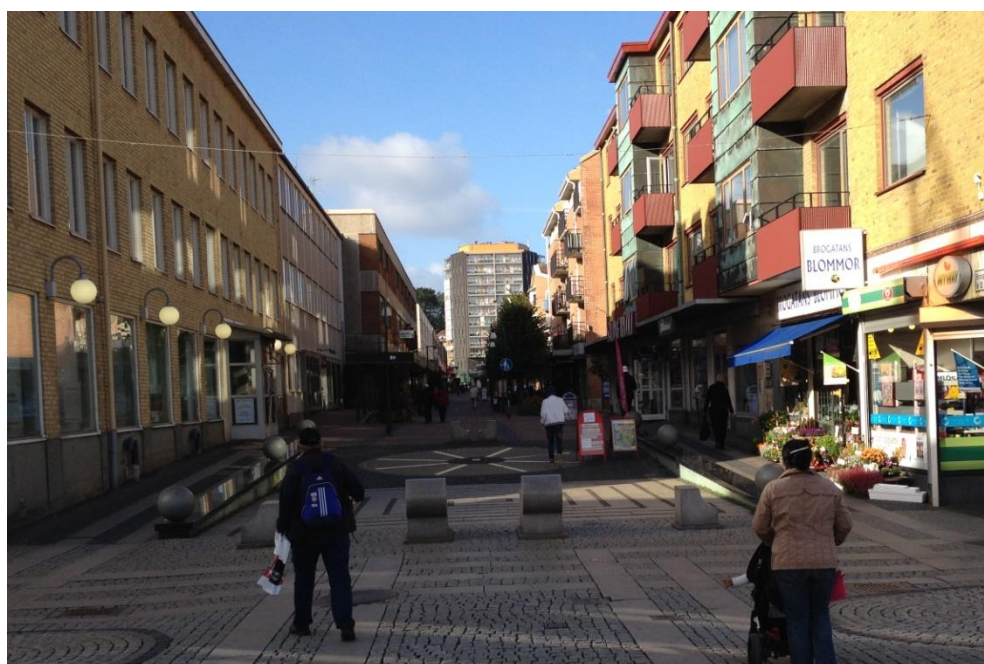


# Social konsekvensanalys

Tillhörande detaljplaner för Mölndals innerstad

2014-10-14





## Medverkande

Arbetet har utförts på uppdrag av stadsbyggnadskontoret Mölndals Stad



Mölndals Stad  
Stadshuset  
Göteborgsvägen 11-17  
431 Mölndal  
Telefon: 031-315 00 00

Uppdragsgivare: Ylva Ralph

Projektsamordnare: *Johan Gerremo*

Ansvarig för detaljplaner: *Ylva Ralph och Camilla Lidholm*

## Konsult



ÅF Infrastructure AB  
Box 1551  
401 51 Göteborg  
Telefon: 010-505 00 00

Uppdragsledare: *Mia Söderberg*

Datum: 2014-10-14

Uppdragsnr: 593083

Bild på framsida: Brogatan, vy från öst. Visualisering Fredblad Arkitekter, foto Mia Söderberg



## Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	4
2	Inledning .....	5
2.1	Bakgrund .....	5
2.2	Mölndal vision 2022 och andra styrdokument .....	8
2.3	Social hållbarhet och social konsekvensanalys .....	9
2.3.1	Social konsekvensanalys .....	9
2.3.2	Social konsekvensanalys för Mölndals innerstad.....	10
2.4	Avgränsning .....	11
3	Sociala konsekvenser.....	13
3.1	Inventering och förutsättningar .....	13
3.1.1	Sammanhållen stad.....	13
3.1.2	Samspel och möten. Lek och lärande.....	16
3.1.3	Ett fungerande vardagsliv .....	17
3.1.4	Identitet och upplevelse.....	18
3.2	Åtgärder .....	19
3.2.1	Sammanhållen stad.....	19
3.2.2	Samspel och möten. Lek och lärande.....	19
3.2.3	Ett fungerande vardagsliv .....	20
3.2.4	Identitet och upplevelse.....	20
3.3	Konsekvenser.....	21
3.3.1	Sammanhållen stad.....	21
3.3.2	Samspel och möten, lek och lärande .....	24
3.3.3	Ett fungerande vardagsliv .....	26
3.3.4	Identitet och upplevelser .....	27
4	Ekonomiska konsekvenser .....	29
5	Slutsatser .....	30
6	Referenser .....	31



# 1 Sammanfattning

En social konsekvensanalys är ett sätt att arbeta med den sociala dimensionen i planeringsprocessen. Den sociala hållbarheten inkluderar värden som jämlikhet, trygghet, integration, demokrati, arbetstillfällen och rättvisa. Målet är ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls och där alla känner sig välkomna.

Gestaltning och utformning av allmänna platser regleras inte i planbestämmelser utan beskrivs istället i gestaltungsprogrammet. Det är därför av stor betydelse att gestaltungsprogrammets intentioner följs.

Mölndals Stad är starkt kopplad till och nära belägen sin större granne Göteborg vilket medför en större konkurrens i utbud, roll och identitet än vad som varit fallet om avståndet varit större. Detta ställer högre krav på tydlighet och innehåll i stadsmiljön för att resultatet skall få det vi kallar innerstadskaraktär.

Den tätare bebyggelsen med en förskjutning från relativt småskalig till mer storskalig miljö behöver kompenseras med attraktiva publika platser. Den övergripande bedömningen är att redovisade förslag för utformning av offentliga platser bidrar till att skapa attraktiva utemiljöer. Dock råder brist på grönska i stadsmiljön och planförslagen innehåller inte fler exteriöra mötesplatser jämfört med idag. Föreslagna förändringar kommer medföra ett stort tillskott människor i området, framför allt vissa tider på dygnet, vilket ökar behovet av attraktiva platser att mötas och vistas på. Stråk och platser som är befolkade är också faktorer som har en positiv påverkan på upplevd trygghet.

En stor ökning av antal bostäder medför ett ökat behov av lekplatser och utemiljöer för barn. Planförslagen innehåller ingen utökning av utemiljöer för barn varför fler miljöer för barn bör utökas på gångavstånd.

De föreslagna förändringarna kommer att bidra till en ökad täthet och följaktligen att fler människor rör sig inom planområdet. Det är sannolikt att grupper med goda inkomster ökar relativt grupper med mindre goda inkomster. Förtätningen ökar inslaget av boende, handel och kontor men inte rekreation. Inslaget av kultur ökar i begränsad omfattning som en följd av att Mölndals Stadsbibliotek flyttas till en mer central plats och därmed blir lättare tillgänglig för fler.

Utformningen för passagen under Mölndalsbro är särskilt viktig ur ett trygghetsperspektiv. Både den trappa som planeras förbinda markplan med cirkulation och trappan som förbinder markplan med passagen mellan Mölndals bro och Barnhemsgatan bör utformas med särskild hänsyn till öppenhet, tillgänglighet, trygghet och säkerhet.

När det gäller Kungsfisken bör området integreras väl i omgivande nätverk av stråk och stadsrum, även vertikalt. Det finns anledning att utveckla kvarteret Kungsfisken som har en potential att kunna bidra med en mer småskalig bebyggelse och en annan karaktär som kan berika helheten.

Ett minsta antal entréer längs vissa fasaders bottenvåningar har inarbetats i planbestämmelserna. Trots detta behöver vikten av fasaders utformning och gatumiljön i övrigt påpekas särskilt. Detta gäller i första hand längs Mölndals bro och Brogatan.

Det finns ett samband mellan attraktiviteten hos den byggda miljön, socialt hållbara stadsrum och ekonomisk hållbarhet. En väl utformad stadsmiljö kan ha positiv påverkan på både nivån av skadegörelse och för den ekonomiska bärkraften för området i stort.

Om de konsekvenser och åtgärdsförslag som lagts fram i denna rapport beaktas har planförslaget goda förutsättningar att bidra till att Mölndals innerstad får en socialt hållbar och attraktiv stadsmiljö med goda förutsättningar för ett rikt stadsliv.



## 2 Inledning

### 2.1 Bakgrund

Mölndals stad planerar för en modernisering av hela Mölndals centrum. Målet är att skapa en levande och attraktiv stadskärna för både mölndalsbor och besökare, med stadsmässiga kvarter som drar fördel av sitt goda kollektivtrafikläge. Innerstadsmiljön ska vara trivsamt och tilltalande och upplevas som välkomnande och trygg för besökare i alla åldrar, en stadskärna för alla att leva och verka i

Mölndals innerstad planeras få nya kvarter med handel, bostäder, kontor och sociala mötesplatser och är tänkt att bli en kvartersstad där gator, torg, platser och byggnader ska hålla en hög gestaltningsnivå i hela området. Den nya stadskärnan får ett dubblerat handelsutbud på cirka 40 000 kvm och fler bostäder i stadskärnan, cirka 45 000 kvm, vilket motsvarar cirka 600 lägenheter. Dessutom tillkommer nya ytor för kontor, närmare 35 000 kvm. Kontor och handel i Mölndals innerstad kommer tillsammans stå för cirka 1700 arbetsplatser. Som en del i projektet kommer också innerstadens gator, torg och mötesplatser byggas om och nya parkeringsanläggningar kommer byggas i anslutning till innerstadshandeln.

Parallella detaljplanearbeten pågår för Mölndals innerstad, kvarteren Norr om Brogatan och Söder om Brogatan. Detaljplan för Kontor öster om Nygatan vann laga kraft i april 2014, ett kontorshus som planeras tillföra omkring 1000 nya arbetsplatser. På sikt avser Mölndals stad också upprätta nya detaljplaner för kvarteren norr om Åbybergsgatan samt för kvarteret Kungsfisken vid Knutpunkten. Se figur nedan.

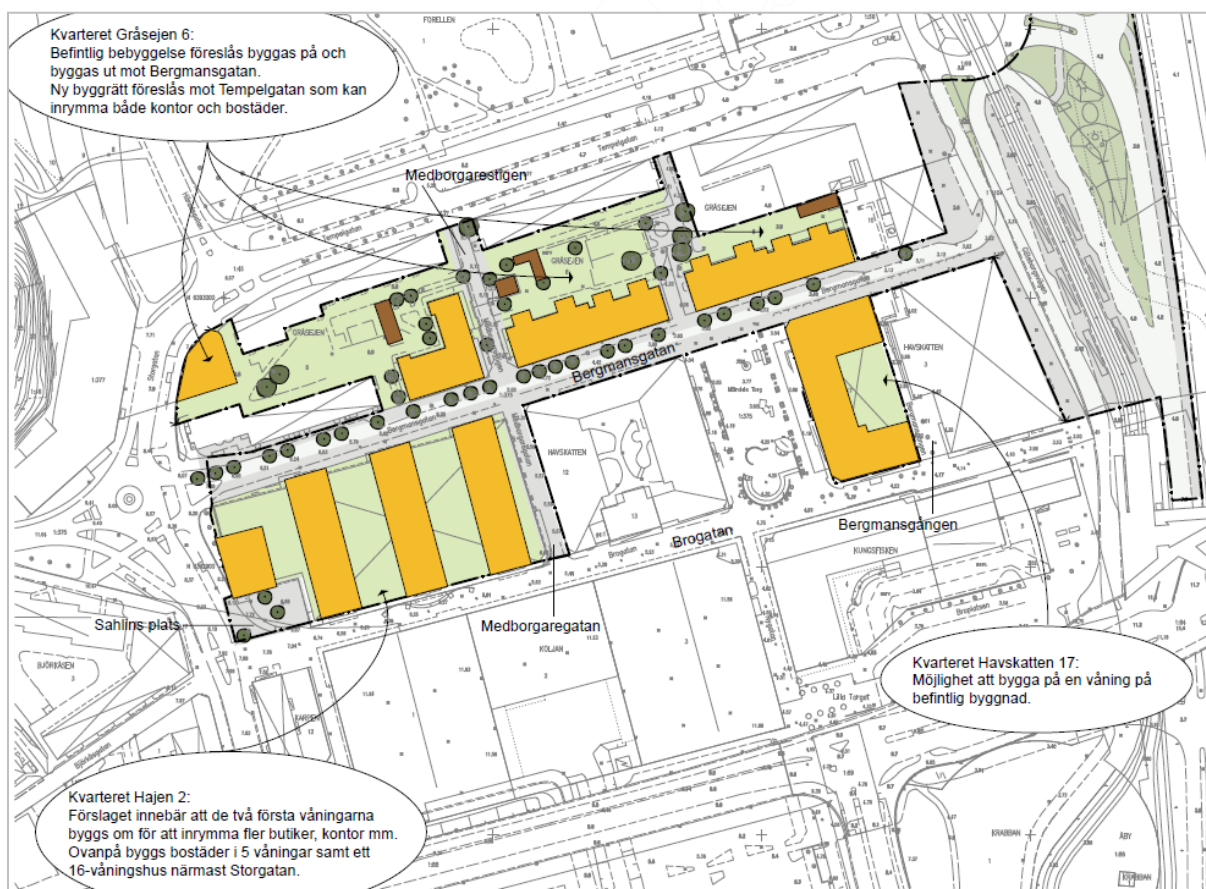
Syftet med detaljplanerna är att möjliggöra en utveckling av Mölndals centrum till Mölndals innerstad med stadsfunktioner som handel, kultur, kontor och bostäder. Kvarteret norr om Brogatan utvecklas med såväl bostäder som handel och offentliga lokaler, kvarteren söder om Brogatan utökas med handel och kontor och kompletteras med bostäder.



Figur 2.1. Parallellt arbete pågår med två detaljplaner; en plan omfattar kvarteren norr om Brogatan (1), där andelen handel och kontor utökas och kompletteras med nya bostäder. Den andra planen innehåller en kontorsbyggnad öster om Nygatan ovanför befintlig spårvagnsvändslinga (2). På sikt avser Mölndals stad också upprätta nya detaljplaner för kvarteren norr om Åbybergsgatan (4) samt för kvarteret Kungsfisken vid Knutpunkten (5).

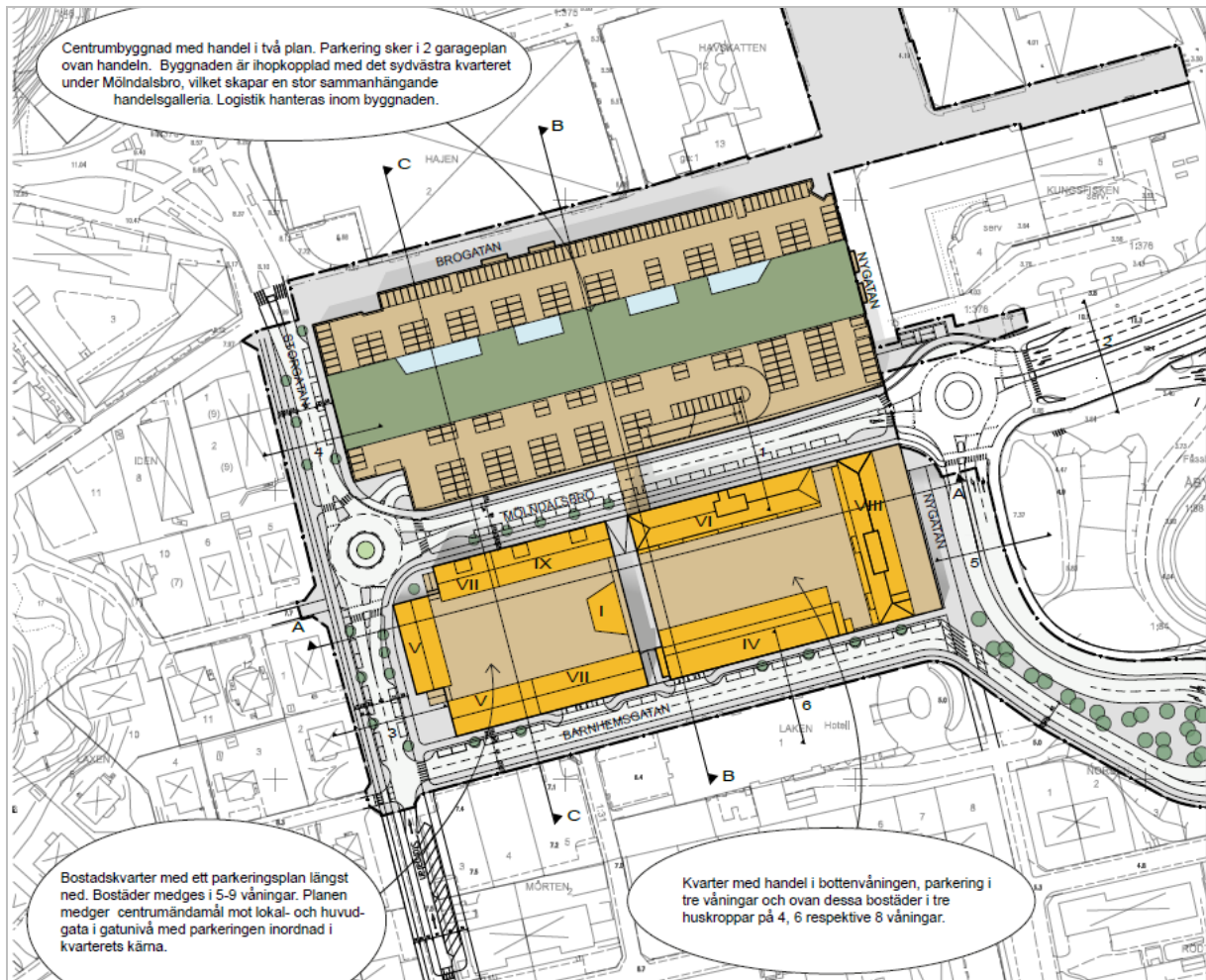


Figur 2.2. Illustration över större delen av planområdet, vy från nordöst.



Figur 2.3. Illustrationskarta detaljplan Mölndals innerstad, norr om Brogatan.





Figur 2.4. Illustrationskarta detaljplan Mölndals innerstad, söder om Brogatan.



## 2.2 Mölndal vision 2022 och andra styrdokument

I detta avsnitt beskrivs i sammandrag hur Mölndals Stad uttrycker mål och vision inför framtiden, både som kommun som helhet och för Mölndals innerstad. Dessa formuleringar är en av flera faktorer som vägs in i arbetet med att utvärdera utvecklingsplanerna för Mölndals innerstad. Det finns en tydlig ambition att åstadkomma en socialt hållbar stadskärna med en stadsmiljö som attraherar boende, besökare, företag och verksamheter och därmed ger goda förutsättningar för ekonomiskt hållbar tillväxt.

I Mölndals Stads vision uttalas att "Mölndal är den hållbara staden där alla får chansen. Med mod och kreativitet förstärker vi Västsverige"

Visionen beskriver tre fokusområden:

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

För fokusområdet "En hållbar stad där vi växer och mår bra" beskrivs vägen dit enligt följande:

- Vi bygger attraktiva bostäder som främjar en blandning av människor och som möter bostadsbehoven hos olika generationer.
- Mölndal utvecklar bra och attraktiva skolor där trygga elever når höga och jämna skolresultat. Tillsammans tar vi ett gemensamt ansvar för att barn och unga är delaktiga och mår bra.
- Vi verkar för en utveckling av Mölndal som är socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar.

För Mölndals stadskärna uttrycks målsättningen med utvecklingen av innerstaden som att:

- Målet är att skapa en levande och attraktiv stadskärna för både mölndalsbor och besökare, med stadsmässiga kvarter som drar fördel av sitt goda kollektivtrafikläge.
- Innerstadsmiljön ska vara trivsamt och tilltalande och upplevas som välkomnande och trygg för besökare i alla åldrar, en stadskärna för alla att leva och verka

Visionen skall ligga till grund för strategisk planering och utveckling i Mölndals stad. Visionsarbetet utgår från bland annat följande grundstenar

- Mänsklig, ekonomisk och social tillväxt
- Livskvalitet, livsmiljö, hälsa
- Sammanhållen, levande och spännande stad
- Identitet och stolthet kopplat till innovativa förädlade historiska miljöer
- Närheten till Göteborg
- Mölndal, Västsverige och världen





## 2.3 Social hållbarhet och social konsekvensanalys

Att göra samhället mer hållbart kräver helhetsperspektiv varför det är viktigt att integrera samtliga hållbarhetsdimensioner (socialt, ekologiskt, ekonomiskt) i analyser inför planering. Den sociala hållbarheten inkluderar värden som jämlikhet, trygghet, integration, demokrati, arbetstillfällen och rättvisa.

All utveckling och planering måste utgå från människan med målet att skapa ett socialt hållbart samhälle. Det går inte att uppnå ett långsiktigt hållbart samhälle om inte den sociala dimensionen fungerar. En socialt hållbar stad är en stad där människor trivs, mår bra och har goda förutsättningar att utvecklas. Den byggda miljöns utformning, innehåll och organisation skapar de rumsliga förutsättningarna för livet i staden. Med en större medvetenhet om de sociala frågorna kan stadsplanering skapa förutsättningar för ett socialt hållbart samhälle.

Erfarenhet och forskning visar på samband mellan en stads sociala hållbarhet och dess attraktivitetsgrad för både människor och verksamheter. En attraktiv och tillåtande stadsmiljö har dessutom goda förutsättningar att vara ekonomiskt hållbar.

En social konsekvensanalys är ett sätt att arbeta med den sociala dimensionen i planeringsprocessen. I följande avsnitt beskrivs metod, verktyg och arbetsgång som använts för att komma fram till konsekvensanalysens slutsatser och åtgärdsförslag.

### 2.3.1 Social konsekvensanalys

Göteborgs stads stadsbyggnadskontor har tagit fram ett verktyg som heter "SKA – Analysverktyg för sociala aspekter i planeringsprocessen". Genom att utgå från den matris som verktyget bygger på fångas sociala aspekter och samtidigt sätts frågeställningarna i det sammanhang som är relevant för den aktuella skalan. Figur 2.2 nedan illustrerar huvudrubrikerna i verktyget. För att möjliggöra en så heltäckande analys som möjligt har rubrikerna utökats jämfört med den ursprungliga matrisen. För att kunna ta hänsyn till konsekvenser specifikt för barn har rubriken "Samspel och möten" utökats med "Lek och lärande".

De olika huvudbegreppen hänger samman och överlappar varandra i delar och har alla en tydlig koppling till faktorer som stadsplanering kan påverka.

	Byggnad/ plats Vad som sker utanför dörren	Närmiljö Vad som sker på gatan/i kvarteret utanför och kring	Stadsdel Vad som sker i det närmaste, funktionella området	Stad Vad som sker i hela staden eller påverkar andra områden.	Region Vad som sker i hela regionen eller påverkar andra områden
<b>En sammanhållen stad</b>	<i>Hur kan samband och kopplingar stärkas och barriärer överbryggas för att göra staden mer sammanhållen?</i>				
<b>Samspel och möten. Lek och lärande.</b>	<i>Möten och kontakter är viktiga i staden. En befolkad stadsmiljö med samlande stråk och väl definierade platser skapar trygghet. En miljö som låter barn leka och lära på sina villkor. Befolkade och omhändertagna stadsrum med liv över dygnet i stadens rum som medger överblick och orienterbarhet. Miljöer där vi ser andra och blir sedda och som används av många skapar lokal förankring</i>				
<b>Ett fungerande vardagsliv</b>	<i>Ett vardagslivsperspektiv innebär att människors vardagliga rutiner och aktiviteter blir utgångspunkt för planeringen. I vilken grad miljön stödjer ett rörligt och aktivt vardagsliv. Tillgänglighet och närhet till service och sammanhängande cykelbanor, tillgång till lekplatser och grönområden. Barn är mer känsliga för buller och luftföroreningar och är mer utsatta i trafiken än vuxna. Barn som har tillgång till en varierade och trygga utemiljöer har större förutsättningar att utvecklas psykiskt, fysiskt och socialt</i>				
<b>Identitet och upplevelse</b>	<i>Den identifikation som invånare och besökare upplever är till sin natur subjektiv och känslomässig, var och en upplever vi staden på vårt eget sätt.</i>				

Figur 2.5. Illustration av respektive social aspekt med sin huvudsakliga frågeställning och de olika skalor som kan bli aktuella för en social konsekvensanalys.

## 2.3.2 Social konsekvensanalys för Mölndals innerstad

Social konsekvensanalys för Mölndals innerstad följer den struktur som ligger till grund för verktyget ”SKA – Analysverktyg för sociala aspekter i planeringsprocessen” som tagits fram av Göteborgs stad. Även barnperspektivet speglas i analysen.

För att kunna analysera vilka sociala konsekvenser de föreslagna förändringarna kan ge upphov till är det viktigt att först komma fram till vilka aspekter som har störst betydelse för den sociala hållbarheten. Urvalet av dessa aspekter har baserats på i vilken grad aspektern är relevant, om den har stor betydelse om den inte tas om hand och i vilken mån den redan fungerar i viss mån eller bedöms vara en utmaning. Relevansen kan bestämmas utifrån områdets geografiska och andra förutsättningar. Exempel på en aspekt som bedömts vara mindre prioriterad är tillgång till god kollektivtrafik, ett val baserat på att Mölndals innerstad redan idag har mycket bra förutsättningar för detta i form av kollektivtrafikpunkt.

De aspekter som bedöms ha störst betydelse redovisas i tabell nedan och benämns relevanta och prioriterade aspekter.



Figur 2.6. Illustration av systematisk arbetsgång för prioritering av aspekter för social hållbarhet

Störst fokus i denna social konsekvensanalys för Mölndals innerstad läggs på följande sociala aspekter:

Huvudrubrik	Relevanta och prioriterade aspekter social hållbarhet	Huvudrubrik	Relevanta och prioriterade aspekter social hållbarhet
<b>En sammanhållen stad</b>	Korsande stråk uppstår Blandning av funktioner Trivsamma, trygga, intressanta, promenadvänliga stråk Upplåtelseformer, hustyper, användning	<b>Ett fungerande vardagsliv</b>	Nåbarhet (med/utan bil) inom området Fysisk tillgänglighet inom området Stadsmiljö för livets olika livssituationer/-faser Miljön stödjer ett rörligt och aktivt vardagsliv. Tillgång till lekplatser och grönområden Hälsosamma miljöer ur luft- /bullersynpunkt Säkra miljöer
<b>Samspel och möten</b>	Offentliga platser främjar möten Bottenvåningar främjar möten inne/ute	<b>Identitet och upplevelse</b>	Specifik karaktär Byggd miljön som ger ett historiskt djup.
<b>Lek och lärande</b>	Attraktiva stråk och platser Tydlighet privat/offentligt Befolkade och omhändertagna stadsrum Liv över dygnet Överblick och orienterbarhet. Bli sedd och se andra Varierade och trygga utemiljöer		

Figur 2.7. Urval av relevanta och prioriterade aspekter social hållbarhet för Mölndals innerstad



I tillägg till ovan och som stöd för bedömning av ekonomiska konsekvenser vägs ett antal faktorer in vilka ofta utmärker en attraktiv stadsmiljö. Flera av dessa överlappar med de aspekter för social hållbarhet som redovisas ovan men är i detta sammanhang en bedömningsgrund när det gäller analys av ekonomisk hållbarhet i planförslagen. De stadskvaliteter som beskrivs nedan har visat sig spela stor roll för hur attraktiv en stadsmiljö anses vara i relation till betalningsvilja. Stadskvaliteterna och deras korrelation betalningsvilja hos hushåll och i kontor finns konstaterade i studier (Evidens och Spacescape, 2011).

- Närhet till city. I vilken mån är det gång-/gatunätsavstånd till centralt större stadscentrum
- Närhet till spårstation. Gångavstånd till kollektivtrafikknutpunkt.
- Tillgång till urbana verksamheter. Gångavstånd till restauranger, kultur, butiksutbud, sällanköpshandel.
- Tillgång till park. Gångavstånd till park och grönområden.
- Närhet till vatten. Gångavstånd till sjö eller större vattendrag med rekreativsmöjligheter.
- Kvartersform. Sluten kvartersform är ofta tilltalande för bostäder. Andel utåtvända entréer mot gata.
- Modernitet. Företag som vill etablera kontor värdesätter ofta kostnadseffektiva och moderna byggnader.

## 2.4 Avgränsning

De detaljplaneområden som ingår i analysen är

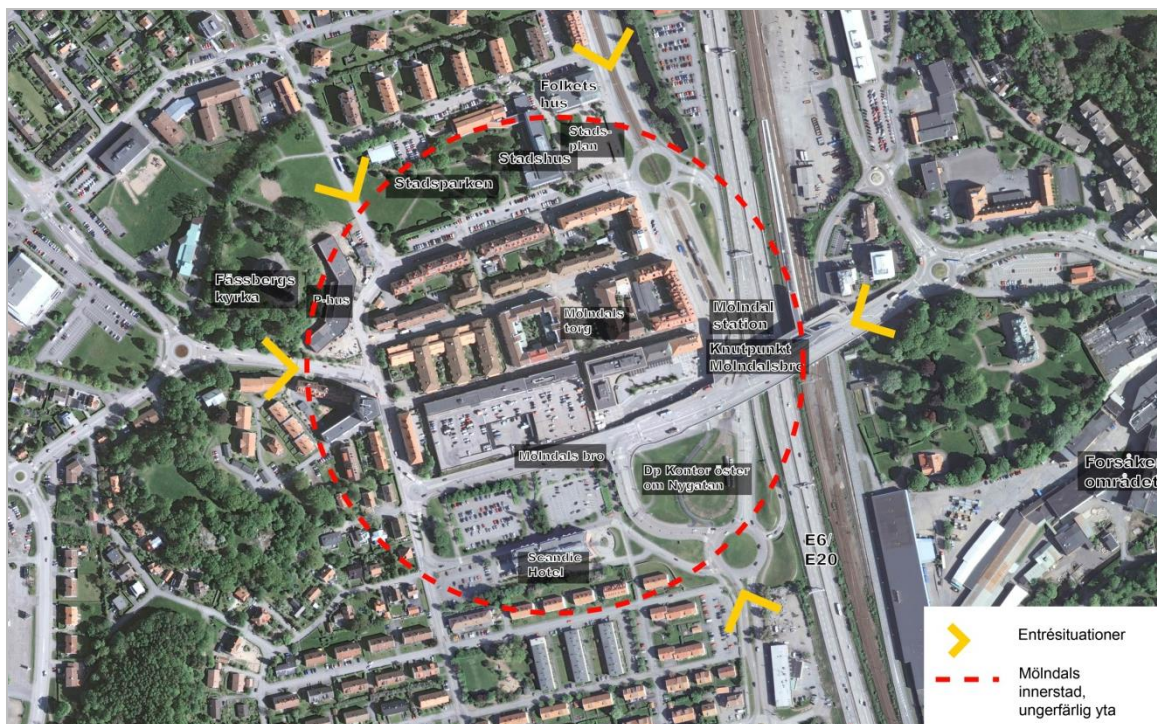
- Detaljplan för Mölndals innerstad, norr om Brogatan
- Detaljplan för Mölndals innerstad, söder om Brogatan

Se även figur 2.1 ovan som illustrerar detaljplanernas omfattning.

Det finns planer för fler områden som inte ingår i analysen men som tydligt kommer att påverka upplevelsen av Mölndals innerstad. Dessa angränsande områden nämns på en övergripande nivå i där det bedöms relevant för denna analys men de har inte analyserats i sitt eget sammanhang. Dessa planerade förändringar är detaljplan för Mölndals centrum, kontor öster om Nygatan (lagakraftvunnen april 2014) och kvarteret Kungfisken. Båda gränsar till de detaljplaneområden som bedöms.

Det finns även planer för Forsåkersområdet öster om E6 som kan sägas ingå i ett utvidgat Mölndals innerstad. När det området är bebyggt kommer Mölndals innerstad påverkas på flera sätt men planen är i ett alltför tidigt skede för att inkluderas i denna studie. Däremot har både Stadshusparken och Stadshusplan beaktats på ett övergripande plan även om de inte ingår i planområdet.

Varken detaljplanernas byggordning i stort eller konsekvenser för byggskeden beaktas i denna analys. Inte heller processen för utvecklingen av de förslag till förändring som återfinns detaljplaner och annat beskrivande material har ingått i denna analys.



Figur 2.8. Översikt över ungefärlig omfattning dagens Mölndals innerstad och dess entrésituationer





## 3 Sociala konsekvenser

Arbetet med sociala konsekvenser görs i flera steg.

I inventeringsavsnittet redovisas hur området fungerar idag utifrån sina förutsättningar. Avsnittet Åtgärder beskriver på vilket sätt den sociala hållbarheten skulle kunna förstärkas i området. Slutligen beskrivs de sociala konsekvenserna som ett genomförande av planen förväntas innebära och förslag på åtgärder som kan förbättra den sociala hållbarheten.

I den mån åtgärdsförslagen även utgörs av planbestämmelser i befintligt planförslag redovisas detta under rubrik Inarbetade åtgärder.

Konsekvensbedömning och åtgärdsförslag baseras på de sociala aspekter som bedömts vara mest avgörande och centrala för den sociala hållbarheten och för Mölndals Stads målsättning om en attraktiv och levande stadsmiljö.

### 3.1 Inventering och förutsättningar

Inventeringen av planområdet bygger på platsbesök, olika typer av demografisk statistik, synpunkter från samråd från utställning och övrigt tillgängligt material och utredningar som gjorts i samband med planarbetet.

Den demografiska statistik som finns tillgänglig beskriver Mölndals stad som helhet.

Mölndals stad har drygt 62 000 invånare och är den tredje största kommunen i Västra Götalands län. Knutpunkt Mölndalsbro är en de största kollektivtrafikpunkterna i göteborgsområdet och är en viktig terminal för både buss-, spårvägs- och tågresenärer.

En tredjedel av invånarna räknas som högutbildade vilket placerar Mölndal bland de 16 kommuner i landet med högst andel högutbildade (i åldrarna 25-64 år). Sysselsättningsgraden, det vill säga andelen sysselsatta av befolkningen i åldern 16 eller äldre, ligger på 64 procent. Mölndal uppvisar en betydligt mindre andel arbetslösa 18-24-åringar än länet och riket, där arbetslösheten ligger på 13 procent respektive drygt 14 procent. Medelinkomsten för befolkningen 20 år eller äldre placerar Mölndal en bit över rikssnittet.

Omkring 31 200 eller drygt hälften av kommunens invånare förvärvsarbetar. En tredjedel av den förvärvsarbetande befolkningen i Mölndal har sin bostad och arbetsplats i kommunen. Mölndal har en nettoinpendling det vill säga fler som reser till Mölndal dagtid än som reser från Mölndal.

I Mölndal bor 48 procent av invånarna i småhus och 51 procent i flerbostadshus. 53 procent av lägenheter i flerbostadshus är hyresrätter medan 47 procent är bostadsrätter.

En tredjedel av flerbostadshusen och en femtedel av småhusen byggdes under åren 1961-1970.

#### 3.1.1 Sammanhållen stad

*Sammanhållen stad handlar till stor del om segregation och barriärer och om förutsättningar för att människor från olika sociala grupper ser varandra i det dagliga livet. Sociala och rumsliga sammanhang studeras, kopplingar och stråk, variation och blandning.*

Järnvägen och väg E6/E20 upplevs idag som en barriär som tudelar centrala Mölndal. Dagens Mölndals Centrum ligger väster om både järnväg och motorväg.

Det finns flera entréer till planområdet. Knutpunkt Mölndalsbro är den tydligaste för ej bilburna. Bilburna har att välja på tre andra entréer med anslutande parkeringsytor. Samtliga entréer till Mölndals Centrum är odefinierade vilket kan göra det svårt att orientera sig för den som inte känner till området.



Figur 3.1. Vy från entrésituation från nordväst (överst) respektive från öst (se markeringar i figur 2.5).

Den fysiska miljön har flera olika karaktärer inom planområdet. Den största delen av bebyggelsen i norr utgörs av byggnader för handel och bostäder med inslag av gårdstytter med gräsytor, sittplatser och lektytor för barn. Byggnaderna längs Tempelgatan har mindre verksamhetslokaler i bottenplan. Bebyggelsen är tre till fyra våningar hög norr om Brogatan och fem våningar i kvarteret Havskatten. Bebyggelsen söder om Brogatan är inte högre men längs Brogatan är kvarteren längre med sammanhängande fasader innehållande handel och kontor. Parkeringsytter är ett tydligt inslag.

Mölndals bro har sitt västra brofäste inom planområdet vilket innebär att även ett område i markplan under bron ingår i området. Området under bron är idag delvis parkering och delvis gågata (Nygatan) som i sin norra del ansluter till Brogatan och Mölndals torg. Mölndalsbro är en tydlig barriär i öst-västlig riktning både på grund av höjdskillnaden och som en följd av att den är kraftigt trafikerad stor del av dygnet.



Figur 3.2. Nygatan, vy mot norr och passagen under bron som leder fram till Brogatan

Det finns separat cykelbana längs kortare sträckor, t ex längs Tempelgatan och del av Bergmansgatan. På flera ställen är det oklart vad som gäller för cyklande.



Planområdet är relativt flackt med nivåskillnader på cirka 4-4,5 meter. Marken sluttar neråt från väster mot öster.

De två tydligaste och mest befolkade stråken utgörs av Brogatan (gångata) respektive Bergmansgatan vilka båda ansluter till Mölndals torg. Brogatan är en handels- och gångata med bland annat två livsmedelsaffärer som slutar i kollektivtrafikpunkten Knutpunkten i öster. Bergmansgatan har begränsat med verksamheter och därmed sämre förutsättningar för flöden av gång- och cykeltrafikanter.

Även om torget och Brogatan är förhållandevis livliga platser och stråk vissa tider på dygnet och under veckan så är skillnaden stor jämfört med innerstadsmiljöer i större städer som till exempel centrala Göteborg. Det finns inga verksamheter som i nuläget, utöver den något spridda handeln och servicen, tydligt bidrar till ett särskilt rikt stadsliv. De målpunkter som drar till sig människor utanför normala butikstider är i första hand restauranger. Dessa finns inte samlade längs stråk utan är lokaliserade på flera från varandra skilda platser. Se även figur 3.4 där kategorier av verksamheter är markerade.



Figur 3.3 Det största stråket, gångatan Brogatan från sin västra ände (överst) och sin östra ände vilken leder till Knutpunkt Mölndalsbro (underst)

Få och små rekreativa zoner finns längs med de naturliga stråken. Den enda vegetationen består av enstaka träd och buskar längs gator och torg. Medborgarestigen och Torgstigen är tvärgator till Bergmansgatan som leder till Stadshusparken men kopplingarna får betraktas som svaga. Fässbergskyrkans omgivningar är grönskande och väster om planområdet finns ett mindre grönområde.

lakttagelser tillsammans med statistik och underlag från Mölndals Stad pekar på att det finns relativt många sociala grupper representerade bland de som bor, arbetar eller besöker Mölndals innerstad. En orsak är den stora kollektivtrafikpunkten som bidrar till en betydande nettoinpendling.

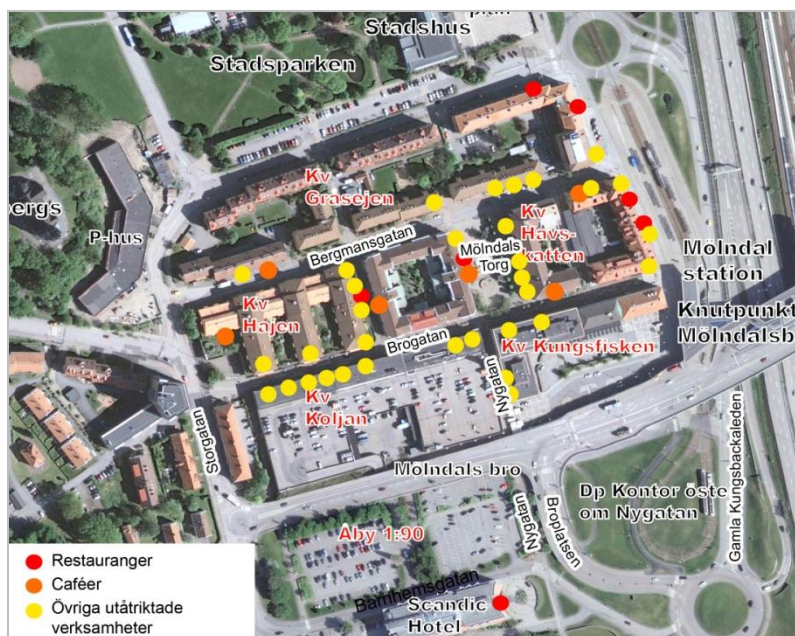
Bostäder inom planområdet utgörs av lägenheter i flerbostadshus, både bostadsrätter och hyresrätter. I nära anslutning till planområdet finns både flerbostadshus och småhus. Inom planområdet (kvarteret Hajen) finns





även ett mindre antal särskilda boenden. Förskolor, grundskolor och gymnasieskola finns på gång- och cykelavstånd men inte inom planområdet.

Kvarteret Kungsfisken ingår i sin norra del i stråket Brogatan men har en baksida som upplevs otydlig och dåligt kopplad till övriga delar i Mölndals centrum.



Figur 3.4. Översikt över utåtriktade verksamheter i Mölndals innerstad

### 3.1.2 Samspel och möten. Lek och lärande

*Samspel och möten handlar om stadsmiljöns förutsättningar för att främja möten, privata och offentliga rum samt orienterbarhet och trygghet. Lek och lärande behandlar barns möjlighet att kunna använda stadens miljöer på sina villkor.*

Stadens rumsliga förutsättningar för att främja möten beror på utformningen av mötesplatser, på typ av och placering av verksamheter och på hur gatunätet och dess hierarki ser ut. Människors vägval och hur de rör sig i staden är en följd av hur attraktiva stråk och platser är och vilka målpunkter som finns.

Bottenvåningarna längs Brogatan och tvärgator till Brogatan innehåller mestadels handel och utåtriktade verksamheter. Det finns ett relativt brett utbud av butiker och restauranger. Bedömningen är dock att både arten av verksamheter och deras placering i förhållande till varandra är ojämn och splittrad. Se figur 3.4 där kategorier av verksamheter är markerade.

Möndals torg är väl integrerat med de två tydligaste stråken inom området och är inte stort till ytan vilket gör att torget sällan upplevs stort och ödsligt. Dock ger torget ett rörigt och otydligt intryck och saknar en inbjudande möblering, delvis förhindrat av lastzoner och parkeringsplatser.

Stråk och gatumiljöer i övrigt är överblickbara och det är enkelt att orientera sig i stadsstrukturen. Några smalare passager avviker från stadsmiljön och är inte lika överblickbara, till exempel Bergmansgången. Miljön under bron upplevs som mörk och otrygg kvällar och nätter. Vissa delar av Stadshusparken och parkeringshuset i korsningen Storgatan-Tempelgatan samt Knutpunkt Mölndalsbro strax öster om planområdet upplevs också som mindre trygga platser vissa tider på dygnet vilket påverkar intrycket av Mölndals innerstad som helhet.

Den stråkanalys som utförts (Norconsult 2014) kompletterar bilden när det gäller bedömning av stråk och mötesplatser. Stråkanalysmetoden beskriver att gators relation till varandra påverkar hur människor rör sig i ett område vilket kallas rumslig integration. Rumsligt integrerade gaturum har större potential för ett naturligt





flöde av människor. Genom att förlägga verksamheter vid rumsligt mer integrerade gator ökar chanserna för att verkliga flöden ska uppstå.

Inom planområdet finns idag tydliga stråk som binder samman Mölndals innerstad med bebyggelsen direkt söder om Brogatan, främst Storgatan men även Nygatan. Analysen visar också att Mölndalsbro i östvästlig riktning är ett onaturligt stråk att röra sig längs och att den rumsliga integrationen är särskilt låg i brofästet.



Figur 3.5. Utsnitt av illustration av stråkanalys för Mölndals innerstad samt Forsåkersområdet. Rött indikerar hög grad av rumslig integration, blått indikerar låg grad.

Idag finns inga kulturverksamheter inom planområdet. Däremot finns Folkets Hus, som också innehåller Mölndals Stadsbibliotek, en mindre teater och biograf, intill Stadshuset. Stadshusparken och Mölndals torg används under delar av året till olika öppna evenemang för både barn och vuxna.

Vissa bostadskvarteren i norra delen av området har entréer längs gata (Tempelgatan, Bergmansgatan) och andra har entréer från semiprivata gårdar.

Det finns en mindre lekyta på gård tillhörande bostadshus i norra delen men inga offentliga lekplatser eller andra miljöer som inbjuder till lek inom planområdet. Den närmaste lekplatsen finns på Prytzgatan, ett par kvarter söder om Barnhemsgatan.

Det finns få trafikfarliga situationer för barn inom planområdet eftersom det är begränsad fordonstrafik. Däremot omges planområdet av trafikerade vägar av olika typer. Inget övergångsställe är reglerat med trafikljus vilket försvårar för barn som skall gå eller cykla till skola på egen hand.

### 3.1.3 Ett fungerande vardagsliv

*Ett vardagsliv som fungerar handlar om tillgänglighet, räckvidd och närhet, lokalisering, utbud och variation, service och aktiviteter. En miljö som stödjer ett rörligt och hälsosamt vardagsliv för alla åldrar.*

Inom planområdet finns idag ett brett utbud av butiker, kommunal service, vårdcentraler och övriga verksamheter. I nära anslutning till planområdet finns en stor kollektivtrafikknutpunkt med ett stort antal förbindelser. Det tar 10-15 minuter med kollektivtrafik in till centrala Göteborg. Förskolor, grundskola och fritidsgårdar samt gymnasieskola finns inom gång- och cykelavstånd.

Bedömningen är att det är lätt att nå handel och olika typer av service både med och utan bil. Samtliga bostadskvarter är nåbara med bil. Den fysiska tillgängligheten på offentliga platser är god.



Det finns gång- och cykelstråk längs alla bilgator men vissa sträckor kan upplevas osäkra eftersom de inte är skilda från fordonstrafik.

Det finns inga rekreationsområden eller offentliga lekplatser inom planområdet men det är gångavstånd till Stadshusparken. På gångavstånd finns även tillgång till mindre grönområden, idrottsanläggning (Aktiviteten) och lekplats. På lite längre avstånd finns bland annat badhus, ishall och badsjöar av vilka många ligger inom räckhåll med kollektivtrafik eller cykel.

Planområdet har tillräckligt med parkeringsmöjligheter för dagens behov hos boende och besökande. Parkeringsplatser finns både på mark söder om Mölndals bro, på tak i anslutning till handel längs Brogatan och på flera platser som gränsar till planområdet.

### 3.1.4 Identitet och upplevelse

*Identitet handlar om områdets karaktär, vad som gör den specifik och skild från andra miljöer. Den byggda miljön kan ha ett historiskt djup och påverka människors minnen, erfarenheter och upplevelse av platser.*

Ett centrum växte fram vid Mölndalsbro under 1920-talet. Folkets Hus, nuvarande kulturhuset Möllan, och stadshuset tillkom på 1960-talet. Efter att motorvägen byggdes på 1970-talet växte centrum västerut och torget i sitt nuvarande läge invigdes 1984. Många byggnader är uppförda under 1970-talet, särskilt längs Brogatans södra sida som har handel i bottenvåning med två kontorsvåningar ovanpå och parkering på stor del av taket. Bebyggelsen längs Tempelgatan byggdes under 1950-talet, innehåller bostäder i tre till fyra våningar och är kulturhistoriskt intressanta och välbevarade.

Knutpunkt Mölndalsbro stod färdigt år 2003 och är ett tydligt inslag i stadsbilden. För passerande med bil har även de gröna böljande landskapsutformningarna söder och norr om Mölndalsbro blivit en del av identiteten för området. Punkthuset strax väster om planområdet markerar sin plats i miljön och strax intill ligger Fässbergs kyrka som är ett landmärke för Mölndal.

Den offentliga utemiljön i vissa delar inte särskilt väl omhändertagen. Intrycket påverkas av en otydlighet i utbudet av handel och service och av avsaknad av grönska.

En del av centrala Mölndals identitet kopplas till platser som ligger på visst avstånd, till exempel Kvarnbyn, Gunnebo Slott och till större arbetsplatser som Astra Zeneca och Mölndals sjukhus.



Figur 3.6. Två exempel på miljöer från Mölndal. Kvarnbyfallet, Kvarnbyn och Knutpunkt Mölndals bro



## 3.2 Åtgärder

Syftet med detta avsnitt är att beskriva på vilket sätt den sociala hållbarheten skulle kunna stärkas i Mölndals innerstad utifrån dagens förutsättningar – och i relation till de målsättningar som ställts upp i Mölndals Stadsvisionsarbete.

När den sociala dimensionen analyseras för ett område i ett mycket tidigt skede kan ett avsnitt som detta användas som underlag för planering. I det här sammanhanget blir nyttan snarare att en jämförelse blir möjlig mellan planförslag och beskrivning av hur social hållbarhet kan stärkas utifrån befintlig stadsmiljö.

En viktig utgångspunkt är att Mölndals Stad är starkt kopplad till och nära belägen sin större granne Göteborg. Detta medför en större konkurrens i utbud, roll och identitet än vad som varit fallet om avståndet varit större. Generellt betyder det att högre krav ställs på tydlighet och innehåll i stadsmiljön för att resultatet skall kunna få det vi kallar innerstadskaraktär.

### 3.2.1 Sammanhållen stad

För att åstadkomma en stadsmiljö med ett rikt folkliv krävs mer människor än vad som bor och rör sig i Mölndals innerstad idag. En större täthet ökar antalet möten mellan människor i allmänhet. Förutsättningarna för att människor från olika sociala grupper i samhället ser varandra ökar om en betydande andel av människor som rör sig i området består av utifrån besökande och arbetande.

En ökad täthet som bidrar till stärkt social hållbarhet behöver också innebära att funktioner blandas. Stadsmiljön behöver bestå av en blandning av bostäder, arbetsplatser, kultur och rekreation. Dessutom krävs att stråken samlas och stärks jämfört med idag. Utåtriktade verksamheter bör finnas i olika kluster eller samlade på ett sätt som gör stråken tydliga och intressanta.

Kopplingen mellan innerstaden och Stadshusparken behöver bli tydligare och kommer öka den upplevda närvaron av grönområden.

Stadshusplan och Stadshusparken kan få tydligare roller som platser men bör få en kompletterande roll och vara underordnade torget som den samlande punkten i innerstaden.

### 3.2.2 Samspel och möten. Lek och lärande

Jämfört med idag behöver stadsmiljön berikas med rekreation och kultur vilket får sätta sin prägel inom en begränsad yta inom innerstaden. Det är viktigt vilka verksamheter som finns inom området och var dessa får sin placering längs stråk och platser. Utformning av intressanta och inbjudande miljöer för många åldrar är viktigt men även en medveten placering av målpunkter som kan medföra liv och rörelse stor del av dygnet är en framgångsfaktor. Målet bör vara att åstadkomma en tät, grön, varierad och intressant stadsmiljö med många ute/inne-situationer, utåtvända entréer och aktiva bottenvåningar.

Torget kan förtydligas som en samlande plats med inbjudande utemiljö för barn, unga och vuxna och vara en rekreativ plats att uppehålla sig på jämfört med de två stråken som har varsin tydlig profil med olika typer av verksamheter och målpunkter.

Det finns många exempel på att utemiljöer som tilltalar och är tillåtande för barn också blir levande platser där andra än barn vill uppehålla sig. Generellt är barnvänliga stadsmiljöer en bra förutsättning för ett rikt stadsliv.

Belysning och gestaltning av utemiljöer med inslag av platser att sitta, vila, uteserveringar, grönska och vatten i stadsmiljön är exempel på faktorer som stärker stråk till att bli intressanta miljöer där människor väljer att uppehålla sig.



Otrygga miljöer bör få stor uppmärksamhet och åtgärdas för ökad upplevd trivsel. Den problematiska undermiljön under Mölndalsbro tillhör en av de viktigaste platserna i detta sammanhang.

### 3.2.3 Ett fungerande vardagsliv

Hur utemiljön är gestaltad och hur den fungerar styr i stor utsträckning de val av aktiviteter människor gör. Om upplevelsen är att det är enkelt att ta sig till olika platser är sannolikheten större att vardagslivet blir rörligt och aktivt. Vi vet att skillnaden mellan det vi kallar nödvändiga aktiviteter (åka till jobbet, handla mat) och frivilliga aktiviteter (promenera, besöka en vän) beror på hur utemiljön upplevs.

Trivsamma och trygga promenadstråk och sammanhängande cykelbanor är viktiga för att stadsmiljön skall upplevas som tillgänglig och nåbar. Cykelstråken och omhändertagand av trafiksituationer är särskilt viktiga med tanke på att grönområden, lekplatser och skolor ligger utanför planområdet och att barn ska kunna förflytta sig säkert på egenhand.

En förtätning med bostäder bör planeras utifrån att människor i olika åldrar och livssituationer skall kunna trivas och må bra. Även i detta sammanhang bör planeringen utgå från att skapa miljöer som är bra för barn med trygga och varierande utemiljöer.

### 3.2.4 Identitet och upplevelse

En stadsmiljö som har en tydlig och egen identitet upplevs mer intressant och attraktiv än en miljö som är lik många andra. Därför är det viktigt att bygga vidare på sådant som är eller kan bli unikt för Mölndal.

Valet skulle kunna stå mellan att låta karaktär hämtad från t ex Kvarnbyn få visst utrymme istället för att en förtätning och utveckling får en nutida stadsmiljö lik vilken annan stad som helst. Det är en utmaning att förtäta en befintlig stadsmiljö med hög exploatering och samtidigt bevara en känsla och karaktär med historisk koppling.

Vilket vägval som än görs i utformning och detaljer så är det viktigt för en socialt hållbar stadsmiljö att eftersträva en mänsklig skala. Den gående och cyklande människan bör vara utgångspunkten för utformning av stadsmiljön, val av funktioner och innehåll samt skala, material och detaljer.





## 3.3 Konsekvenser

Detta avsnitt redogör för och analyserar de sociala konsekvenser som bedöms kunna bli följden av genomförandet av de två planförslagen för Mölndals innerstad, söder och norr om Brogatan. Bedömningen har i första hand gjorts av planförslagen med bestämmelser, planbeskrivning med tillhörande illustrerande material. Intentioner i gestaltningsprogram och belysningsprogram har vägts in men har bedömts vara underordnade planförslagen.

### 3.3.1 Sammanhållen stad

En generell utgångspunkt för en socialt hållbar och attraktiv stadsmiljö är att eftersträva att gående och cyklande möter en mänsklig skala. En konsekvens av storskaliga byggnader blir därför att den offentliga miljön behöver vara ännu mer omsorgsfullt utformad för att i någon mån kompensera.

Det är positivt att den västra entrén till Mölndals innerstad blir tydligare som en följd av att Sahlins plats får en uppdaterad utformning. Däremot riskerar den södra entrén att komma i skymundan eftersom det nya kontorshuset kommer att dominera platsen. Möjligen kan en tydligare stadsmässighet på hotellplatsen förtydliga entrésituationen.

Den typ av handel som planeras för den nya gallerian bedöms attrahera människor både från stora delar av Mölndals kommun och till viss del från angränsande kommuner. Dagens blandade publik utökas därmed vilket är positivt. Dock är en konsekvens av det stora inslaget nyproducerade bostäder i området att grupper med goda inkomster sannolikt ökar relativt grupper med mindre goda inkomster. Detta kan inte sägas bidra till en ökad blandning av människor från olika sociala grupper i området. Däremot finns det möjligheter att påverka sammansättningen av boende genom en variation i typ och storlek på lägenheter. Det "steg1-boende" som planeras bli ett inslag i bostadskvarteren söder om Brogatan är ett bra exempel på det.

Det mindre antal boenden för socialt utsatta grupper som idag tillhandahålls inom planområdet bedöms inte kunna behållas på grund av allt för höga hyror. Även om motsvarande boenden kommer göras tillgängliga på annat håll inom Mölndals Stad bidrar detta i någon mån till en mer likriktad sammansättning av boenden inom planområdet.

Det är oklart i vilken mån dagens hyresnivåer kan bibehållas eller eventuellt höjas marginellt i samband med om- och tillbyggnad av bostadshusen i norra delen av planområdet. Det får därför antas att den absoluta merparten av bostäder inom området får boendekostnader motsvarande nyproduktion.

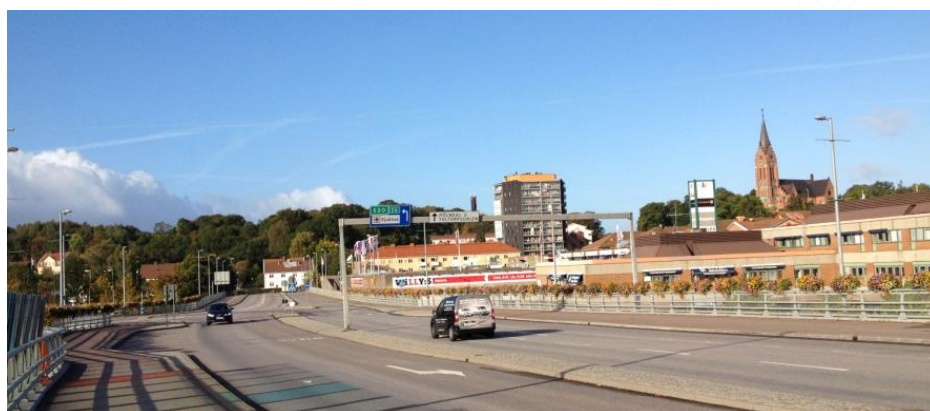
Jämfört med nuläget ökar inslaget av boende, handel och kontor. Parkeringsyta i markplan ersätts av bostäder och handel i kombination med parkering. Stadsbiblioteket flyttas från Stadshusplan till Sahlins plats vilket innebär ett positivt tillskott av kultur inom området, däremot tillkommer inga ytor för rekreation. Planförslaget bidrar till en förtätning men gynnar inte en *blandning av alla kategorierna* boende, arbete, kultur och rekreation inom planområdet.

Idag öppna parkeringsytor bebyggs med storskaliga byggnader vilket gör att omgivningen blir mindre överblickbar, särskilt söderifrån. Enligt planbestämmelserna skall fasader på båda sidor om Mölndals bro ha en utformning med vertikal indelning. Bedömningen är att fasaderna får ett visst mått av variation men ändå kommer att upplevas som slutna av gång- och cykeltrafikanter. Visst liv skapas dock i gatumiljön tack vare bostadshusens entréer som planeras till södra sidan om Mölndals bro.

Utformningen för passagen i öster (under Mölndals bro) blir särskilt viktig ur ett trygghetsperspektiv med tanke på den tänkta parkeringsytan under bron i anslutning till den nya kontorsbyggnaden öster om Nygatan.

Det är positivt att passagemöjlighet ges mellan Mölndals bro och Barnhemsgatan. Dock tyder utformningen på att den inte blir tillgänglig för alla.

Det finns inga planer beskrivna för kvarteret Kungsfisken. Den enda som går att konstatera i nuläget är att förändring av kvarteret kommer att påverka helhetsupplevelsen för området i någon riktning.



Figur 3.7. Visualisering (överst) och dagens utseende av entré från öst, från Mölnåls bro.



Figur 3.8. Volymstudie som illustrerar Nygatan, vy från söder. Rakt fram skimtar passagen under bron. Till vänster det nya kvarter som tar plats på dagens parkering i markplan och till höger det nya kontorshuset intill rampen som leder upp till bron.



Figur 3.9. Nygatan, vy från söder. Här syns passagen under bron som leder fram till den del av Nygatan som möter Brogatan. Till höger den miljö under bron som kommer ansluta till det nya kontorshuset.

#### Inarbetade åtgärder

Ett sätt att bidra till kärnvärdena stadskänsla och spännande och varierat utbud är att eftersträva levande bottenvåningar. En sådan strategi rekommenderas för fasaderna längs Storgatan och Barnhemsgatan och är också medtagen i planbestämmelserna för den västra delen av bostadskvarteret.

#### Förslag till åtgärder

Eftersom området får en tätare bebyggelse med en förskjutning från relativt småskalig till mer storskalig miljö behöver detta kompenseras med attraktiva publika platser. Även det ökade antalet människor som förväntas röra sig i området gör att det behövs mer ytor för rekreation och vila. Planförslaget föreslås därför bli kompletterat med flera mindre och gröna rekreationsytor vilka placeras längs väl utformade promenad- och cykelstråk. Ett sätt att öka möjlighet till rekreation är att utnyttja tak till terrass, uteservering och liknande.

En variation och blandning av typer av verksamhet påverkar i hög grad om det blir en blandning av människor på offentliga platser. Förutom en medveten placering av målpunkter och verksamheter längs stråk bör torget få tydligare inslag av saker som borgar för variation i användning. Detta kan innebära en kombination av uteservering, lekskulpturer, gratis rekreationsytor och ytor som tilltalar skejtare eller andra uteaktiviteter.

Miljön under och i anslutning till Mölnåls bro behöver studeras ytterligare och gestaltningen redovisas. Det är viktigt att gång- och cykelstråk som förläggs intill kontorshuset får en trygg miljö, till exempel genom att in- och utfart placeras nära så att inga helt obehagliga miljöer uppstår. Den trappa som planeras förbinda markplan och cirkulation bör utformas med särskild hänsyn till öppenhet, tillgänglighet, trygghet och säkerhet.

Trappan som förbinder markplan med passagen mellan Mölnåls bro och Barnhemsgatan bör även den utformas med särskild hänsyn till öppenhet, tillgänglighet, trygghet och säkerhet.

Baksidan av galleribyggnaden bör öppnas upp mot Mölnåls bro för att undvika monoton stängd fasad. Ett förslag är entréer, fönster och/eller terrassering med grönska som kan bidra med variation mot gata.

Intentionen att utveckla Stadshusplan är bra på många sätt. Det föreslås att en användning som kompletterar området i stort utvecklas när beslut om övriga offentliga miljöer inom planområdet kommit längre. Detta ger möjligheter att kompensera för behov som kanske inte blivit tillgodosedda i ett tidigare skede.

Sammanhängande gång och cykelstråk påverkar människors rörelsemönster. När det gäller Kungsfisken bör man se till att området blir väl integrerat i omgivande nätverk av stråk och stadsrum, även vertikalt. Många alternativa vägar till en målpunkt stärker valet att gå och cykla inom innerstaden.



### 3.3.2 Samspel och möten, lek och lärande

Den övergripande bedömningen är att redovisade förslag för utformning av offentliga platser kan bidra till att skapa attraktiva utemiljöer, främst avser detta Mölndals torg och Brogatan. Dock råder brist på grönska i stadsmiljön. Grönska är mycket viktigt i en tät och välbesökt miljö.

Planerna innehåller inte fler exteriöra mötesplatser jämfört med idag. Föreslagna förändringar kommer medföra ett stort tillskott människor i området, framför allt vissa tider på dygnet, vilket ökar behovet av attraktiva platser att mötas och vistas på. Stråk och platser som är befolkade är också faktorer som har en positiv påverkan på upplevd trygghet.

Skalan i föreslagna bebyggelse söder om Brogatan får anses så stor så att den påverkar förutsättningarna för en stadsmiljö med inbjudande och mänsklig skala. Detta kan i viss mån kompenseras med vertikalitet i fasadutformning, indragen fasad från högre våningsplan, omsorgsfullhet i detaljer som möter den gående människan etc.

Det är oklart vilka sorters verksamheter som kommer finnas längs de olika gatorna. Därför är det också svårt att bedöma hur aktiva bottenvåningarna kan komma att bli.

Föreslagna upphöjda gårdar planeras bli helt slutna, alternativt få halvprivat karaktär för den gård som ansluter till gata med en större trappa i västerläge. De olika utformningarna medför olika förutsättningar för möten. Beroende på den slutliga utformningen kan en semiprivat gård skapa mycket goda förutsättningar för en kombination av möten mellan boende och möten mellan boende och besökare/passeraende.

En stor ökning av antal bostäder medför ett ökat behov av lekplatser och utemiljöer för barn. Planförslagen visar inga sådana vilket får anses som en tydlig brist.

Den föreslagna bebyggelsen söder om Brogatan innebär att verksamheter och fasader under tider på dygnet är helt eller delvis stängda. Att parkeringsplatser är integrerade i samma kvarter gör också att människor inte behöver röra sig på gata i lika stor omfattning. Längs Nygatan och under Mölndalsbro saknas kontakt mellan bostäder/verksamheter och gata. Detta förstärker vikten av en fasadutformning och belysning som skapar trygga miljöer.

Intentionerna i både gestaltningsprogrammet och belysningsprogrammet visar på en omsorgsfullhet som kan bidra till en trygg miljö för samtliga miljöer i planområdet. Även om miljön under det runda kontorshuset inte primärt ingår i denna studie kan man konstatera att den kommer att påverka den upplevda tryggheten i innerstaden som helhet. Därför går det inte att bortse från vikten av att miljön under kontorshuset och under Mölndals bro måste ägnas särskild omsorg.

När det gäller miljön under bron är det oerhört viktigt med en generös, synlig, öppen kommunikation även i vertikalled. Både som reträttväg men även med tanke på att skapa starka stråk. Om det är krångligt att förflytta sig mellan undre och övre markplan kommer människor att välja andra och mer tilltalande gång- och cykelstråk.

Ambitionen bör vara att åstadkomma en attraktiv och tillgänglig gatumiljö med god fysiska tillgänglighet och god visuell koppling mellan inne och ute. En god visuell kontakt mellan gata och trivsamt galleriamiljö ökar generellt intresset för besök. En väl synlig café- eller saluhallsmiljö är till exempel mycket mer lockande än ett skyltat fönster. En typ av utformning som därför ofta förespråkas är s.k. "soft edges" vilket gynnar en kontakt inne-ute och främjar möten. Samtidigt ökar områdets attraktivitet när stråk blir mer varierade och händelserika.





Figur 3.10. Visualisering av Brogatan och gallerians västra huvudentré.



Figur 3.11. Exempel på sk "soft edges" med vilket menas att fasaden inte är sluten utan är utformad för kontakt mellan inne och ute.

#### Inarbetade åtgärder

Nivåskillnaden för Brogatan integreras väl i gatumiljön i redovisat material. Dock skall påpekas att utformning inte är slutligt avgjord vid denna rapportens upprättande.

En attraktivt gatumiljö utmärks av småskalighet, variation och upplevelserikedom. Entréer kan i viss mån betraktas som platser för möten likväl som de representerar platser för rörelse mellan inne och ute. Gallerians baksida mot Mölndals bro uppfyller inte dessa kriterier. Däremot är det positivt med bestämmelsen om ett minsta antal entréer för gallerian mot Brogatan och Nygatan.

För att miljön under Mölndals bro ska bli en trygg del av innerstaden bör användning, funktion och utformning i möjligaste mån regleras med planbestämmelser.

#### Förslag till åtgärder

I en tät stadsmiljö är grönska viktiga inslag för att utemiljöer skall upplevas som attraktiva och inbjudande. Föreslagna utemiljöer kan med fördel få större inslag av grönska. På samma sätt kan entréer till bostäder och butiker med hjälp av grönska utformas på ett sådant sätt att platsen inbjuder till att stanna till. De gränssnitt mellan gata och byggnad som kallas "soft edges" ökar attraktiviteten för området.



Väl anpassad belysning för de olika miljöerna inom innerstaden är en framgångsfaktor för en socialt hållbar stadsmiljö. Gång- och cykelstråk och stadsrummet under bron är särskilt viktiga.

För att skapa ytterligare liv och rörelse i området föreslås att förutsättningar ges till olika användning av offentliga ytor. Till exempel kan väl gestaltade och robusta ytor göras flexibla och därmed kunna användas till både lek och rekreation.

Kompletterande lekplatser och utemiljöer för barn bör utökas på gångavstånd till planområdet.

### 3.3.3 Ett fungerande vardagsliv

Hur attraktiv och hållbar en stad är avgörs av hur människor faktiskt använder den. En god stadsmiljö underlättar vardagslivet med tanke på återkommande behov och sysslor. Av denna orsak behöver det säkerställas att handel och andra verksamheter inom området är tillgängliga för alla. Utbyggnaden och ombyggnaden av bostäder i innerstaden skapar möjligheter för förbättrad tillgänglighet med exempelvis hissar. Ny beläggning på gator och platser beskrivs ge bättre tillgänglighet för så väl rörelsehindrade som personer med nedsatt syn. Passagen mellan Barnhemsgatan- västra delen av Mölndals bro blir däremot inte tillgänglig för alla med nu föreslagen trappa.

Ökat antal invånare inom området medför ökat behov av service som t ex förskolor och skolor, lekplatser och utemiljöer för barn. Planerna beskriver att skolor som blir aktuella för inflyttade barn finns söder om planområdet men inom cykelavstånd vilket ger anledning att se över att gång- och cykelvägar är tillräckligt säkra för barn.

Planområdet innehåller ingen utökning av utemiljöer för barn. Med tanke på att planerade gårdsytor får anses små i förhållande till antalet boende behövs utemiljöer som kompletterar bostadsgårdar. Detta är en faktor som kan påverka hur attraktivt boendet är för barnfamiljer. Möjligen kan viss kompensering åstadkommas med hjälp av generösa balkonger eller liknande.

Möjligheten för barn att röra sig fritt och säkert påverkas av de planerade förändringarna. Planområdet innehåller några potentiellt riskfyllda trafiksituationer, exempelvis infarter till parkeringshus och lastintag.

Sammanhängande cykelstråk är positivt för hälsa och rörelse i vardagen. Planområdet har generellt goda förutsättningar för detta. Det pågår utveckling av cykelbanor i närområdena.

Både befintliga och tillkommande bostäder bedöms få god närhet till livsmedelsbutik och annan service samtidigt som grönområden finns att tillgå i närområdet. Förutsatt att gång- och cykelbanor kommer finnas i minst samma omfattning som idag är bedömningen att närheten inom området blir fortsatt god. Även räckvidden via kollektivtrafiken bedöms som god för människor med skiftande behov.

Planförslagets påverkan på variationen av verksamheter är svår att bedöma. Erfarenheter från nystartade gallerior är att stora affärskedjor och väl etablerade verksamheter oftare finns representerade än mindre butiker med smalare utbud och mindre målgrupp. Konsekvensen för planområdet kan följaktligen bli att verksamheter inom planområdet blir mycket lika samtida gallerior och därmed lämnas mycket lite utrymme åt överraskande eller spännande inslag.

Planförslaget innehåller infart till parkeringshus och leveransintag i sin södra del vilken bör ses över med tanke på trafiksäkerhet för barn.

#### Förslag till åtgärder

För att tillgodose en variation av behov och underlätta vardagen för många olika livssituationer föreslås en högre nivå av mångfald och variation i utbud än vad som är gängse. Genom att erbjuda andra och billigare lokaler, företrädesvis i kluster, på annat håll än i gallerian ökar sannolikheten för mångfald i utbud i Mölndals innerstad.

Samnyttjande av parkeringsplatser är en viktig faktor i planeringsförutsättningarna. Ett sätt att begränsa efterfrågan av parkeringsplatser och samtidigt underlätta för en hållbar livsstil är att erbjuda tillgång till poolbilar och sk Styr och ställ-cyklar.



Figur 3.12. Illustration av parkering för bil och cykel efter genomförda förändringar.

### 3.3.4 Identitet och upplevelser

Planerna beskriver en medveten avsikt att större byggnadsvolymer skall möta motorvägens storskaliga trafikrum och på så sätt annonsera staden utåt. De höga och täta byggnaderna skall skärma av och ge utrymme inne i stadskärnan för mer intima torg- och gatumiljöer med mänsklig skala.

Som förändringarna förklaras kommer dock en stor skala följa med och påverka gatumiljön där människor enligt planerna skall vilja vistas. Detta ställer stora krav på gestaltningen av miljön som möter gående både i omsorgsfullhet i detaljer, rekreativmiljöer och material.

Det finns av nämnda skäl anledning att utveckla kvarteret Kungsfisken som har en potential att kunna bidra med en mer småskalig bebyggelse och en annan karaktär som kan berika helheten.

Kontorshuset kommer med sin stora skala och säregna runda form bli ett landmärke på platsen. Byggnaden annonserar en gräns från små- till storskalig modern stadsmiljö, särskilt tydligt när man närmar sig söderifrån.

Det är positivt att bostadsbebyggelsen längs Tempelgatan bevaras. I kvarteret Hajen, norr om Brogatan, rivs befintliga bostäder i plan två för att ge plats åt kontor och andra lokaler i ett helt plan. Generellt är det positivt för upplevelsen att byggnader i en tät stadsmiljö får indragna fasader från våning två eller tre, något som tillämpas i viss omfattning i detta kvarter. Det höghus som planeras kommer avvika starkt från nuvarande bebyggelse men samspelar i någon mån med punkthuset på andra sidan Storgatan.

Vad som går att utläsa av befintligt material är att planerad utformning söder om Brogatan ser ut att vara av ett modernt och samtida snitt utan direkt anknytning till omgivning eller historia. Förändringarna norr om Brogatan är generellt mer anpassade till befintlig bebyggelse med undantag för det planerade höghuset.

Ett områdes identitet påverkar de människor som bor och verkar där. En omsorgsfullt gestaltad miljö som knyter an till sin historia och omgivning kan antas betyda mer i termer av stolthet och tillhörighet jämfört med en miljö som är lik många andra nutida stadsmiljöer. Den fysiska karaktären påverkar också människors agerande och trivsel och är därför av stor betydelse för områdets framtida utvecklingsmöjligheter.



Planen ämnar skapa möjligheter att bo och leva på ett miljömässigt hållbart sätt med energieffektiva byggnader, enkel och effektiv sopsortering och tekniska lösningar som främjar miljön. Ett sätt att påverka identiteten för Mölndals innerstad är att låta ambitionen med en ekologiskt hållbar livsstil synas både i den fysiska bebyggelsen och i områdets verksamheter. Planerna innehåller bestämmelser om vegetationstak och planterbara bjälklag. Grönytor kommer bli synliga i viss omfattning och medför möjligheter utveckla förutsättningarna för exempelvis odling men riskerar att bli ett förhållandevis litet inslag i stadsbilden.

#### Förslag till åtgärder

Fler detaljplaner för Mölndals innerstad kommer upprättas vilket gör att innerstaden utvecklas etappvis. Om planerna innebär att delar av äldre bebyggelse sparas uppstår möjligheter i form av att åstadkomma såväl mångfald i verksamheter och historiska kopplingar i den byggda miljön. Detta refererar till vad som sagts om Kvarteret Kungsfisken ovan.

I ett kommande och fördjupat gestaltungsarbete är det möjligt att låta ambitionen om en ekologiskt hållbar livsstil bli en tydlig del av områdets karaktär och identitet.



Figur 3.13. Visualisering av entré från väst med det planerade höghuset i kvarteret Hajen i blickfånget.



Figur 3.14. Visualisering av hur mötet med Mölndals innerstad kan se ut söderifrån.





## 4 Ekonomiska konsekvenser

*Som en mindre del i uppdraget ingår att bedöma vilka ekonomiska konsekvenser ett genomförande av planerna kan innebära. Intentionen är att på ett övergripande plan beskriva hur attraktiviteten i området kan beskrivas ur en ekonomisk synvinkel och andra generella konsekvenser för tillväxt och långsiktig ekonomisk hållbarhet.*

Förtätning i nära anslutning till en stor kollektivtrafikpunkt innebär goda förutsättningar inte bara för in- och utpendling utan även för intresset att bo, besöka och/eller arbeta i området. En förutsättning för ett sådant intresse är att stadsmiljön upplevs som levande, attraktiv, inbjudande och intressant.

I denna rapport lyfts fram vad som karakteriserar attraktiva stadsmiljöer. Ett sätt att sammanfatta vad som utmärker en både socialt och ekonomiskt hållbar stadsmiljö är att den är befolkad och levande stor del av dygnet, något som sammanfaller med kriterier för hur en stad där barn trivs och syns är utformad.

För att omvandlingen av Mölndals innerstad skall bli framgångsrik krävs att de bostäder som erbjuds är attraktiva att köpa eller hyra. Boendekvaliteter som balkong, utformning av bostadsgård, ljusförhållanden, utsikt mm i relation till pris påverkar valet av bostad och i förlängningen också hur länge man väljer att bo kvar. Utformningen av både det egna kvarteret och omgivning påverkar trivsel och trygghet och påverkar i vilken omfattning människor möts och upplever att de tillhör ett grannskap. Detta samband mellan fysisk byggd miljö och sociala nätverk är något som också påverkar hur väl de boende tar hand om sin närmaste miljö. Följaktligen kan nivån på skadegörelse säga något om hur väl utformad och omhändertagen en stadsmiljö är.

På motsvarande sätt är det viktigt att kontor och verksamhetslokaler är intressanta i relation till pris. Många företag önskar moderna och effektiva lokaler med goda kommunikationer och är beredda att betala marknadspris för det. En intressant stadsmiljö präglas av mångfald på flera plan varför det är en långsiktigt ekonomisk fördel om det i området kan erbjudas billigare lokaler av enklare standard.

Det är ingen tvekan om att den föreslagna förtätningen, särskilt med kontorshuset inkluderat i bedömningen, kommer bidra till ett kraftigt ökat underlag för handeln i området. Det är dock inte känt för denna analys i vilken omfattning planerad handel är beroende av tillresande kunder. För en långsiktigt ekonomisk bärkraft är det, precis som nämnts tidigare, viktigt med en egen identitet både som fysisk plats och i det utbud som handeln erbjuder. Ett intressant utbud både i handel och kultur kan bidra till att skapa en identitet för Mölndals innerstad.

Planerna avser att reglera markanvändning och utformning av denna på ett robust sätt som klarar förändringar i boende- och köpmönster över tid. För att detta ska ha en reell ekonomisk betydelse krävs en tydlighet där krav på att exempelvis bjälklag och mått är sådana att del av byggnader kan konverteras till annan användning utan mycket stora investeringskostnader. En önskvärd utveckling inom detta område skulle kunna vara att parkeringshus i en framtid kan omvandlas i takt med förändrat behov, till exempel till verksamhetslokaler, kontor eller till och med bostäder.

På motsvarande sätt är det ekonomiskt hållbart om utemiljöer kan ha flera användningar – samtidigt eller över tid. Offentliga ytor under Mölndals bro som i nuvarande planer inte har en tydlig användning skulle kunna utformas för ett aktivt och flexibelt användande där ytor kan disponeras av olika föreningar och organisationer. Miljön och sammanhanget gör det särskilt viktigt att angränsande fasader bidrar till trygghet och rörelser genom att både entréer och fönster vetter mot miljön under bron.

En utgångspunkt för projektet Mölndals innerstad är att stor andel av de parkeringsplatser som kommer finnas skall samutnyttjas. Detta bedöms som positivt både ur både exploaterings- och hållbarhetssynpunkt.



## 5 Slutsatser

Gestaltning och utformning av allmänna platser regleras inte i planbestämmelser utan beskrivs istället i gestaltungsprogrammet. Det är därför av stor betydelse att gestaltungsprogrammets intentioner följs.

Mölndals Stad är starkt kopplad till och nära belägen sin större granne Göteborg vilket medför en större konkurrens i utbud, roll och identitet än vad som varit fallet om avståndet varit större. Detta ställer högre krav på tydlighet och innehåll i stadsmiljön för att resultatet skall få det vi kallar innerstadskaraktär.

Den tätare bebyggelse med en förskjutning från relativt småskalig till mer storskalig miljö behöver kompenseras med attraktiva publika platser. Den övergripande bedömningen är att redovisade förslag för utformning av offentliga platser bidrar till att skapa attraktiva utemiljöer. Dock råder brist på grönska i stadsmiljön och planförslagen innehåller inte fler exteriöra mötesplatser jämfört med idag. Föreslagna förändringar kommer medföra ett stort tillskott människor i området, framför allt vissa tider på dygnet, vilket ökar behovet av attraktiva platser att mötas och vistas på. Stråk och platser som är befolkade är också faktorer som har en positiv påverkan på upplevd trygghet.

En stor ökning av antal bostäder medför ett ökat behov av lekplatser och utemiljöer för barn. Planförslagen innehåller ingen utökning av utemiljöer för barn varför fler miljöer för barn bör utökas på gångavstånd.

De föreslagna förändringarna kommer att bidra till en ökad täthet och följaktligen att fler människor rör sig inom planområdet. Det är sannolikt att grupper med goda inkomster ökar relativt grupper med mindre goda inkomster. Förtätningen ökar inslaget av boende, handel och kontor men inte rekreation. Inslaget av kultur ökar i begränsad omfattning som en följd av att Mölndals Stadsbibliotek flyttas till en mer central plats och därmed blir lättare tillgänglig för fler.

Utformningen för passagen under Mölndalsbro är särskilt viktig ur ett trygghetsperspektiv. Både den trappa som planeras förbinda markplan med cirkulation och trappan som förbinder markplan med passagen mellan Mölndals bro och Barnhemsgatan bör utformas med särskild hänsyn till öppenhet, tillgänglighet, trygghet och säkerhet. För miljön under Mölndals bro ska bli en trygg del av innerstaden bör användning, funktion och utformning i möjligaste mån regleras med planbestämmelser.

När det gäller Kungsfisken bör man se till att området blir väl integrerat i omgivande nätverk av stråk och stadsrum, även vertikalt. Det finns anledning att utveckla kvarteret Kungsfisken som har en potential att kunna bidra med en mer småskalig bebyggelse och en annan karaktär som kan berika helheten

Ett minsta antal entréer längs vissa fasaders bottenvåningar har inarbetats i planbestämmelserna. Trots detta behöver vikten av fasaders utformning och gatumiljön i övrigt påpekas särskilt. Detta gäller i första hand längs Mölndals bro och Brogatan.

Det finns ett samband mellan attraktiviteten hos den byggda miljön, socialt hållbara stadsrum och ekonomisk hållbarhet. En väl utformad stadsmiljö kan ha positiv påverkan på både nivån av skadegörelse och för den ekonomiska bärkraften för området i stort.

Om de konsekvenser och åtgärdsförslag som lagts fram i denna rapport beaktas har planförslaget goda förutsättningar att bidra till att Mölndals innerstad får en socialt hållbar och attraktiv stadsmiljö med goda förutsättningar för ett rikt stadsliv.



## 6 Referenser

Plankarta, planbeskrivning och utredningar tillhörande Detaljplan för Mölndals innerstad, norr om Brogatan

Plankarta, planbeskrivning och utredningar tillhörande Detaljplan för Mölndals innerstad, söder om Brogatan

Belysningsprogram för Mölndals innerstad, ÅF Lighting (2014)

Gestaltningssprogram för offentliga rum och byggnader i Mölndals innerstad, Mareld Landskapsarkitekter (2014)

Stråkanalys för projekt Mölndals innerstad samt Forsåkerområdet, Norconsult (april 2014)

Vision Mölndal 2022

Mölndals stads hemsida

Social Konsekvensanalys för Mölndals Centrum, Detaljplan Söder om Brogatan (2013)

SKA – Analysverktyg för sociala aspekter i planeringsprocessen, (2011), Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret

BKA – Analysverktyg för barnperspektiv i planeringsprocessen, (2011), Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret

Värdering av stadskvaliteter (2011) Evidens och Spacescape

### *Illustrationer och foton*

Visualisering framsida och sida 28 Fredblad Arkitekter

Visualiseringar sida 6, 22, 25 Arkitekterna Krook & Tjäder

Figur 3.6, 3.13 kommer från [www.molndal.se](http://www.molndal.se)

Figur 3.11 Foton från Gehl Architects

Figur 2.8, 3.4, tabeller och foton från befintlig miljö: Mia Söderberg

Övriga illustrationer kommer från planhandlingar.