sju våningsplan, varav sex våningsplan för boende och ett våningsplan i botten för andra ändamål så som verksamheter, handel samt service. Utöver detta möjliggörs en ny byggnad i tre plan för arbetsplatser och service. Den senare kan som alternativ bli en resurs för tillkommande bostäder. Parkering förläggs i källarplan under byggnaderna och mellan dem. Ovanpå garaget anordnas friytor för de boende, angöringsväg och en mindre markparkering.

Omfattning och användning

Efter ombyggnad av Europahuset är användningen framförallt tänkt att vara bostadsändamål. Eftersom byggnaden på sikt förväntas kunna ingå i en blandstadsbebyggelse, medges även en flexibel användning för arbetsplatser och service. Inriktningen kan därmed anpassas efterhand som kundunderlaget utvecklas. Verksamheterna ska vara av sådan karaktär att de inte är störande för de boende. Avsikten är bl.a. att verksamheterna ska bidra till en bebyggelse som är befolkad över dygnet. Planen möjliggör en bruttarea om högst 28 000 m² för byggnaden. Av detta får högst 1 000 m² utgöra service, samlingslokaler, vård och kontor. Handel medges inom högst 1 000 m² bruttoarea av byggnadens totala volym. Byggnads- och nockhöjd i aktuell detaljplan motsvarar de i gällande plan. Ovanför detta medges också att mindre byggnadsdelar uppförs med 3 meter högre höjd, för att t.ex. kunna inrymma hiss- och trapphus samt andra tekniska utrymmen. Avsikten är bl.a. att möjliggöra takterrass för de boende.

En ny byggnad i tre våningar föreslås nordväst om Europahuset. I denna medges verksamheter av samma slag som i Europahuset samt parkering. Byggnadens volym regleras till högst 3 000 m² ovan mark. Handel regleras till högst 200 m² bruttoarea. Syftet med begränsningen är att säkerställa trafik av rimlig omfattning i förhållande till tillkommande bostäder. Även på denna byggnad möjliggörs mindre byggnadsdelar på taket.

Parkeringsdäck skisseras inom plan 0, som i huvudsak ligger under mark. Avsikten är att däckets ska samnyttjas av boende och verksamheter i de båda byggnaderna. Underst i Europahuset är tanken att det utöver bilparkering ska inrymmas bl.a. cykelparkering, teknikrum samt miljörum. Mot nuvarande huvudentré, där plan 0 ligger ovan mark, föreslås att publik verksamhet inryms, t.ex. gym eller handel.



Röd linje - källare med parkeringsdäck mm. Lila linje - ytor ovan mark för bostäder och verksamheter. Avgränsningen är ungefärlig.

Gestaltning

Kontorsbyggnaden är dominerade inom fastigheten och i närområdet. Dess gestaltning har stor betydelse för landskapsbilden. Tanken är att omvandlingen av befintlig byggnad inom nu aktuellt planområde ska kunna utgöra en första etapp av en större bostadsbebyggelse med inslag av icke störande verksamheter, samt service och handel för områdets behov. Avsikten är att den andra etappen ska studeras i ett kommande planarbete. Aktuell detaljplan utformas därför så att den inte förutsätter en viss utformning inom övriga delar av fastigheten. Europahusets volym förutsätts har stor påverkan

på den blandstad, som är tänkt att studeras inom övriga delar av fastigheten. Som underlag inför samrådshandlingen togs översiktliga volymstudier fram. Gestaltungsfrågor studerades närmare inför granskningen av detaljplanen (jämför tidsaxeln sid. 2).

Tillgänglighet och service

Underlag för behov av förskola och skola har tagits fram av fastighetsavdelningen i samverkan med skolförvaltningen. Skola för årskurs F-6 finns i Eklandaskolan cirka en kilometer öster om aktuell byggnad. Tanken är att utöka kapaciteten i befintlig skola. Inom Eklanda finns även förskolor och det kommer att byggas en ytterligare ny förskola vid Stallbacken och längre fram vid Lilla Fässbergsdalen. Förskola avses även lösas inom senare utbyggnadsetapp inom fastigheten. Behovet av både förskole- och skolplatser kommer på sikt medföra att kapacitet behöver ses över i hela området.

Kommersiell service vid Eklanda Torg, Högsbo/Sisjön (t.ex. 421) och Mölndals innerstad. Planen ger möjlighet att inrymma kommersiell service i byggnadens bottenvåning. Underlag för detta kan dock vara svag innan fastigheten i övrigt utvecklats.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att angöringsplatser ordnas inom 25 meter från byggnadens entréer. Även friytor inklusive eventuell takterrass ska följa gällande krav på tillgänglighet.

Trafik och parkering

Inga åtgärder planeras ske i det befintliga gatunätet vid omvandlingen av Europahuset. I det aktuella planarbetet har utvecklingen av gator och stråk i den kommande kvarterstaden översiktligt studerats. Resonemangen tyder på att större ändringar av det befintliga gatunätet kommer ske. För att ta höjd för denna kommande utveckling, och ej låsa befintlig användning i aktuell detaljplan, regleras parkering och angöringsvägar i ett avtal mellan Bastuban 1 och nytillkomna fastighetsägare av Europahuset. Dock bör angöringsvägar från fastigheten till Bäckstengatan rustas upp med tillfälliga åtgärder i etapp 1, i syfte att förbättra trafiksäkerheten inom fastigheten.

Bil

Planområdet nås från övergripande trafiknät, Söderleden, via Jolenmotet – Jolengatan eller Sisjömotet – Otto Elanders Gata. Från dessa når man planområdet via Bäckstengatan. Befintlig angöringsväg från kvarterets södra infart kommer fortsättningsvis nyttjas för transporter till och från byggnaden. Angöringsvägen kommer ej planläggas i denna detaljplan utan regleras i ett avtal och servitut vid avstyckning av Europahuset från Bastuban 1. Orsak till att vägen ej planläggs är att läget i en framtida utveckling av fastigheten kan komma ändras.

Trafikutredningen, som har tagits fram som en del av planarbetet, beräknar att tillkommande personer utför totalt cirka 1 400 resor ett normalt vardagsdygn. Merparten av dessa har bostaden som start- och målpunkt. Trafikflödet runt Europahuset beräknas bli mellan 500 och 600 fordon/vardagsdygn. Underlaget för beräkningen är de bostäder och verksamheter som regleras i planen. Planförslaget beräknas 1 100 bilförflyttningar/vardagsdygn. Detta är en väsentligt lägre alstring jämfört med den tidigare användningen av fastigheten. Konsekvensen av planen är således minskad påverkan på biltrafiksystemet. Prognos för år 2040 har därför inte tagits fram, utan är mer relevant i kommande planarbete för resterande del av fastigheten, då den totala effekten av utvecklingen får studeras.

Gång och cykel

Boende och besökande till byggnaden ska ges möjlighet att nyttja de stråk som finns inom fastigheten. Behovet av cykelparkering har beräknats utifrån att alla som bor eller är verksamma i området ska kunna få plats med varsin cykel samt att besökare ska ha god tillgång till cykelparkering. Under byggnation bör angöringsgatorna rustas upp för att förbättra trafiksäkerheten. Gång- och cykelbana bör separeras, och hastighetsdämpande moment adderas, i stråket från huvudbyggnad till Bäckstengatan. Det är även positivt om allmänheten kan passera inom fastigheten, så att den blir sammankopplad med Eklanda, t.ex. att man kan gå från Bäckstengatan till gångstråket i fastighetens västra del/stallet/fotbollspanen.

Kollektivtrafik

En busslinje trafikerar hållplats vid Bäckstengatan och ytterligare två linjer nås vid Otto Elanders gata. Dessa når bl.a. knutpunkterna Mölndals innerstad, Radiomotet och Frölunda Torg.

Parkering

Vid utbyggnad inom planområdet kan parkering delvis ske på befintlig markparkering intill byggnaden. Även anställda och besökare till verksamheterna kan nyttja dessa parkeringsplatser. Bebyggelsen utformas dock med sikte på att i huvudsak kunna inrymma platser för det parkeringsbehov som genereras av bostäderna och verksamheterna inom planområdet. Markparkering inom övriga delar av befintlig fastighet förutsätts i första hand nyttjas för angöring och korttidsparkering.

Planområdet ligger inom zon 2 vars parkeringsantal anger 6-8 platser/1000 m² BTA för bostäder. Behovet har i planen beräknats till 6 platser/1000 m² BTA, vilket ger ett behov av 178 bilplatser. Dessutom skapas ett behov av parkering för handel (20-25 platser/1000 m² BTA) och kontor (10-13 platser/1000 m² BTA), vilket ger till 60 respektive 95 bilplatser. Genom samnyttjande kan behovet reduceras till 240 bilplatser.

Skisserade lägenheter är relativt stora beroende på stora husdjup, vilket påverkar beräkningen av cykelparkering. Antalet boende per ytenhet kan mindre än i normalproduktionen. Beräkningen visar ett totalt behov för bostäder och verksamheter på 703 cykelparkeringsplatser.

Friytor

För att skapa en god bostadsmiljö förutsätts att gemensamma friytor skapas. Området påverkas av hästallergener och i vissa lägen höga bullervärden från trafik invid bostadsbyggnaden. Ur hälsosynpunkt är det därför viktigt att det skapas tillräckliga friytor, som i mindre grad påverkas av detta. Avsikten är att skapa gemensamma friytor på gården för de boende och besökare. Härutöver förutsätts takterrass anordnas med utsiktsläge och goda solvärden. Gemensamma friytor kan som komplement även anordnas sydost om byggnaden. Sammantaget möjliggör dessa ytor till utevistelse med låga hästallergenhalter (med marginal under 2 U/m³, vilket i utförd utredning räknas som låg halt). Ytorna ger även goda kvaliteter för de som inte är allergiska mot hästar. Ytorna är också fördelaktiga ur bullersynpunkt. De skisser som tagits fram redovisar gemensamma friytor om totalt drygt 1000 m² på byggnadens tak, innergård och sydost om byggnaden. Planen innebär ett krav på att minst 500 m² avsätts för detta ändamål.

Där det är möjligt kan även balkong eller annan egen yta för utevistelse skapas för respektive lägenhet.

I närområdet finns god tillgång till rekreationsytor. Inom drygt 300 meter når man Eklanda fotbollsplan och parkytor. Strax norr om detta når man Änggårdens naturreservat med omväxlande natur samt omfattande stigsystem.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar är framdragna till byggnaden och anslutna till kommunens nät vid Bäckstengatan. De bedöms vara tillräckliga för ombyggnad enligt planförslaget, men kan komma att behöva läggas om vid framtida exploatering inom fastigheten.

Dagvatten

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas inom den egna fastigheten så gott det går. Delar av taken kan med fördel utformas med växtlighet.

Avfall

Ett antal miljörum anordnas inom byggnaden och uppställningsplatser för hämtning placeras i direkt anslutning till miljörummens entrédörrar.

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Avsikten är att uppvärmning sker genom fjärrvärme, vilket är utbyggt inom området.

El och tele

Ledningar finns utbyggda inom området. Initialt nyttjas befintlig transformator, som har god kapacitet. Vid genomförande av den bebyggelse som kan bli aktuell inom övriga delar av fastigheten Bastuban 1, kan en ny transformator komma att krävas.

Övriga åtgärder

Radon

Marken klassas som lågriskområde för radon.

Risk och räddningstjänstfrågor

Insattiden i området är normalt under 10 minuter, vilket även innefattar höjdfordon med en vertikal räckvidd på 23 meter. Förutsättningar finns för att kunna efterleva räddningstjänstens Råd och anvisning 110, vari nödvändig tillgänglighet för utryckande fordon och uppställningsplatser specificeras. Utförs innegården slutet och det förekommer lägenheter som enbart vetter mot denna måste utrymning av lägenheter lösas byggnadstekniskt med utvändig trappa eller via trapphus med förhöjt brandskydd.

Det finns två brandposter i anslutning till fastigheten. I öster på Bäckstensgatan vid övergångsställe och infart till parkering samt söder om parkeringen via gångväg som ansluter till cykelbana utmed Otto Elanders gata. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt för brandbekämpning bör inte överstiga 125 meter. Med befintligt utförande överskrids detta avstånd varför räddningstjänsten anser att brandpostnätet skall kompletteras med en brandpost närmare Europabyggnaden så att täckningsgraden uppfyller VAV P83.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser med anledning av angränsande hästverksamhet

Nordväst om Europahuset finns rid- och stallverksamheter. Detta påverkar miljön för dem som kommer att bo inom planområdet. Bostäderna ger också en påverkan för rid- och stallverksamheterna, som till viss del är annorlunda än befintlig verksamhet och gällande detaljplan.

Inom området vistas enligt ridklubbens uppgifter 60 hästar. 30 av dessa tillhör ridklubben och 30 hästar det privata stallet. Ridklubben har ca 300 medlemmar varav 95% är barn och ungdomar. Hästarna flyttas till sommarbete på annan plats i regionen. Del av Bastuban 1 har använts för sommarbete då vissa byggrätter enligt gällande detaljplan för industri och kontor tagits i anspråk. Sommarhagar behöver ersättas på annan plats, men det är således inte en konsekvens av aktuellt planförslag. Hästverksamheternas omfattning påverkas inte. Marken som rid- och stallverksamheterna arrenderar av Göteborgs stad har en intensiv användning, varför en utökning av verksamheterna inte bedöms kunna ske.

De boende bedöms kunna påverkas genom spridning av allergener, ljus från belysningsanläggningar, ljud från bl.a. ridning och skötselfordon samt genom lukt och flugor.

Hästverksamheterna kan komma att påverkas av ljud, vibrationer och rörelser som skrämmer hästarna. De är flyktdjur, vilket innebär att de kan skada sig själva, ryttare och andra som finns i närheten om de skräms. Detta kan ske under byggtiden, men också vid aktiviteter från de boende. Det kan också uppkomma en indirekt påverkan om krav ställs på hästverksamheterna att minska störningarna.

Nedan följer en genomgång av de störningar som bedöms kunna uppstå samt åtgärder för att hantera dessa. Åtgärderna säkras i första hand genom planbestämmelser. Med de åtgärder som föreskrivs i detaljplanen och/eller regleras i avtal bedöms Mölndals stad, att de störningarna som hästverksamheterna medför, ligger inom en nivå som rimligen får tålas av boende i Europahuset. För att de ska vara medvetna om dessa störningar, ska byggherren informera bostadssökanden om detta. I de fall åtgärderna inte kan regleras med planbestämmelser tecknas avtal, som reglerar genomförande av åtgärderna och kostnader för dessa.

Allergener

Bedömning

Ridklubbens stall ligger cirka 150 – 200 meter från närmaste bostadsfasad. Det privata stallet ligger cirka 100 meter från närmaste bostadsfasad. Ridbana, paddock och hagar ligger cirka 50 – 200 meter från närmaste bostadsfasad.

På uppdrag av Mölndals stad har IVL Svenska Miljöinstitutet genomfört utredningar avseende området vid Europahuset inom fastigheten Bastuban 1 med syftet att undersöka hur den planerade ombyggnaden från kontor till bostäder kan komma att påverkas av hästallergen från de hästverksamheter. Utredningarna omfattar mätningar och beräkningar av hästallergenemissioner från källområdet (de två hästverksamheterna), spridning av hästallergen och halter i luft vid Europahuset.

Mätningarna av hästallergenemissioner från hästverksamheter ingick i utredningen inför granskning av detaljplanen och genomfördes under knappt tre veckor (2018-09-03 till 2018-09-21). Analyserna av hästallergen som utfördes på partikelfilter visade att både hästverksamheterna och meteorologin (nederbörd och vindriktning) påverkar variationer av halter av hästallergen i stor omfattning.

Under dagar då luften passerat källområdet innan den nådde provtagarna var uppmätta halter av hästallergen 5 - 12 gånger högre än dagar då luften inte passerat källområdet. Halter av hästallergen

under torra dagar (ingen eller enbart lite nederbörd förekom) var 2 - 4 gånger högre än dagar då det förekom nederbörd i sådan omfattning att marken var fuktig större delen av dagen. Under torra dagar kunde halten av hästallergen uppgå till 2 U/m² vid hästverksamheterna under mätperioden.



Placering av mätpunkter

Med hjälp av resultat från mätkampanjen och inverterad spridningsmodellering beräknades emissionerna av hästallergen från stall och hagar. Jämförelsen mellan uppmätta och beräknade halter av hästallergen visade en god överensstämmelse, med en skillnad på 4 % för medelhalten av hästallergen vid de tre mätstationer. De framtagna emissionsfaktorerna användes för att beräkna spridning och lufthalter under ett helt år. Resultaten jämfördes med 2 U/m³, vilket anses vara en låg nivå där man inte borde uppleva några besvär av hästallergen enligt tidigare studier. Fastlagt gränsvärde för allergener har dock inte tagits fram. Både mätningarna och beräkningarna av lufthalter avseende hästallergen visade på att det inte föreligger någon hög risk att 2 U/m³ överskrids invid Europahuset, inte ens på den sida av byggnaden som ligger direkt mot källområdet. Friytor mellan Europahuset och fastighetsgränsen närmast hästverksamheterna uppvisar relativt höga halter (> 2 U/m³) för 99,2-percentilen av timmedelvärden under ett år.



99,2-percentil av timmedelvärden på 2 m höjd med ADMS

Den uppmätta halten av hästallergen var noll vid den mätstation som låg på Europahusets tak. Beräknade haltbidrag av hästallergen på olika höjder visar att vid 15 m höjd var årsmedelvärdet och 99,2-percentilen för timmedelvärden av hästallergen var mycket låga. Detta indikerar att haltnivån av

hästallergen på den planerade uteplatsen på Europahusets tak för boende och besökande sannolikt inte bör orsaka besvär ens för de känsligaste personerna. Tabellen nedan visar allergenhalter, som vid bostadshusets fasadytor med viss marginal ligger under 2 U/m^3 . Värdet i markplan i gränsen mellan bostads- och verksamhetsändamål beräknas bli $2,2 \text{ U/m}^3$.

Åtgärder

För att ytterligare säkerställa en hälsosam bostadsmiljö redovisar detaljplanen ett antal åtgärder. Ventilationen för bostadsbyggnaden ska utformas så att allergener så långt möjligt minimeras i inomhusluften. Detta torde innebära att mekanisk tilluft med luftintag i läge/lägen med låga halter av allergener förutsätts. Denna lösning minimerar även behovet av vädring med öppna fönster. Andra lösningar kan prövas förutsatt att de ger lika god effekt. Planen reglerar att primära friytor för de boende ska anordnas i lägen med låga allergenhalter; på byggnadens tak, innergård och sydost om byggnaden.

Utredning av effekten av skyddande byggnad, plank och vegetation har tagits fram. Den visar att ingen del inom bostadsfastigheten där personer vistas berörs av halter över $2,0 \text{ U/m}^3$. Av de skydd som utretts, ger uppförande av plank och vegetation mellan hästverksamheterna och bostäderna (alternativ 1) bäst resultat. I planen föreskrivs därför att plank ska uppföras och tät vegetation, t.ex. vintergröna buskar, ska finnas innan de boende flyttar. Överkant plank och vegetation ska ligga minsta höjd på 27 meter över nollplanet. Höjden motsvarar cirka 3 meter över ridbanan och hagarnas marknivå. Vegetationen ska kunna nå föreskriven höjd inom rimlig tid. Den ska utföras med samma längd som planket, men behöver inte fylla hela bredden där n_1 anges.

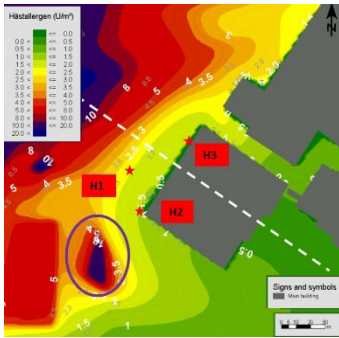
Även uppförande av verksamhetsbyggnad i kombination med plank och vegetation ger en minskning av allergenhalter. Ur allergisynpunkt är det därmed fullt rimligt att uppföra verksamhetsbyggnaden.

Studerat ridhus ökar allergenhalterna något, mellan $0,1$ och $0,3 \text{ U/m}^3$ över nollalternativet. Halterna vid bostadshuset är fortsatt lägre än $2,0 \text{ U/m}^3$. Läget för ridhuset är utanför detaljplanen och regleras därmed inte av denna. I det fall att ridhus avses uppföras, bör utformning och alternativa lägen studeras.

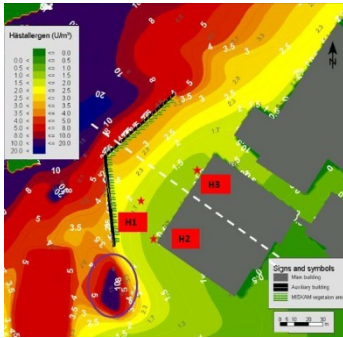
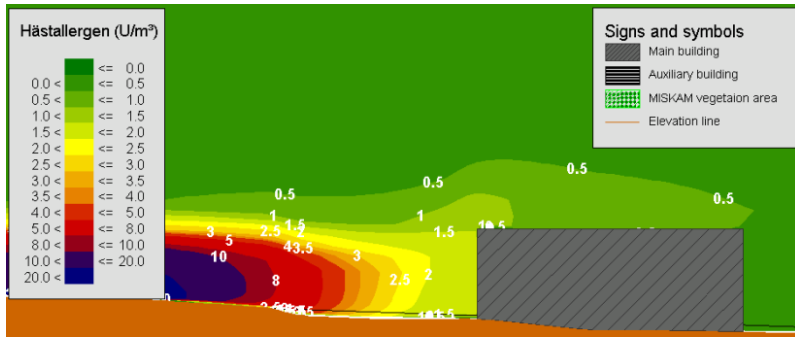
Höjd ovan mark (m)	99,2-percentiler för timmedelvärden Utan åtgärd (U/m^3)			99,2-percentiler för timmedelvärden med Alternativ 1 (U/m^3)			99,2-percentiler för timmedelvärden med Alternativ 2 (U/m^3)			99,2-percentiler för timmedelvärden med Alternativ 3 (U/m^3)			99,2-percentiler för timmedelvärden med Alternativ 4 (U/m^3)		
	H1	H2	H3	H1	H2	H3	H1	H2	H3	H1	H2	H3	H1	H2	H3
2	2,2	1,5	1,7	1,7	1,4	1,4	2,1	1,7	1,8	1,8	1,5	1,6	1,7	1,5	1,6
6	2,4	1,5	1,8	1,9	1,4	1,5	2,5	1,7	1,9	2,2	1,5	1,7	2,2	1,5	1,6
10	2,1	1,4	1,8	1,9	1,4	1,5	2,6	1,7	1,9	2,2	1,4	1,8	2,3	1,4	1,7
15	1,7	1,3	1,8	1,9	1,3	1,4	2,3	1,5	1,9	1,8	1,3	1,7	1,9	1,3	1,6
20	1,0	1,0	1,6	1,3	1,1	1,3	1,6	1,2	1,9	1,1	1,0	1,6	1,2	1,0	1,5
25	0,6	0,8	1,4	0,9	0,9	1,2	1,1	1,0	1,5	0,7	0,9	1,4	0,8	0,8	1,3

Punkterna H1 – H3 framgår av figur på sidan 18. Studerade alternativen redovisas på sidan 20

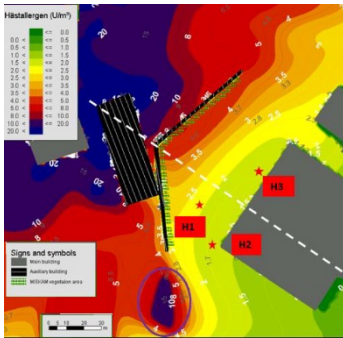
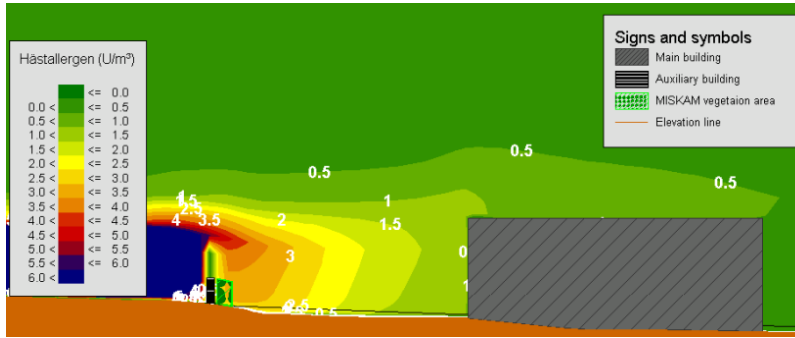
Notera att det vid punkt H1 inte uppförs någon byggnad, varför endast värdet 2 meter över mark kan få någon hälsoeffekt.



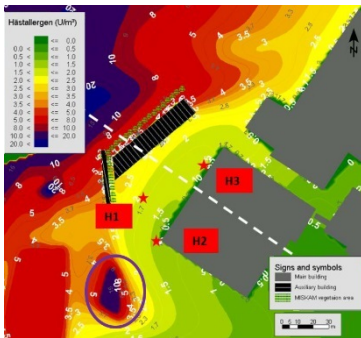
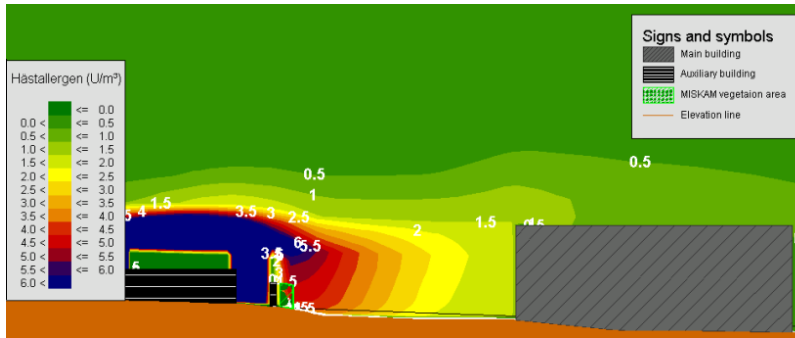
Utan åtgärd



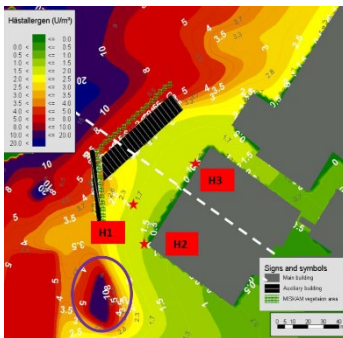
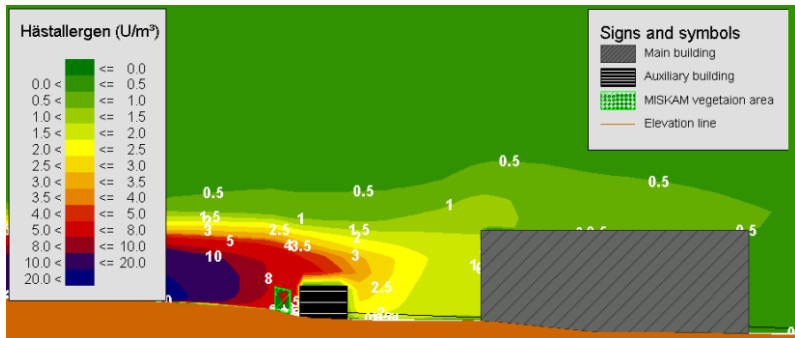
Alternativ 1 – plank och vegetation



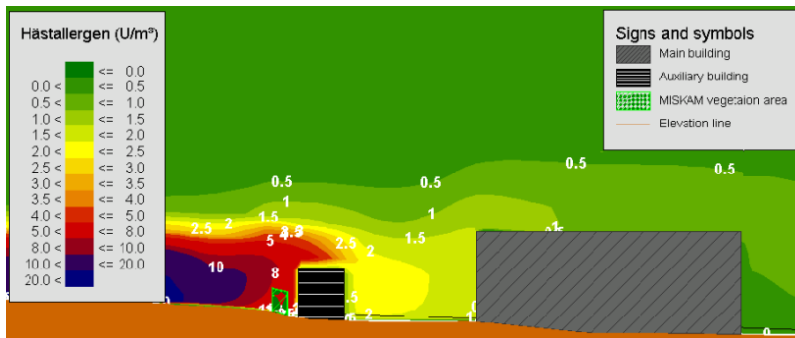
Alternativ 2 – plank, vegetation och ridhus



Alternativ – plank, vegetation och lägre verksamhetsbyggnad



Alternativ – plank, vegetation och verksamhetsbyggnad med full höjd



Ljus

Bedömning

Inventeringen av befintlig belysning visar att det finns risk för bländning för framtida boende i Europahuset. Nuvarande belysning av hästhagar består av strålkastare med bred ljusbild vilken i sin armaturriktning och ljusspridning ger en bländningsproblematik i riktning mot Europahuset. Armaturer är främst bestyckade med bland annat metallhalogenljuskälla och är monterade på fem till sju meters höjd på stolpe. Ett flertal armaturer finns monterade på varje stolpe, från två till fyra stycken. Flera av dessa har riktats framåt, detta för att täcka in hästhagen med ljus så ”långt ut” som möjligt, vilket i sin tur bländar i riktning mot Europahuset.

Åtgärder

För att lösa denna problematik föreslår utredningen ett utbyte av armaturer på befintliga positioner till armaturer med modern LED-teknik samt optik vilken är mer anpassad för att ge ljus i hagen. Vidare utredning bedöms krävas gällande detta armaturval genom exempelvis en ljusberäkning. Man kan komma att behöva komplettera med en till två kompletterande stolpar för att få samma jämnhet i ljusnivå som nuvarande lösning. Vid inventeringen konstateras att ett flertal armaturer är i dåligt skick och några lyser inte alls. Genom Utbyte av armaturer till enhetliga, moderna LED-armaturer hade ridklubbens drifts- och underhållskostnader kunnat reduceras vilket är goda argument för en investering i nya armaturer.

Buller

Bedömning

Buller kan förväntas uppstå inom ridverksamheten genom ridning, instruktioner till elever, utrustning såsom hopp hinder, ljudanläggningar vid tävling samt transporter och skötsel fordon. Med utgångspunkt från den bullerutredning som tagits fram för trafik invid Europahuset, kan jämförelse göras mellan de nivåer som uppstår då större fordon kör kring byggnaden och skötsel fordon för hästverksamheten. Avståndet till vägarna runt byggnaden är väsentligt kortare än till ridbanan. Maximala nivåer för skötsel fordon torde därmed hålla sig inom gällande gränsvärden. Skötsel förutsätts inte ske nattetid. Övriga ovanstående bullerkällor torde hålla sig på en lägre nivå. Störningar kan dock inte helt uteslutas.

Åtgärder

Planens krav på uppförande av plank mellan bostäder och hästverksamhet, ger en dämpning av bullret. Planket ska utföras med utgångspunkt från detta. Krav på primära uteplatser på tak, innergård och sydost om Europahuset ger tillgång till ytor som i mindre grad påverkas av buller.

Lukt och flugor

Bedömning

Gödsel, foder och ventilation från stallar kan innebära luktproblem. Utgångspunkten för bedömningen är att all hästverksamhet sker enligt de krav som generellt gäller för djurhållning.

Åtgärder

Folkhälsomyndighetens har gett ut råd angående hur lukt från gödsel och problem med flugor kan minskas. Gödselstaden kan placeras under tak eller inomhus. Regelbunden insamling av gödsel från hästhagen och förvaring i övertäckt gödselstad minskar lukt från hagarna. Gödsel kan täckas med sågspån. Ventilation kan placeras längre från de som påverkas av lukten. Hästhagar och ridstigar kan separeras från bostäderna.

I planförslaget regleras som framgår ovan att ett skydd i form av plank och vegetation ska uppföras, vilket också minskar spridning av lukt och ger avgränsning för flugor. Vegetationen ska vara tät och kunna nå föreskriven höjd inom rimlig tid. Den ska utföras med samma längd som planket, men behöver inte fylla hela bredden där n_1 anges. Föreskrivna primära uteplatser är gynnsamt placerade ur denna synpunkt. Kraven på bostädernas ventilation reducerar potentiella störningar.

Konsekvenser för hästverksamheterna

Bedömning

Hästverksamheterna kan komma att påverkas av ljud, vibrationer och rörelser som skrämmar hästarna. De är flyktdjur, vilket innebär att de kan skada sig själva, ryttare och andra som finns i närheten om någon häst skräms. Detta kan få konsekvenser under byggtiden, men också vid aktiviteter från de boende. Det kan även uppkomma en indirekt påverkan om krav ställs på hästverksamheterna att minska störningarna för boende inom planområdet.

Störningar under byggtid är i sig ingen konsekvens av planen, eftersom det redan finns detaljplan med byggrätter. Europahuset kan byggas om eller ersättas. En outnyttjad byggrätt för kontor eller industri finns väster om Europahuset, nära vissa hästhagar. Oavsett ny plan tas fram eller inte måste således hänsyn tas till befintlig hästverksamhet.

Vid uppförande av verksamhetsbyggnaden mellan hästverksamheten och Europahuset kommer arbetena att ske nära ridbana och angränsande hagar. Det är därför viktigt att skyddsåtgärder vidtas. Genom att stommen avses bibehållas för Europahuset undviks störningar från schaktarbeten, pålning och resning av stomme. Bullerstörningar uppkommer dock vid fasadarbeten och invändiga arbeten i perioder då fasad saknas. Byggarbetena innebär också transporter. Vibrationer kan uppstå vid hantering av tunga föremål och massor, vilket kan påverka hästarna.

I det fall att anmälan om störningar av hästverksamheterna inkommer från boende skall ansvarig myndighet hantera dessa. Eftersom hästverksamheten ligger i Göteborg, är det Göteborgs stads miljönämnd som ska hantera anmälan. Om anmälan lämnas till miljönämnden i Mölndal, kommer de att skicka över den till Göteborgs miljönämnd. I ärendet gör Göteborgs miljöförvaltning en utredning, som bekostas av berörd hästverksamhet, oberoende om miljönämnden anser att åtgärd krävs eller inte.

Åtgärder

Störningarna under byggtiden varierar stort i olika skeden av arbetena. För att hantera detta föreslås att en samverkansorganisation skapas där byggherren, byggföretag och representanter för hästverksamheterna träffas och går igenom hur störningarna kan hanteras. Ett inledande möte om hur detta ska organiseras har hållits med representanter för byggherren och hästverksamheterna.

För att hantera konsekvenser vid eventuella anmälningar från boende av störningar som de upplever, skrivs ett avtal för att reglera ansvaret mellan exploitören och kommande fastighetsägare i förhållande till hästverksamheterna.

Övriga miljökonsekvenser

Miljömål

Mölndals stad har ställt upp 20 miljömål med sikte på år 2022. Flera av målen bedöms inte påverkas av planens genomförande, bland annat de mål som avser natur, odlingsmark och miljöproblem i befintliga bostadsmiljöer. Målen om högsta nivåer för växthusgaser, kvävedioxider, partiklar och radon torde nås genom de krav som ställs vid nyproduktion av bostäder och genom närheten till övergripande gc-nät och god kollektivtrafik. Det senare innebär att målen för hållbara transporter också kan nås. Inga kända markföroreningar finns. Grönområde finns inom 300 meter. Bostadsnära odlingar kan ges utrymme i kommande planering inom fastigheten.

Naturmiljö

Naturmiljö finns inte inom planområdet eller fastigheten i övrigt. Angränsande skogsbevuxna höjdparter väster om planområdet påverkas inte av ombyggnaden till bostäder.

Kulturmiljö

Planområdet innehåller inga fornlämningar eller andra utpekade kulturmiljövärden. Närliggande fornlämningar påverkas inte av ombyggnaden till bostäder.

Påverkan på luft

Antalet boende i den bostadsbyggnad som möjliggörs av detaljplanen kan antas vara betydligt lägre än antalet anställda i nuvarande kontorsbyggnad. Transporterna till och från byggnaden torde därmed bli färre. Energi för uppvärmning av byggnaden torde inte öka.

Påverkan på vatten

Ytorna inom aktuellt planområde är till största delen hårdgjorda idag. Undantaget är de slänter som finns upp mot ridanläggningen. De verksamheter som planeras förväntas innebära begränsad påverkan på vatten. De föroreningar kan, liksom idag, förväntas utgöras av det som kommer från fordonstrafik. Avsikten är att en översyn av områdets dagvattenhantering ska genomföras i samband med planering för övriga delar av fastigheten.

Påverkan av buller

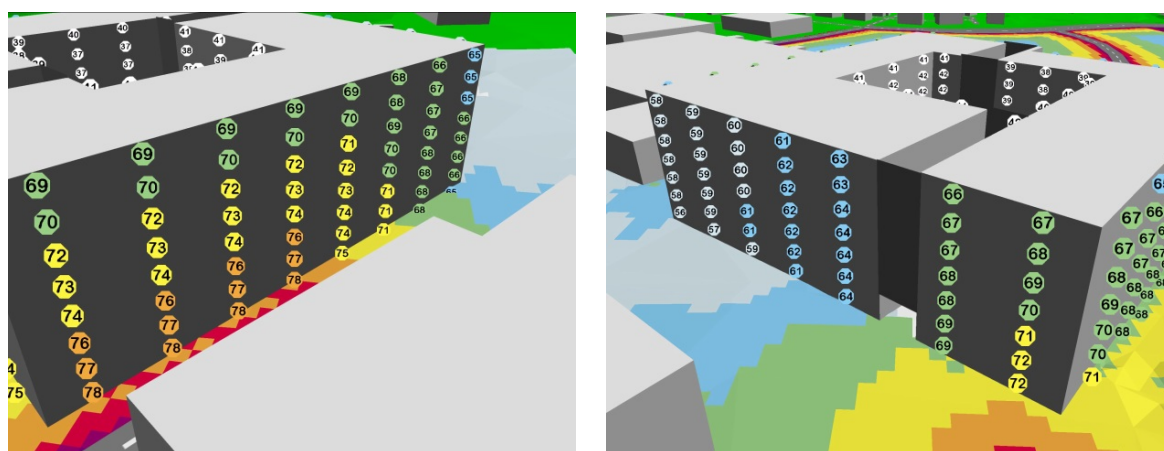
Verksamheterna som gränsar i direkt anslutning norr om Europahuset får endast inredas med icke störande verksamheter. Huvudsaklig källa till buller är därför trafik.

Trafikbullerutredning

En bullerutredning har tagits fram med underlag av de trafikprognoserna som gjorts. Beräkningarna visar på ekvivalenta ljudnivåer i flertalet punkter ligger under 50 dBA, men är i några punkter upp till 52 dBA vid mest utsatta fasadsidan. Detta innebär att man klarar krav enligt trafikbullerförordning för fasadljudnivåer för bostäder där gränsvärden för ekvivalenta ljudnivåer vid fasad är 60 dBA för lägenheter med yta över 35 m², samt 65 dBA för lägenheter med yta på 35 m² eller mindre. Med det korta avståndet mellan gata och fasad i vissa lägen uppstår maximala ljudnivåer över 70 dBA vid byggnadens västra hörn samt del av den nordöstra fasaden. Detta berör inte ovanstående riktvärden men ställer höga krav på fasadljudsisolering och fönsterdimensionering.

Mot slutet innergården uppstår inga maximala ljudnivåer som överskrider riktvärdet för primär uteplats. Det rekommenderas att innergården erbjuder en gemensam primär uteplats för boende. Om detta uppfylls kan balkonger placeras på mer bullerutsatta lägen utan krav att uppnå bullerriktvärden

Slutsatsen i bullerutredningen är att beräknat trafikscenari kan klara riktvärden för trafikbuller. Det finns god möjlighet till att skapa bullerskyddande uteplatser, primärt på byggnadens innergård.



Maximal ljudnivå 5 gånger/timme, fasad mot nordost och nordväst.

Sociala konsekvenser

Konsekvenserna av planförslaget har till stor del att göra med utbyggnaden av hela Bastuban 1. Då resten av området runt omkring huvudbyggnaden kommer stå oförändrat och tomt, tills byggnationen påbörjas. Då kommer hela fastigheten bli en arbetsplats, och då kommer också de boende i huvudbyggnaden att påverkas.

Konsekvenserna innan etapp 2 är därför till största delen att huvudbyggnaden hamnar som en avskild ö i mitten av fastigheten, och i stråken mellan huvudbyggnaden och omkringliggande områden blir det väldigt viktigt att arbeta med tillgänglighet och trygghet. Under byggnationen av etapp 2 i ett senare skede så blir det istället viktigt att skydda de boende från byggarbetsstörningar, samt att fortsätta arbeta för deras tillgänglighet och trygghet i stråken till närområdet.

Nedan följer en sammanställning och beskrivning av de sociala konsekvenserna av planförslaget.

Utveckling av Bastuban 1 (Europahuset)

Planen innebär att nya bostäder i flerbostadshus byggs. Avsikten är att skapa en variation av olika lägenhetsstorlekar. Denna bostadstyp är underrepresenterad i angränsande bostadsområde Eklanda Trädgårdsstad och kompletterar utbudet av radhus och småhus i Eklanda. Tillskottet ökar därmed möjligheterna för Eklandabor och de som bosätter sig i de nya bostäderna att i olika livssituationer hitta ny bostad i närheten av sitt nuvarande boende. Prisnivån i Eklanda och priser för nybyggnad kan dock innebära svårigheter för resurssvaga hushåll att etablera sig i området. Det möjliggörs även för service och verksamheter i området, vilket ger goda förutsättningar för utveckling till blandstad på fastigheten i framtiden.

Huvudbyggnaden föreslås ligga kvar med i huvudsak sin ursprungliga form, och med tillskott som innergård och öppningar på byggnadens sida. Planen föreslår också en separat byggnad i väster för framförallt verksamheter och service. Mellan denna byggnad och huvudbyggnad möjliggörs gröna ytor och markparkering. De gröna ytorna kommer bli väldigt viktiga för framförallt de boende, då det är blir den närmsta mötesplatsen och grönytan för många. Kvalitén och gestaltning på platserna bör ha hög kvalitet, och flera olika gruppers tillgänglighet till dessa borde analyseras (äldre, rörelsehindrade, små barn osv). Lekytor, bänkar, odling, planteringar, cykelparkering etc. föreslås, så rummet har en funktion och används. Vissa funktioner kan vara fördelaktiga att göra tillgängliga från gården, då det ökar tillgängligheten för de som behöver det, t.ex. cykelförråd, lägenhetsförråd, tvättstuga etc. Entrén utformas och gestaltas tydligt, samt bli fysiskt tillgänglig, framförallt om innergården är upphöjd. Den kommer få en viktig funktion för de som flyttar in i etapp 1, så området inte känns som ett industri-/verksamhetsområde utan upplevs tryggt och med en god boendemiljö. Det blir även en viktig siktlinje och målpunkt när resten av fastigheten byggs ut. Utanför bör förgårdsmark etableras i gestaltungs-förslaget, med planteringar, bänkar, vegetation och cykelparkeringar, med fördel mellan entrén och dammen. På så sätt blir entrén tydlig och synlig på långt håll, samt gång och cykel prioriteras.

Kommersiell och kommunal service samt större omfattande grönområden finns relativt nära. Tillgängligheten till dessa är dock varierande, men kan lösas om gång- och cykelstråk inom fastigheten förbättras. Även fördelaktigt med ett tryggt stråk rakt genom fastigheten, som kopplar ihop östra sidan med den västra.

Europahusets omvandling i närområdet

Förutsättningar till att skapa en god social miljö kan ses som utmanande då Europahuset ligger placerat avskilt från andra bostadsområden och kommer ligga inom ett utvecklingsområde under en längre tid. Europahuset ligger cirka 250 meter in på fastigheten och gränsar till verksamheter och parkeringsytor. De nya bostäder inom byggnaden ligger genom ett visst avstånd och även upplevelsemässigt skilda från befintliga bostäder i Eklanda, vilket kan försvåra kontakterna med befintliga bostäder. Byggnaden nås via Bäckstengatan som kan upplevas som en fysisk barriär då gatan är lång och saknar skyddande moment längs med vägen. Även gång- och cykelstråket ner mot Otto Elanders gata

kan upplevas som en fysisk barriär då även denna saknar skyddande moment. Cykel i blandtrafik inom fastigheten kräver åtgärder för att få ner bilars hastighet.

Det är flera korsningspunkter för skolvägar till Eklandaskolan, bl.a. över Bäckstengatan. Övergången från fastigheten över Bäckstengatan är utsatt, och trafiksäkerhetsåtgärder behövs för att barn ska känna sig säkra och trygga när de korsar gatan till skola och rekreatiomsområden österut.

Förslag på åtgärder under omvandlingen i etapp 1

Byggnaden:

Fokusera på kvalitativ privat innergård med flera aktiviteter. Då närområdet är av varierande karaktär med flera industrimiljöer, finns det ett starkt behov av en god boendemiljö inne på fastigheten. Gröna miljöer med goda ljusförhållanden och skyddade från trafikstörningar, speciellt inför kommande byggnation på resten av fastigheten.

Öppna upp byggnaden mot huvudentrén och låta innergården ”spilla ut”. Gröna moment. Om den öppnas upp får man ”blickfång” på långt håll och kan orientera och ta sikte från Bäckstengatan. Arbeta med gestaltning i fasaden för att stärka entrén. Arbeta med indragen takvåning och förhöjd första våning för att dela upp fasaden och ”minska” höjden.

Möjliggör för cykelparkering på markplan, i samband med entréer, i syfte att uppmuntra till hållbara resor. Cykelparkeringarna ska vara lättillgängliga, upplysta och upplevas trygga.

Närområdet:

Säkra tryggt och säkert stråk från huvudbyggnaden ut till Bäckstengatan genom att separera gång och cykel-väg från befintlig gata. Tex. lägga ut kantsten hela vägen, och addera moment längs med gatan (t.ex. planteringsboxar, temporära gupp etc.) för att hålla nere hastigheter. Gynna hållbart resande för de som flyttar in i etapp 1.

Skapa en god miljö utanför huvudbyggnaden och huvudingången. Rusta upp och med små medel, höja kvalitén på den gröna platsbildningen utanför huvudentrén. Med bänkar, förgårdsmark, grönska, planteringar och temporära aktiviteter (lekplats, utegym, odlingslådor). Skapa en mindre mötesplats som tydliggör entrén och fungerar som offentlig mötesplats i närområdet.

Skapa ett stråk genomfastigheten i öst-västlig riktning. Möjliggöra från förbipasserande från väster att korsa fastigheter mot Eklanda. Ökar intresset och flöden av människor, om en sådan genväg skapas. Då kan fastigheten och resten av Bastuban 1 upplevas som mindre ödlig och tom.

Fortsatt arbete med utvecklingen av Bastuban 1.

Avsikten är att utveckla ytterligare bebyggelse med blandade funktioner, men framförallt flerbostads-hus inom fastigheten och dess närmaste omgivning. Utvecklingen kommer utöver bostäder då även innehålla arbetsplatser i form av kontor och verksamheter. Detta kan vid rätt utformning och gestaltning bidra till ett område som är dynamisk under dygnets alla timmar. Genom att framöver prioritera väl utbyggd kollektivtrafik samt gång- och cykelstråk, blir området mer tillgängligt och tryggt.

I fortsatt utveckling av fastigheten bör en Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys genomföras, som analyserar miljön i området både under utbyggnadstiden och efter.

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. Detta avsnitt redovisar ansvarsfördelningen samt möjligheterna till genomförande av detaljplan för bostäder, service, samlingslokaler, kontor med mera, inom del av fastigheten Bastuban 1, Europahuset. Detaljplanen upprättas i samarbete med Fastighets AB Balder, som är att betrakta som exploatör. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ombyggnad av befintlig kontorsbyggnad till bostäder med vissa verksamheter, handel och annan service i bottenplan. Dessutom är syftet att tillskapa byggrätt för ytterligare en byggnad innehållandes vissa verksamheter, kontor och annan service.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet beräknas ske enligt följande tidplan:

Samråd	4:e kv. 2017
Granskning	4:e kv. 2018
Antagande	3:e kv. 2019
Laga kraft	4:e kv. 2019

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vinner 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).

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Bastuban 1 ägs av Fastighets AB Balder genom KB Europahuset Building.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Inom planområdet finns ingen allmän plats. Mölndals stad är huvudman för till planområdet intilliggande allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Ägare till respektive kvartersmark 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 Fastighets AB Balder avseende planläggning av del av fastigheten Bastuban 1, Europahuset. Samarbetsavtalet klargör hur planarbetet ska bedrivas och hur ansvarsfördelningen ser ut under planprocessen.

Ett exploateringsavtal som reglerar detaljplanens genomförande ska ingås mellan Staden och Fastighets AB Balder innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Exploateringsavtalet ska bland annat reglera eventuella marköverlåtelse, utbyggnad av kvartersmark, parkeringsbehov, gestaltungs- och kvalitetsprinciper, flytt av befintliga ledningar, fastighetsbildning (inklusive bildande av gemen-

samhetsanläggning för parkering), åtgärder till följd av angränsande hästverksamhet m.m. De åtgärder till följd av angränsande hästverksamhet som regleras i exploateringsavtalet är krav på uppförande av plank och vegetation vid fastighetsgränsen mot Göteborg, krav på uteplatser på tak, gård och vid Europahusets sydöstra sida/nuvarande entré, krav på mekanisk ventilation med luftintag i fördelaktigt läge, skyldighet för Fastighets AB Balder att informera köpare/hyresgäster om angränsande hästverksamhet samt skyldighet att installera bländningsfri belysning inom hästverksamheten.

I samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige ska även exploateringsavtalet godkännas av kommunfullmäktige.

Utöver samarbetsavtal och exploateringsavtal har även ett ytterligare avtal ingåtts mellan Mölndals stad, Göteborgs stad och Fastighets AB Balder. Detta avtal syftar till att säkerställa en lämplig mellan-kommunal samordning, göra så att samarbetet under detaljplanens genomförandetid ska fungera på ett bra sätt och att möjliggöra att hästverksamheterna i Göteborg och bostäderna i Mölndal ska kunna samexistera väl i anslutning till varandra. Avtalstiden för detta avtal är 8 år från det datum då första inflyttning av boende i Europahuset sker. Under avtalstiden åtar sig Fastighets AB Balder att stå för kostnader för tillsyn och åtgärder inom hästverksamheten vid eventuella tillsynsärenden påkallade av boendes inom aktuellt planområde. Avtalet reglerar också att ett forum för hantering av frågor som uppkommer under byggtiden ska etableras mellan Fastighets AB Balder och hästverksamheten.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning

Innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige ska avstyckning av lämplig fastighet ske, inrymdes Europahuset. Denna åtgärd är förenlig med gällande detaljplan för området och genomförs innan antagandet för att möjliggöra detaljplanering av ett så här avgränsat område inom den större stamfastigheten Bastuban 1. När detaljplanen är antagen ska ytterligare fastighet avsedd för service, handel med mera avstyckas inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning

Parkeringsbehovet inom planområdet ska till stor del lösas i ett underjordiskt garage. Den underjordiska parkeringsanläggningen kan inrättas som gemensamhetsanläggning med de inom planområdet avstyckade fastigheterna som deltagande.

Ledningsrätt, servitut och nyttjanderätt

Servitut för väg och vatten- och avloppsledningar ska innan detaljplanen antas bildas till förmån för den nybildade styckningslotten. Servitutsrättigheterna ska inrättas till förmån för styckningslotten och ge denna fastighet rätt till väg och vatten- och avloppsledningar över stamfastigheten Bastuban 1 för tillfart från Bäckstengatan. När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighet för service och handel med mera avstyckas och tillförsäkras motsvarande servitutsrättigheter som ursprunglig styckningslott.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighets AB Balder ansöker om och bekostar erforderliga lantmäteriatgärder som föranleds av detaljplanen.

Tekniska frågor

Allmän plats

Inom planområdet finns ingen allmän plats.

Kvartersmark

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

Vatten och avlopp samt dagvatten

Bastuban 1 är ansluten till kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Fastighetsägaren ska betala va-avgift för förändrad markanvändning enligt gällande va-taxa.

El

Bastuban 1 försörjs med el via transformatorstation väster om Europahuset.

Energiförsörjning

Bastuban 1 är ansluten till fjärrvärmenätet.

Väggkopplingar

Befintliga väggkopplingar från Bastuban 1 till allmän plats ska bestå.

Parkering

Det parkeringsbehov som alstras av planförslaget kommer att lösas inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Utgifter för staden

Detaljplanen medför inga utgifter för staden inom och utanför planområdet.

Inkomster för staden

Detaljplanen medför inga inkomster, förutom planavgift, bygglovavgift och VA-avgift, för staden inom och utanför planområdet.

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 Fastighets AB Balder.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Fastighetsägaren svarar för alla kostnader som föranleds av detaljplanens genomförande på kvartersmarken. Det innebär att fastighetsägaren belastas av kostnader såsom all utbyggnad inom kvartersmark, eventuell flyttning av befintliga ledningar inom kvartersmark, fastighetsbildning, mm. Fastighetsägaren får även utgifter för bland annat anslutning av va, el, tele och fjärrvärme. Fastighetsägaren bekostar vidare upprättandet av detaljplanen genom erläggande av planavgift.

För stadsbyggnadsförvaltningen

Lisa Östman
Planchef