



Planbeskrivning

Tillhörande detaljplan för

Ekåsens koloniområde, del av Tållerød 1:8

Kållerød, Mölnådal



Dnr. PU 120/14

Samrådshandling

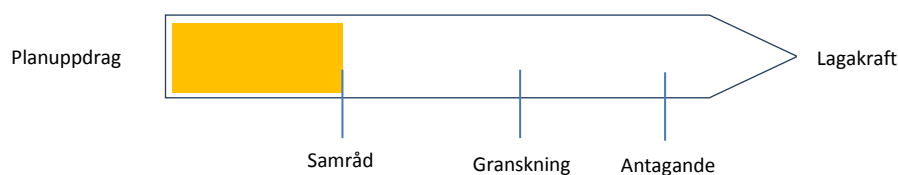
upprättad 13 juni 2017

Information

Samråd pågår **24 augusti – 21 september 2017**. Information om planförslaget lämnas av planarkitekt Magnus Björned, 031 - 315 14 44, magnus.bjorned@molndal.se alternativt mark- och exploateringsingenjör Sven Tolestam, 031-315 14 26, sven.tolestam@molndal.se.

Planförfarandet

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



Medverkande

Från kommunen har följande medverkat:

Magnus Björned	Stadsbyggnadsförvaltningen
Sven Tolestam	Stadsbyggnadsförvaltningen
Annika Fehrling	Stadsbyggnadsförvaltningen
Kajsa Josefsson Reimers	Stadsbyggnadsförvaltningen
Lars Bosson	Stadsbyggnadsförvaltningen
Jonas Jehander	Tekniska förvaltningen
Lisa Lund	Miljöförvaltningen

Innehållsförteckning

Handlingar	5
Planens syfte	6
<i>Syfte</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 och områdesplaner</i>	<i>8</i>
<i>Kommunala beslut</i>	<i>9</i>
Förutsättningar	9
<i>Mark och vegetation</i>	<i>9</i>
<i>Fornlämningar och kulturhistoria</i>	<i>10</i>
<i>Bebyggelse</i>	<i>11</i>
<i>Trafik, tillgänglighet och parkering</i>	<i>12</i>
<i>Service</i>	<i>13</i>
<i>Sociala aspekter</i>	<i>13</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>13</i>
<i>Övrigt</i>	<i>14</i>
Detaljplanens innebörd och genomförande	15
<i>Sammanfattning</i>	<i>15</i>
<i>Bebyggelse</i>	<i>15</i>
<i>Service</i>	<i>16</i>
<i>Trafik, tillgänglighet och parkering</i>	<i>16</i>
<i>Friytor och rekreation</i>	<i>16</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>17</i>
<i>Övriga åtgärder</i>	<i>17</i>
<i>Beskrivning av planbestämmelser</i>	<i>19</i>
Konsekvenser	20
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>21</i>
<i>Sociala konsekvenser</i>	<i>21</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	<i>21</i>

<i>Övriga konsekvenser</i>	21
Genomförande	22
<i>Organisatoriska frågor</i>	22
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	22
<i>Tekniska frågor</i>	24
<i>Ekonomiska frågor</i>	24

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen tillhör denna planbeskrivning som ska underlätta förståelsen av planförslaget innebär 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. Till detaljplanen finns även en illustratonskarta framtagen för att ge förslag på kommande fastighetsindelningar.

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1 000 med tillhörande bestämmelser

Till detaljplanen hör:

- Grundkarta i skala 1:1 000 (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Illustrationskarta i skala 1:1 000
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)

Utredningar:

- **Bullerutredning**, ÅF, 2015-11-27
- **Geoteknisk utredning**, Tyréns, 2016-01-30
- **Markteknisk undersökningsrapport (MUR)**, Tyréns, 2016-01-29
- **Trafikutredning**, WSP, 2016-01-14
- **VA- och dagvattenutredning**, Sweco Civil AB, 2017-05-26

Planens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att planlägga ett befintligt koloniområde som idag omfattas av områdesbestämmelser. Planförslaget innebär inte att några nya byggrätter tillkommer utan säkerställer befintlig bebyggelse med enhetliga bestämmelser för att bevara områdets karaktär, att underlätta vid framtida bygglovsgivning samt säkerställa utryckningsfordons möjlighet att verka i området genom en mindre breddning av vägarna i området. Lotterna kommer erbjudas till försäljning till medlemmarna i Mölndals koloniträdgårdsförening Ekåsen.

Bakgrund

Koloniområdet byggdes ut under tidigt 1990-tal baserat på en områdesplan för del av fastigheten Tållered 1:8 som tillät 66 lotter med begränsade byggrätter. Staden har sedan dess arrenderat ut fastigheten till koloniträdgårdsföreningen Ekåsen som i sin tur har upplåtit lotterna i andra hand till 66 lottinnehavare.

Under slutet av 1990-talet byggdes kommunalt vatten och avlopp samt el ut till området vilket har inneburit att ett flertal kolonistugor idag fungerar som permanenta bostäder.

Med tiden har staden uppmärksammat att flertalet lotter inte längre överensstämmer med områdesbestämmelserna och har därför vidtagit åtgärder i form av att byggnadsnämnden har startat ett antal tillsynsärenden. En planläggning av koloniområdet är nästa skede i processen.

Huvuddrag

Planförslaget säkerställer befintliga kolonistugor och reglerar byggrätten till 55 m² för huvudbyggnad och 15 m² för komplementbyggnad per tomt. Byggnaden ska uppföras med olika nockhöjder för att bevara karaktären som finns i området idag med en underordnad byggnadsdel. Attefallstillbyggnader, Attefallhus och friggebodar får inte uppföras.

Biltrafik kommer inte vara tillåten inne i området, undantaget enstaka transporter av tyngre material. En breddning görs av gatorna i området till 3,5 meter samtidigt som enstaka vändplatser skapas och korsningar ses över för att säkerställa att utryckningsfordon kan ta sig fram i hela området. En breddning av gatorna innebär även att hanteringen av avvattnings från gatorna förbättras.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i sydvästra Kållerred cirka sju kilometer söder om Mölndals innerstad. Ekåsens koloniområde ligger mycket naturskönt i direkt anslutning till Sandsjöbacka naturreservat i väster och söder som bland annat är riksintresse för friluftsliv samt ett Natura 2000-område. I norr angränsar området till bostadsområdet Heljered. I öster ligger en stor ås och cirka 600 meter längre österut ligger E6:an. Kållerred köpstad, som är ett etablerat externhandelsområde, ligger cirka 500 meter nordost om Ekåsen.



Orienteringskarta.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 50 000 m². Fastigheten Tållerred 1:8 ägs av Mölndals stad.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen som är tillhörande planen.

Tidigare ställningstaganden

Behovsbedömning

Planändringen innebär ingen betydande miljöpåverkan då det endast är befintliga byggnader och bebyggd mark som berörs och där ingen ny mark tas i anspråk. Avstämning har gjorts med Länsstyrelsen 21 maj 2015 som godkänt bedömningen.

Riksintressen

Planområdet omfattar inga riksintresseområden enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken men angränsar till Sandsjöbacka naturreservat som är utpekad som ett Natura 2000-område samt som riksintresse för friluftsliv.

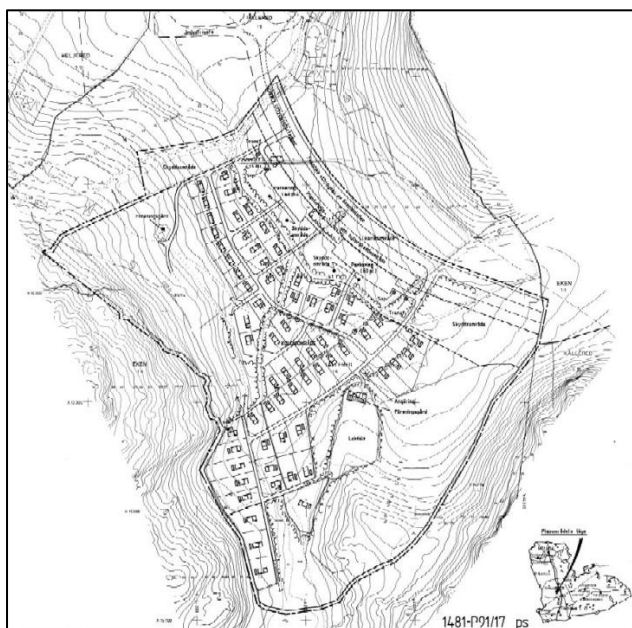
Översiktliga planer

Enligt översiktsplanen för Mölndals stad 2006 ingår planområdet i ett större område som angetts som ”tätorts- och annan tät bebyggelse huvudsakligen bostäder”.

Detaljplaner och områdesplaner

Området saknar detaljplan men omfattas av områdesbestämmelser (OB 1991/17) som vann laga kraft 1991-10-09. Områdesbestämmelserna reglerar följande:

- Kolonistuga får uppföras till en storlek om maximalt 30 kvm.
- Ett drivhus om max 20 kvm får uppföras och anslutas till kolonistugan.
- Ett fristående förråd om 10 kvm får uppföras/lott.
- Högsta tillåtna fasadhöjd är tre meter för huvudbyggnad och 2,5 meter för drivhus samt förråd.
- Största tillåtna taklutning är 35 grader.
- Fasadmateriäl ska vara av trä och glas.



Utklipp från gällande områdesplan.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag den 8 december 2014 att upprätta en detaljplan för området. Tydliga politiska riktlinjer har varit att bevara karaktären av området samt att området även fortsättningsvis ska vara ett koloniområde.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Ekåsens koloniområde ligger väldigt naturskönt till med den direkta kopplingen till Sandsjöbackas naturreservat i väster och söder. Inom området finns stora områden med grönska i form av bland annat lövträd, buskar och större gräsytor. Grönytorna i anslutning till planområdet är i Stadens Naturvårdsplan klassificerat som ”Naturvärdesklass 2 – högt naturvärde”. Flertalet stenmurar finns i området och två vattendrag, Benarbäcken och Ävabäcken, rinner igenom koloniområdet som bidrar till att skapa en spännande och naturskön miljö.

Området ligger i den sydöstra änden av en dalgång i vilken topografin långsamt höjer sig på tre sidor om dalen, främst mot sydöst. De centrala och östra delarna av området saknar berg i dagen. I områdets västra ytterkant höjer sig markytan mjukt mot sydväst och består av naturmark med flacka slänter av mossbeklätt naturligt rösberg, dvs. block och sten som under lång tid fallit ut och lagt sig tillrätta. Bakom dessa skymtar låga hällar och slänter av berg i dagen men rösen och berg i dagen ligger till stor del eller helt och hållet utanför detaljplanområdet. Även i områdets södra delar höjer sig markytan successivt mot sydöst. Berg i dagen i form av hällar, låga slänter och block finns i den sydvästliga spetsen av området. Mellan de sydligaste husen och ängen finns spridda block delvis nedsänkta i marken.



Flertalet stenmurar finns i koloniområdet.



Stora grönområden omgärdar Ekåsen.



Ävabäcken rinner centralt genom området.



Sydöstra entrén till koloniområdet.

Geotekniska förhållanden

Marken består från markytan till största del av ett tunt lager mulljord, dock förekommer asfalt och grus vid parkeringsplatser och vägar. Mulljorden vilar på en skiktad lera ovan friktionsjord på berg. Jordmäktigheten från markytan ned till fast botten varierar inom området mellan 1 och 10 meter.

Mulljordens och fyllningens tjocklek varierar mellan 0,2 och 0,8 meter och består av sand, silt, lera och mulljord. Den underliggande skiktade leras tjocklek varierar mellan 1 och 6 meter. Leran bedöms som en slitig lera med skikt av skal, silt, sand och grus.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Radon

Delar av Mölndals kommun klassas som högriskområden på grund av den radioaktiva så kallade RA-granit som löper i ett stråk genom delar av Göteborg och dess närområden. Ekåsen befinner sig enligt SGU's strålningskarta utanför detta stråk och enligt Mölndals stads radonriskkarta inom ett låg- till normal-riskområde.

Risk för höga vattenstånd

Delar av Ekåsens koloniområde tenderar att få vattensamlingar. Detta beror dels på att området ligger i kanten av Sandsjöbackas dalgång dit naturvatten rinner av men även pga. kulverteringar som genomförts utan Stadens medgivande. Ett område i den västra delen av området är särskilt problematiskt där stora vattensamlingar ofta bildas. Åtgärder gällande höga vattenstånd behöver därför genomföras i och med en planläggning av området.

Fornlämningar och kulturhistoria

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

Bebyggelse

Planområdet består idag av 66 kolonistugor samt förrådsbyggnader som ligger tätt inpå varandra. En del av kolonistugorna har källare. Kolonistugorna är uppförda med träfasader i olika kulörer och drivhus av i huvudsak glas. Flera kolonistugor har altaner och skärmtak. Lotterna är mellan 300-400 m² stora.

I områdets södra del finns en containerliknande byggnad som fungerar som förvaringsutrymme av diverse redskap för skötsel inom koloniområdet.

Områdesplanen reglerar bebyggelsen till att en kolonistuga om högst 30 m² samt ett glasat drivhus om 20 m² som ska vara sammanbyggt med kolonistugan får uppföras per lott. Utöver detta medges en fristående förrådsbyggnad om maximalt 10 m² per lott. Bygglov krävs inte för nybyggnad eller ändring av byggnad om områdesbestämmelserna uppfylls.

Under hösten 2015 genomfördes en inventering av Stadsbyggnadsförvaltningen gällande kolonilotterna för att se hur byggnadsbeståndet stämde överrens med områdesplanens regleringar. Resultatet visade att flertalet lotter, 22 stycken, överskred den enligt områdesplanen tillåtna byggnadsarean på totalt 50 m² för kolonistuga och drivhus. 21 lotter hade även komplementbyggnader som var större än det tillåtna 10 m².

Stugareal/lott	Antal	Förrådsbyggnadsareal/lott	Antal	Förråd/lott	Antal
0-19 m ²	6 st	0-10 m ²	39 st	1	53 st
20-29 m ²	2 st	11-15 m ²	15 st	>2	8 st
30-50 m ²	34 st	>16 m ²	7 st		
51-55 m ²	16 st				
> 56 m ²	6 st				

Ett av syftena med att upprätta detaljplan över Ekåsens koloniområde är för att bevara karaktären över området vilket innebär att området även fortsättningsvis föreslås vara ett koloniområde.



Träfasaderna på bebyggelsen i Ekåsen är genomgående.



Kolonistuga och drivhus i modern tappning.



Kolonistuga med källare.



Nyare kolonistuga med glasat drivhus.

Trafik, tillgänglighet och parkering

Ekåsens koloniområde nås via Ekåsvägen (som delvis saknar gång- och cykelbana) med infart till området i den norra delen. I direkt anslutning till infarten till området finns ett större område för parkering med 84 parkeringsplatser. In till koloniområdet finns det fem smala grusvägar där fordonstrafik endast är tillåten för fordon med tillstånd.



Smal grusväg centralt genom området.



En av fem grusvägar in till området med bom.

Bil

Biltrafik inne i området är endast tillåten för fordon med tillstånd.

Gång och cykel

Inom koloniområdet finns flera grusade vägar som binder samman området. Då dessa inte är lämpade för fordonstrafik är de i första hand till för fotgängare.

Parkering

Inom planområdet finns idag en anlagd parkeringsyta i den norra delen med 84 parkeringsplatser. Parkering på tomterna/lotterna inne i koloniområdet är inte tillåten men sker trots förbud inom delar av området.



Parkeringsytan öster om kolonilotterna.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är belägen vid IKEA cirka 600 meter nordost om planområdet. Busshållplatsen trafikeras av linjerna 760 och 765 med trafik till bland annat Mölndals centrum, Kålleröd station och Lindome.

Service

Kommunal service

Inom området saknas kommunal service.

Kommersiell service

Drygt 500 meter nordost om Ekåsens koloniområde ligger Kålleröd köpstad med bland annat två stora matbutiker, IKEA och butiker för sällanköpshandel. I februari 2017 vann detaljplanen för *Kålleröd Köpstad* laga kraft vilket kommer leda till ett större utbud av butiker och kommersiell service framöver.

Sociala aspekter

Området har sedan det byggdes ut under 1990-talet varit en plats där lottinnehavarna kunnat odla och vistas under kortare perioder av året med direkt närhet till naturen. Staden har sedan koloniområdet uppfördes arrenderat ut marken till en koloniförening. Föreningen har i sin tur andrahandsavtal med varje enskild föreningsmedlem där stugorna ägs av respektive medlem. Flera av kolonistugorna har permanentats vilket inte är tanken från då det i områdesplanen står att ”koloniområdet endast användas för kolonistugor och därmed samhörigt ändamål”.

I den södra delen av området finns en större öppen grönyta för lek och rekreation och väster om området finns en föreningsgård som är möjlig att hyra.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Koloniområdet är anslutet till kommunala vatten- och spillvattenledningar via anslutningspunkt i Ekåsvägen.

Ledningsnätet inom området är utbyggt av föreningen och finns redovisat på relationsritningar. Enligt dessa bedöms vattenledningarna vara underdimensionerade jämfört med kommunal standard. Kapaciteten bedöms dock vara tillräcklig för vattenanvändningen i ett kolonistugeområde.

Spillvattenledningarna har filmats av Mölndals stads tekniska förvaltning och bedöms vara i acceptabelt skick. Dock kan ledningen vid anslutningspunkten behöva ses över då den enligt relationsritning är lagd med bakfall. Spillvattenledningarnas kapacitet i området är betydligt större än flödet från dricksvattenförbrukning och förväntat inläckage.

Dagvatten

Koloniområdet ligger i en dal och angränsar till stora avrinningsområden i Sandsjöbacka. Inom planområdet finns två större bäckar som rinner ihop i planområdets norra del, Benarbäcken som rinner in från söder och Ävabäcken från öster. Områdets recipient är Kålleredsbäcken.

I planområdets västra delar uppstår vattensamlingar och höga vattennivåer vid ihållande regn. Orsaken är troligtvis att Benarbäcken har kulverterats på sträckor där det naturliga flödet går över tomtmark. Vid kraftiga regn och stora flöden överskrids markens förmåga till infiltration, varför vatten blir stående i lokala lågpunkter. I vissa fall bildas också ”nya” avrinningsvägar. Kulverteringarnas sträckning och utförande är inte dokumenterade.

Vatten från taktytor leds bort från lotterna via dagvattenledningar förlagda i gatan, men det är osäkert om även tomtmarken dräneras till ledningen. Dagvattenledningen i den södra delen av området avleder dessutom delar av det flöde som tidigare rann öppet i Benarbäcken. Avvattning av vägarna i området sker via dränledning som är anlagd i makadambädd utmed dessa.

Eftersom dagvattensystemets utbyggnad inte är dokumenterat finns det osäkerheter i hur hela systemet fungerar. Enligt dagvattenutredningen som tagits fram har bäckarna god kapacitet medan det är risk för att dämningar uppstår i ett antal punkter i ledningssystemet. Vid genomfört platsbesök noterades främst problem med ytvatten i områdets västra del. Enligt koloniföreningens styrelse samlas tidvis stora mängder vatten vid den trumma som ligger nedströms området.

Avfall

Vid den samlade parkeringsplatsen i områdets norra del finns det en mindre miljöstation där lottinnehavarna har möjlighet att slänga sitt hushållsavfall. Tekniska förvaltningen ansvarar för hämtning av avfall. Vid infarten till IKEA cirka 600 meter nordost finns det en större återvinningsstation.

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Fjärrvärme är inte framdraget till Ekåsens koloniområde.

El och tele

Elen i området är utbyggt och sköts av föreningen. I elen ingår bland annat belysningen i området.

Övrigt

Räddningstjänst

Vägarna inom Ekåsens koloniområde är idag för smala för att utryckningsfordon ska kunna ta sig fram inom området och åtgärder behöver därför genomföras för att säkerställa framkomligheten.

Brandvattenförsörjning genom konventionell teknik går ej att tillgodose med befintligt ledningsnät. Ett alternativ till den konventionella tekniken är att släckvatten distribueras genom ett alternativsystem. Detta system bygger på att räddningstjänsten har tankfordon som fylls upp på ett hämtställe utanför området, till exempel från en anordnad brandpost i området cirka 150 meter norr om Ekåsen.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Sammanfattning

Upprättande av ny detaljplan utgår från att områdets användning och karaktär som koloniområde värnas och även fortsättningsvis regleras med planbestämmelsen koloniområde. Planförslaget innebär en reglering av byggrätten till 55 m² för kolonistuga och 15 m² för förråd. Kolonistugan ska uppföras med olika nockhöjder, likt dagens områdesbestämmelse, för att bevara karaktären som finns i området idag med en över- och underordnad byggnadsdel. Attefallstillbyggnader, Attefallhus och friggebodar får inte uppföras.

Illustrationskartan, som tillhör detaljplanen, ska fungera som underlag vid kommande fastighetsbildning och skapandet av nya tomter. I stort överensstämmer illustrationskartan med gällande områdesplan och tillhörande lottkarta.

En breddning görs av gatorna i området till 3,5 meter samtidigt som enstaka vändplatser skapas och korsningar ses över för att säkerställa att utryckningsfordon kan ta sig fram i hela området. En breddning av gatorna innebär även att hanteringen av avvattnings från gatorna förbättras. Allmän biltrafik kommer vara förbjuden inne i området.



Utklipp från Illustrationskarta över området.

Bebyggelse

Ett av syftena med detaljplanen är att bevara området karaktär och området kommer även i fortsättningen att vara ett koloniområde. Några större förändringar gällande byggrätten kommer därför inte genomföras. Idag tillåts kolonistuga och drivhus uppföras till en total storlek av 50 m² (30m²+20m²). Detaljplanen medger en viss ökning av byggrätt, fem kvadratmeter per lott, då flertalet kolonistugorna är mellan 51-55 m² i nuläget (se redovisning av inventeringen på sidan 11). En såpass marginell ökning av byggrätten bedöms inte påverka området karaktär. Byggnaderna ska även i fortsättningen uppföras med olika höjder för att bevara karaktären av området.

Idag är 10 m² förrådsbyggnad per lott tillåtet att uppföra enligt områdesplanen. Byggrätten för förrådsbyggnaden föreslås höjas till 15 m² för att mer överrenstämman med verkligheten samtidigt som det inte innebär någon påtaglig förändring av området karaktär. Friggebodar och Attefallshus är inte tillåtet att uppföra inom koloniområdet då användningen inte är bostadsändamål.

Kolonistugorna ska även i fortsättningen uppföras med träfasader, glasade partier och med sadeltak. Förbud införs i plankartan avseende uppförande av källare vid nybyggnad eller ändring av befintliga byggnader. Bygglov krävs för uppförande av nya murar, plank och skärmtak.

Service

Ingen förändring kommer göras inom området avseende kommunal- och kommersiell service. Området är ett koloniområde och bedöms därför inte motivera en ökning av servicefunktioner då området inte är avsett för permanent bosättning.

Trafik, tillgänglighet och parkering

Bil

Vägarna inne i koloniområdet breddas till 3,5 meter (inklusive stödremisor) och på lämpliga platser anordnas vändplatser samt breddningar i utvalda korsningar för att säkerställa framkomligheten för utryckningsfordon. Vägarna inne i området kommer även fortsättningsvis vara grusbelagda och avses inte att asfalteras för att bevara området karaktär samt underlätta infiltrationen av dagvatten.

Gång och cykel

Gång- och cykeltrafik kommer även i fortsättningen vara möjlig inne i området och inga förändringar planeras.

Kollektivtrafik

Inga förändringar kommer göras avseende kollektivtrafiken.

Parkering

Inga förändringar eller utökningar av antalet parkeringsplatser kommer genomföras då antalet parkeringsplatser bedöms uppfylla behovet för ett koloniområde.

Friytor och rekreation

I området södra del säkerställs en yta för rekreation och gemensamma aktiviteter. Placeringen är densamma som var utpekad i områdesplanen. Inom området tillåts en gemensamhetslokal om maximalt 65 m².

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inga förändringar görs avseende vatten eller avloppssystemet i området.

Dagvatten

För att komma tillrätta med de problem som råder med dagvatten i området bör naturmarksavrinningen i största möjliga mån ske till ett öppet system och inte via ledningssystem. Vidare bör ledningssystemet huvudsakligen användas för avledning av dagvatten från kolonilotterna och inte från naturmark.

På grund av husens läge är det i de södra delarna av området inte möjligt att öppna upp kulverterat flöde och återställa Benarbäckens ursprungliga läge. Att åstadkomma detta skulle sannolikt kräva förstärkningar eller flytt av ett antal byggnader. Dagvattenutredningen föreslår i stället en lösning där Benarbäcken på ca halva sträckan genom området leds via en ny öppen sträckning parallellt med vägen. Detta medför ökad kapacitet för naturmarksvattnet samt minskar belastningen på dagvattenledningar i gatan.

Där Benarbäcken återgår till sitt ursprungliga läge kan det finnas möjlighet till viss utjämning av dagvatten. Förslagsvis kan en torr dagvattendamm/översvämningssyta anläggas på den lott som idag endast är bebyggd med ett mindre förråd (lott nummer 25). Även det dagvatten som uppstår på tomtmark söder om dammen föreslås ledas till denna för fördröjning.

Genom de åtgärder som föreslås uppnås minskad belastning på dagvattenledningar och kulvertar i området, vilket i förlängningen innebär minskad risk för översvämning såväl i som nedströms planområdet.

För djupare analyser gällande dagvatten, se bilaga ”VA och dagvattenutredning för detaljplan för Ekåsens koloniområde.” upprättad av Sweco 2017-05-25.

Avfall

Vid infarten till koloniområdet i den norra delen i anslutning till parkeringen säkerställs befintlig placering för sortering av mindre avfall.

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Inga förändringar görs gällande fjärrvärme eller fjärrkyla.

Spillvatten

Inga förändringar görs avseende spillvatten.

El och tele

Inga förändringar görs gällande el och tele i området.

Övriga åtgärder

Radon

För att minimera risken för avvikande halter rekommenderas vid eventuell tillbyggnation en radonmätning av inomhusluften och vid nybyggnation att mätning utförs i intilliggande byggnader. På så sätt kan dimensionering av radonskydd baseras på resultaten av utförda mätningar.

Räddningstjänstfrågor

Vägarna inne i koloniområdet breddas till 3,5 meter (inklusive stödremisor) för att möjliggöra att utryckningsfordon kan ta sig fram inom hela området. På lämpliga platser anordnas vändplatser samt breddningar i utvalda korsningar för att säkerställa framkomligheten för utryckningsfordon.

Risk för högavattenstånd

I områdets västra del har det tidigare varit problem med större vattensamlingar vid ihållande nederbörd. I upprättat planförslag föreslås därför en yta i den västra delen av planområdet möjliggöra för åtgärdsalternativ för att förbättra infiltrationen av dagvatten. Exempel på åtgärder är att öppna upp kulverterad bäck, skapa ett fördröjningsmagasin med mera.

Sättningar

Inga sättningsberäkningar har utförts. Detta för att laboratorieanalyser ej var möjliga att utföra på den mycket skiktade leran.

Enligt utförda CPT-sonderingar varierar dock överkonsolideringsgrad mellan cirka 8, i övre delen av jordprofilen, och 2, i nedre delen av jordprofilen. En pålastning på mellan 20 och 40 kPa bedöms därför kunna utföras utan att skadliga sättningar uppkommer. Sättningar som uppkommer på grund av en pålastning bedöms ske snabbt tack vare den skiktade jordprofilen.

Grundläggning

Med anledning av att jorddjupen är ringa och jorden anses relativt fast bedöms grundläggning kunna utföras med platta på mark, dock får ej större markbelastning än 40 kPa påföras. Uppkomna sättningar till följd av påförd markbelastning bedöms till små och kommer att ske snabbt tack vare den skiktade jordprofilen.

Stabilitet

Inga totalstabilitetsproblematik föreligger inom aktuellt område. Dock ska ingen ytterligare belastning närmast vattendraget (två meter) utföras utan att lokalstabilitet kontrolleras.

Beskrivning av planbestämmelser

Användning av kvartersmark

L₁ Hela planområdet planläggas som *Koloniområde* för att bevara karaktären samt den nuvarande användningen av området.

Egenskapsbestämmelser inom kvartersmark

Prickad mark Marken får inte förses med byggnader.

Kryssad mark Marken får förses med miljöhus, transformatorstationer eller liknande. Inom den gemensamma ytan i områdets södra del får en gemensamhetslokal om högst 65 m² uppföras. Miljöstation/miljöhus föreslås att placeras på befintlig plats i den norra delen av området vid parkeringen.

e₁ En kolonistuga om maximalt 55 kvadratmeter samt en fristående förrådsbyggnad om maximalt 15 kvadratmeter får uppföras per tomt. För nybyggnad/ändring av kolonistuga är maximalt tillåten byggnadshöjd tre meter och för nybyggnad/ändring av komplementbyggnad är maximalt tillåten byggnadshöjd 2,5 meter. Kolonistugan ska uppföras med olika byggnadshöjder där en del är underordnad den andra vilket är i linje med bebyggelsens utformning i området idag. Taken ska utformas som sadeltak med en största tillåtna taklutning om 35 grader, vilket överensstämmer med gällande områdesplan.

e₂ En gemensamhetslokal om maximalt 65 m² får uppföras inom markerat område i den södra delen av koloniområdet. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter.

f₁ Fasader ska uppföras med träpanel i likhet med gällande områdesplans regleringar. Bestämmelsen bidrar till att stärka karaktären på området då det indirekt säkerställer befintliga kolonistugors utseende.

p₁ Kolonistuga ska placeras minst 1,5 meter från tomtgräns och fristående förrådsbyggnad minst 0,5 meter från tomtgräns.

g Marken ska vara tillgänglig som gemensamhetsanläggning. Detta gäller parkeringsytorna i öster, vägnätet igenom området, samlingsplatsen i den södra delen av området samt föreslaget område i väster och ett mindre grönsläpp centralt i området (se bestämmelse *n₂*).

n₁ Vägarna i området ska vara grusbelagda. Anledningen till detta är dels för att förbättra avrinningen för dagvatten men även för att stärka områdets karaktär.

n₂ En markyta i områdets västra del samt en smalare remsa centralt genom området ska vara tillgänglig för infiltration av dagvatten. Exempel på det kan vara att öppna upp kulverteringen eller anlägga ett magasin/en damm. Även området mellan parkeringsplatserna och kolonilotterna där Benarebäcken rinner berörs av planbestämmelsen.

- n₃ Befintliga stenmurar inom området ska bevaras för att stärka områdets karaktär.
- n₄ Marklov krävs för fällning av träd med en stamomkrets om minst en meter.

Administrativa bestämmelser

Attefallsregeln gäller inte i området och friggebodar får inte uppföras.

Bestämmelsen införs som ett förtydligande på att Attefallstillbyggnader, Attefallhus och friggebodar *inte* får uppföras. Regeln gäller för bostadsbebyggelse och är därför inte lagenlig med användningen som koloniområde.

Vid nyuppförande av byggnad/ändring av byggnad får källare inte uppföras.

Befintliga källare under byggnad får bevaras men vid nybyggnation eller ändring av byggnad får källare inte uppföras. Källare får inte uppföras under altaner eller på annat sätt utanför byggnadsdel ovan mark.

Kulvertering av vattendrag kräver anmälan eller tillstånd av Länsstyrelsen

Vid eventuella kulverteringar av dagvatten ska alltid en anmälan göras till Länsstyrelsen som ger tillstånd eller avslag.

Bygglov krävs vid uppförande av skärmtak, plank och murar

Samtliga uppföranden av skärmtak, plank och murar inom koloniområdet kräver bygglov och ska samrådask med Stadens bygglovsavdelning.

Bygglovsbefriande åtgärder får inte genomföras

Åtgärder enligt PBL kap 9 får inte genomföras utan beviljat bygglov.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

Enligt plan- och bygglagen 4 kap. 34 § ska en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och kommunen har där med bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Avstämning har gjorts med Länsstyrelsen 21 maj 2015 som godkänt bedömningen.

Påverkan på vatten

Planförslaget innebär att åtgärder tas fram för att förbättra dagvattenhanteringen och höga vattenflöden inom planområdet. Dels föreslås befintliga kulverteringar att öppnas upp. Ett alternativ är även att skapa någon form av fördröjningsmagasin i planområdets västra del för att förbättra befintliga problem med höga vattennivåer vid långvarigt/kraftigt regn.

Sociala konsekvenser

Att studera de sociala konsekvenserna av planförslaget är ett sätt att arbeta med den sociala dimensionen i planeringsprocessen. Den sociala hållbarheten inkluderar värden som jämlikhet, trygghet, identitet, integration, demokrati, arbetstillfällen och rättvisa. Målet är ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls och där alla känner sig välkomna.

De föreslagna förändringarna kommer att bidra till att karaktären på området säkerställs då området planläggs för koloniändamål.

Identitet

Temat utgår från två olika innebörder av identitet. Dels handlar det om människorna och deras identitet, dels om den byggda miljöns karaktär och samspelet där emellan. Karaktären för området som ett koloniområde bevaras i och med att områdets användning och funktion säkerställs i upprättat planförslag.

Hälsa och säkerhet

Hälsobegreppet handlar om att främja jämlik och god livskvalitet samt att skydda från olyckor och annan negativ påverkan. För att barn ska kunna och vilja vara fysiskt aktiva utomhus behöver närmiljö vara stimulerande och trafiksäker. Upprättat planförslag föreslår smala vägar i området där biltrafik inte är tillåten vilket resulterar i en trygghet för fotgängare att röra sig inom området. Inom planområdet säkerställs även en öppen yta i den södra delen för umgänge.

Ekonomiska konsekvenser

Nuvarande medlemmar/kolonistugägare kommer ges möjlighet att förvärva respektive avstyckad kolonistugetomt genom friköp av Staden.

Övriga konsekvenser

Ekåsens koloniområde säkerställs genom detaljplanen att även i framtiden vara ett koloniområde där nuvarande karaktär och funktion bevaras.

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. Illustrationskartan ska fungera som underlag till kommande fastighetsbildningar.

Tidplan

Planarbetet beräknas ske enligt följande tidplan:

Samråd tredje kvartalet 2017

Granskning första kvartalet 2018

Antagande andra kvartalet 2018

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Inom planområdet finns ingen allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

All mark inom planområdet kommer att utgöra kvartersmark. För de kolonilotter som kommer att avstyckas till egna fastigheter är varje enskild fastighetsägare huvudman och ansvarar för samt bekostar samtliga erforderliga åtgärder inom den egna fastigheten.

Övrig mark inom planområdet kommer att omfattas av en gemensamhetsanläggning vilken ska förvaltas av en samfällighetsförening. Samtliga avstyckade tomter inom planområdet kommer att vara delägare i gemensamhetsanläggningen och medlemmar i samfällighetsföreningen och därmed gemensamt ansvara för och bekosta anläggningens skötsel.

Fastighetsrättsliga frågor

Befintliga avtal

Planområdet omfattas av ett arrendeavtal mellan Mölndals stad (markägare) och Mölndals koloniträdgårdsförening Ekåsen (arrendator). I avvaktan på detaljplanläggning har avtalet omförhandlats till att löpa med ett år i sänder och avtalet kan sägas upp med sex månaders uppsägningstid. Föreningen har i sin tur upplåtit 66 kolonilotter i andra hand till sina medlemmar.

När detaljplanen vunnit laga kraft kommer staden att ansöka om avstyckning av tomter och bildande av gemensamhetsanläggning. Det är stadens avsikt att låta arrendeavtalet med föreningen löpa under pågående lantmäteriförrättning och säga upp avtalet strax innan eller i samband med att

förrättningen avslutas och registreras. Syftet med detta är att föreningens medlemmar ska kunna behålla sina lotter och nyttja dem under tiden lantmäteriförrättningen pågår. Den dag staden säger upp arrendeavtalet med föreningen är det föreningens ansvar att säga upp respektive andrahandsavtal med samtliga medlemmar.

Under resterande planarbete kommer staden att föra en dialog med föreningens styrelse i syfte att träffa en överenskommelse om hur den nya detaljplanen kan genomföras på ett så tidsoptimalt och smidigt sätt som möjligt. Detta innefattar avtalsuppsägningar, överlåtande av befintliga anläggningar till nybildad gemensamhetanläggning, kompletterande åtgärder på gator och dagvattensystem m.m.

Lantmäteriförrättningar

Så snart detaljplanen vunnit laga kraft kommer staden i egenskap av markägare att ansöka om avstyckning av 65 fastigheter i enlighet med detaljplanens illustrationskarta. Under förrättningens gång kan vissa avsteg från illustrationskartan göras om förrättningslantmätaren finner det lämpligt.

Nuvarande lott nr 25 kommer inte att avstyckas pga behov av dagvattenhantering och kommer därmed inte att erbjudas till försäljning.

Inom ramen för ovanstående förrättning kommer staden även att ansöka om bildande av en gemensamhetsanläggning. I denna kommer att ingå planområdets gator, gångvägar och parkeringar inklusive belysning, vatten- och avloppsanläggningen, dagvattensystemet, gemensamma grönområden samt övriga anläggningar som idag ägs av koloniträdgårdsföreningen. Samtidigt bildas en ny samfällighetsförening som ansvarar för skötsel av anläggningarna. Samtliga avstyckade fastigheter kommer att ingå med andelstal i gemensamhetsanläggningen och samfällighetsföreningen.

Mölnadal stad betalar som sökande förrättningskostnaderna för ovanstående åtgärder.

Upplåtelse av avstyckade tomter

Det är stadens avsikt att erbjuda nuvarande medlemmar/kolonistugägare att förvärva respektive avstyckad kolonistugedom. Avtalsförslag kommer att tas fram och presenteras för varje enskild medlem. Detta arbete påbörjas mot slutet av pågående detaljplanearbete och fullföljs under tiden lantmäteriförrättningarna pågår. Vid prissättning av fastigheterna görs en marknadsvärdebedömning av tomterna exklusive byggnader utifrån de speciella förutsättningar och bestämmelser som gäller med den nya detaljplanen.

En förutsättning för friköp av tomterna är att de är bebyggda i enlighet med de planbestämmelser som gäller i den nya detaljplanen. Varje medlem kommer att ges möjlighet att rätta till eventuella avvikelser och på så sätt möjliggöra ett förvärv.

I vissa fall då det av särskilda skäl inte är rimligt att begära friköp kan en medlem erbjudas att teckna arrendeavtal med korta avtalstider och särskilda villkor direkt med markägaren, Mölnadal stad. Även detta förutsätter att aktuell tomt är bebyggd i enlighet med bestämmelserna i den nya detaljplanen.

Stadens målsättning är att alla köpeavtal och eventuella arrendeavtal ska vara tecknade innan lantmäteriförrättningen är avslutad för att därefter kunna träda i kraft. Vid detta tillfälle har staden sagt upp arrendeavtalet med kolonistugeföreningen och föreningen har då att säga upp andrahandsavtalen med samtliga medlemmar, och begära avflyttning för de medlemmar som inte tecknat köpeavtal eller arrendeavtal med staden.

Tekniska frågor

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplaneförslaget förutsätter att vissa förbättrande åtgärder görs på befintligt gatunät och befintligt dagvattennät.

Dessa åtgärder kommer att genomföras och bekostas av staden för att sedan ingå i den gemensamhetsanläggning som ska bildas.

Några åtgärder på övriga anläggningar såsom vatten- och avloppsförsörjning, elförsörjning m.m är inte aktuellt i samband med plangenomförandet. Sådana eventuella beslut får bli en fråga för den framtida samfällighetsförening som kommer att förvalta gemensamhetsanläggningen.

Ekonomiska frågor

Utgifter för staden

Detaljplanen medför kostnader för staden avseende såväl upprättandet som genomförandet av detaljplanen. Under planarbetet har staden kostnader för externt utförda utredningar samt eget arbete. Under genomförandet av planen kommer staden att ha kostnader för lantmäteriförrättning samt genomförande av förbättrande åtgärder på gator och dagvattensystem.

Inkomster för staden

Vid detaljplaneläggning tar staden i vanliga fall ut en planavgift i samband med bygglovsärenden. I detta fall kommer intäkterna från planavgifter att vara mycket marginella. Staden kommer att ha intäkter från försäljning av avstyckade kolonitomter.

Planekonomi och finansiering

Stadens upprättande och genomförande av detaljplanen finansieras genom försäljning av avstyckade tomter till föreningens medlemmar/kolonistugeägare. Sammantaget kommer detta att på sikt medföra ett nettoöverskott för staden.

Ekonomiska konsekvenser för föreningens medlemmar.

För de medlemmar som väljer att friköpa kolonistugetomten kommer det att innebära kostnader för markförvärv, lagfart och eventuella pantbrev. Det kommer även att innebära framtida årliga avgifter och eventuella övriga kostnader för gemensamhetsanläggningens skötsel.

För de eventuella medlemmar som tecknar arrendeavtal med staden kommer det att innebära en årlig arrendeavgift på marknadsmässiga grunder.

För de medlemmar som inte tecknar något avtal med staden kommer det att innebära en återställningskostnad i samband med avflyttning från fastigheten.

För stadsbyggnadsförvaltningen

Lisa Östman
planchef

Magnus Björned
planarkitekt

Sven Tolestam
mark- och exploateringsingenjör