

ÖVERSIKTSPLAN FÖR FRAMTIDENS MÖLNÅL

Granskningshandling | 2022-01-11 rev 2022-02-02



Medverkande

Mölnads stad

processledare,

Elisabet Börlin stadsbyggnadsförvaltningen

biträdande processledare,

Julia Halldin stadsbyggnadsförvaltningen

Representanter från stadens olika förvaltningar har deltagit med material, i workshoppar och i dialog under arbetets gång.

Politisk styrgrupp,

kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott

Konsult för kvalitetsgranskning och processledning,

Lisa Wistrand White arkitekter

Foton och illustrationer,

Mölnads stad och White arkitekter

Snedbilder,

Christian Badenfelt där inget annat anges



Innehållsförteckning

Översiktsplanen - visionen för markanvändningen	5
Översiktsplanens upplägg	6
Inriktning för markanvändningen	7
Stadsbyggnadsstrategier	8
Planeringsprinciper & Gestaltungsprinciper	11
Bostäder & boendemiljö	13
Näringsliv & arbetsplatser	17
Grönska, rekreation & friluftsliv.....	19
Trafikmiljö & mobilitet	21
Social infrastruktur.....	25
Natur- & kulturmiljö	27
Klimatanpassning	29
Hållbart gestaltad livsmiljö	31
Utbyggnadsplan	39
Genomförande och planeringsberedskap	40
Utpekade områden för fördjupningar	42
Del i regional utveckling - mellankommunala frågor	44
Riksintressen, allmänna intressen, hänsyn	46
Medborgardialog/inflytande	54





Mölndals innerstad under utveckling - Mölndalsåns dalgång är ett av de största utvecklingsområdena i kommunen

Översiktsplanen

- visionen för markanvändningen

Det du har framför dig är ett förslag till ny översiktsplan för kommunen. Här har du möjlighet att ta del av hur vår kommun kan utvecklas i framtiden. I den digitala kartan kan du se de stora penseldragen för hur mark- och vattenområden i hela kommunen bör användas i framtiden.

Visar riktningen framåt

Översiktsplanen är vägledande vilket innebär att det som står här ska hjälpa de som arbetar i Mölndals stad, dig som invånare, myndigheter och andra som har intresse av att förstå riktningen för utvecklingen. Den handlar också om vilka frågor vi ska utgå från för att få en hållbar utveckling för dig som arbetar, bor och lever här. Mölndals översiktsplan ska också stärka kommunens position i regionen genom att tydliggöra hur Mölndal vill vara med och leda den regionala tillväxten.

Vår kommun har en fantastisk potential genom sitt läge i en expansiv region. Här finns allt från pulserande stadsmiljö till levande landsbygd som båda ger kraft åt varandra. Genom att bygga vidare på utvecklingsorternas unika kvaliteter kan kommunen med dess invånare blomstra och växa sig ännu starkare.

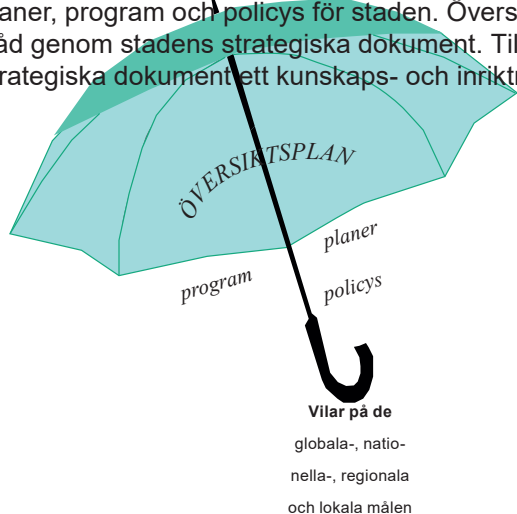
Nu pågår granskning av översiktsplanen

Översiktsplanen befinner sig just nu i granskningsskedet. Det innebär att förslaget är ute på remiss. Nu har du möjlighet att ta del av och tycka till om översiktsplanens inriktning. Efter granskningen sammanställs alla inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande och därefter kan planen antas om inga avgörande förändringar har gjorts av innehållet i översiktsplanen.

Översiktsplanen lever vidare

Det är kommunfullmäktige som antar översiktsplanen och därför är den vägledande för hela stadens arbete när det gäller mark- och vattenanvändning. Arbetet tar inte slut i och med att en översiktsplan är antagen. Varje mandatperiod ska planen aktualitetsförklaras, genom en planeringsstrategi, och eventuellt arbetas om. Översiktsplanen kan också fördjupas för olika områden och teman.

Översiktsplanen fungerar som ett paraplydokument som ska genomsyra andra strategiska planer, program och **policies för staden**. Översiktsplanens inriktning ska därför löpa som en röd tråd genom stadens strategiska dokument. Tillsammans bildar översiktsplanen och stadens strategiska dokument ett kunskaps- och inriktningsunderlag för fortsatt planering.

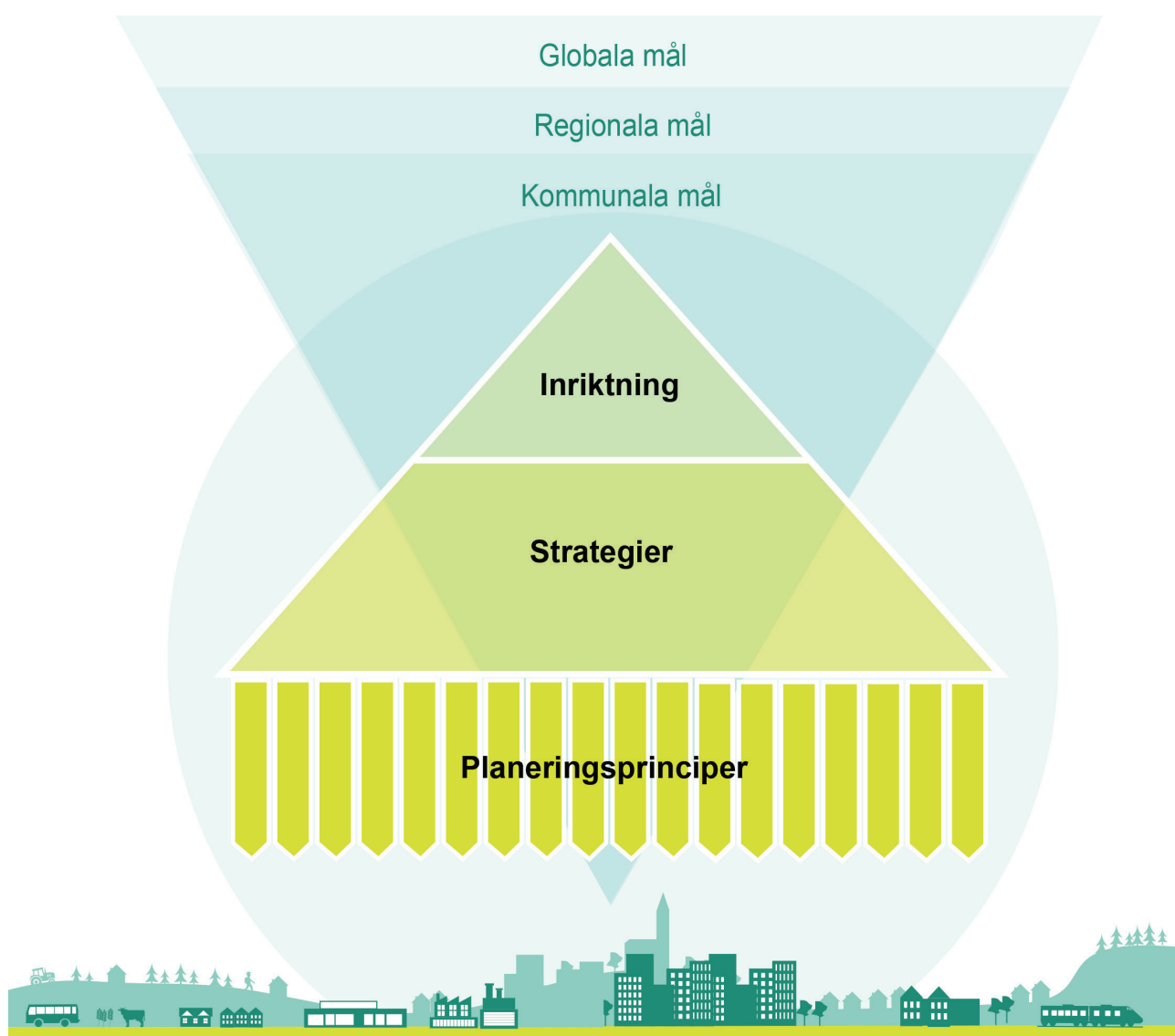


Under granskningen är dessa tre delar av översiktsplanen på remiss. Planförslaget, hållbarhetsbedömningen och den digitala kartan.

Översiktsplanens upplägg

Översiktsplanen bygger på den övergripande inriktningen, som presenteras på sidan sju, för hur mark- och vattenområden i kommunen ska användas och utvecklas. För att förtydliga hur denna inriktning ska genomföras har staden tagit fram fyra stadsbyggnadsstrategier som planeringen ska utgå ifrån. Inriktningen och strategierna visar vägen. Planeringsprinciperna är ytterligare en fördjupning som utifrån olika fokusområden, talar om hur detta ska genomföras.

Till översiktsplanen finns en digital karta som visar förslag till ny markanvändning. I kartan visas också olika planeringsunderlag och befintlig markanvändning. En hållbarhetsbedömning har tagits fram tillsammans med översiktsplanen. Här konsekvensbeskrivs förslaget och analyseras utifrån olika mål. Avgränsningen har samråtts med länsstyrelsen och utifrån detta samråd är nollalternativet ÖP2006.



Översiktsplanens upplägg. Översiktsplanen bygger på tagna mål. En övergripande inriktning och stadsbyggnadsstrategier vägleder hur staden vill att markanvändningen ska utvecklas och planeringsprinciperna visar vägen för hur det kan genomföras.



Inriktning för markanvändningen

Utvecklingsorterna och transportstråken är kommunens ryggrad. Den starka ryggraden knyter samman de levande stationsorterna med omlandet och med en växande region. Markanvändningen tar fasta på ryggradens potential och stärker den sammanhållna kommunen genom tätorternas utveckling. Här skyddas och stärks de gröna och blå strukturer som behövs för att öka den biologiska mångfalden, motverka klimatförändringarna och samtidigt anpassa oss till ett förändrat klimat.

I utvecklingsorterna finns ett attraktivt vardagsliv för olika behov med närhet till kollektivtrafik, service och värdefulla grönområden. Med starka tätorter skapas möjlighet till en levande landsbygd där kreativitet och möjlighet att leva och verka främjas.

Stadskärnan är sammanhängande. Med en modernare station i Mölndals innerstad stärks hela regionen och detta nav sammanbinder flera arbetsmarknadsregioner. Vår kommun har ett rikt och varierat näringsliv. Kommungränserna är inget hinder. Tillsammans med näringslivet och invånarna utvecklar kommunen regionen.



Stadsbyggnadsstrategier

För att uppnå översiktsplanens inriktning för mark- och vattenanvändningen finns fyra stadsbyggnadsstrategier som utgår från och förtydligar den övergripande inriktningen. De fungerar som en vägledning för all planering för markanvändningen i kommunen, men också för regionala frågor.

Mölnalds kommun bidrar till en växande region

Genom sin starka ryggrad bidrar kommunen till en långsiktig, tillgänglig och hållbar regional struktur där det är lätt att bo och verka inom och över kommungränserna och där regionala gröna och blå strukturer värnas.

Vår kommun bidrar till regionens bostadsförsörjning genom att möjliggöra en variation av bostäder på bostadsmarknaden. Det ska finnas goda livsmiljöer med bostäder för alla livets skeden i alla orterna. Vi bidrar också till det regionala näringslivets utveckling genom hållbara förutsättningar i strukturen. Vi verkar för en markanvändning som ger möjlighet till en variation av sysselsättning i form av arbetstillfällen, utbildning och fritidsaktiviteter.

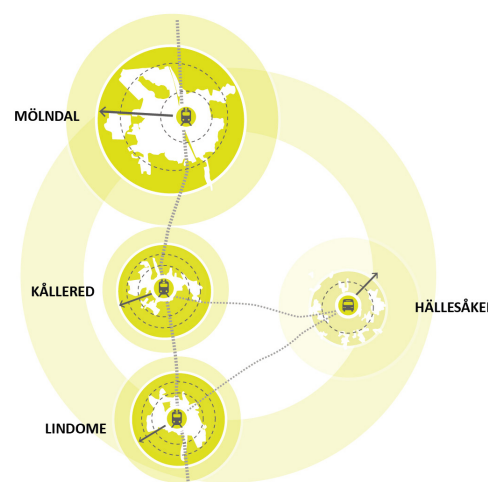
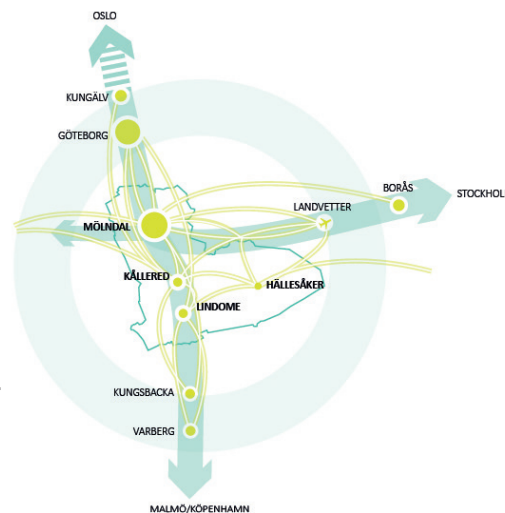
För att möjliggöra ett hållbart resande utvecklar vi, och skapar vi nya, regionala kopplingar i kollektivtrafiken. För att stärka järnvägens roll genom Mölnald med stationsläge på ett sätt som gynnar kommunen och hela regionen arbetar vi i nära samarbete med Trafikverket, Västragötalandsregionen och andra kommuner i stråken. Vi skapar också en sammanhållen stadskärna vilket även främjar och stärker regionens kärna i Göteborg.

Mölnald, Kålleröd, Lindome och Hällesåker utvecklas utifrån sina förutsättningar och kvaliteter

Utvecklingsorterna växer inifrån och ut. Centralorten Mölnald fortsätter att förtätas och stationsorterna Kålleröd och Lindome utvecklas runt stationerna i en hållbar skala, täthet och blandning som stärker centrumen. De flesta nya bostäder och arbetsplatser byggs nära god kollektivtrafik och befintlig infrastruktur. Landsbygden utvecklas och kvarboende möjliggörs genom att serviceorten Hällesåker stärks och utvecklas med bostäder och service.

Vid komplettering i befintliga bebyggelsestrukturer utgår vi från kommunens stadsbyggnadshistoria. Livet mellan husen med målpunkter, stråk och platser är viktiga utgångspunkter och kulturmiljöerna ses som en resurs i planeringen.

Vid exploatering i utvecklingsorterna bevaras och stärks gröna och blå strukturer och nya grönområden skapas. Frågor som ekosystemtjänster, dagvatten, skyfall och översvämning hanteras tidigt i planeringen.



Mölnadal kommun främjar möjligheten till ett gott liv

För att vardagslivet ska fungera för kommunens invånare planerar vi med människorna i fokus. Det handlar bland annat om tillgänglighet till olika typer av service som förskolor, skolor och kultur- och fritidsaktiviteter, men också till dagligvaruhandel och återvinning m.m.

Hållbara och aktiva färdstätt prioriteras i utvecklingsorterna för minskad trängsel och ökad hälsa. Fokus är att öka framkomligheten för kollektivtrafiken samt att bygga ut och förbättra gång- och cykelvägnätet i hela kommunen. På landsbygden stärks tillgänglighet i strategiska stråk med kollektivtrafik, gång och cykel, men bilen är fortsatt ett viktigt färdmedel.

Vi arbetar för att hela resan ska fungera för att skapa så god tillgänglighet som möjligt i hela kommunen.



Mölnädal kommun stärker de värdefulla gröna miljöerna

En av våra viktigaste tillgångar är den tätortsnära naturen. Därför bevarar, stärker och utvecklar vi den. Det handlar om höga natur- och friluftsvärden, ekologiska samband, förebyggande av ett förändrat klimat, men också om ekosystemtjänster och upplevelsevärden för nuvarande och kommande generationer.

Inom tätorterna fungerar de gröna och blå strukturerna som spridningskorridorer som kopplar samman de större omkringliggande naturområdena. I korridorerna bevaras den blandade naturen. För att stärka den biologiska mångfalden, både i vatten och gröna miljöer, och bidra till en levande landsbygd värnar vi odlingslandskapet och de varierade natur- och kulturmiljöerna.





Vart är vi på väg? Riktningspilar från Kikås insekshotell.
Foto Elisabet Börlin

Planeringsprinciper & Gestaltungsprinciper

Planeringsprinciperna fungerar som vägledning för hur översiktsplanens inriktning och stadsbyggnadsstrategier ska uppfyllas. De ska också användas vid samverkan om markanvändningsfrågor inom staden samt med externa intressenter och kommunens invånare. Gestaltungsprinciperna ger en övergripande inriktning och vägledning för gestaltning och utveckling av bebyggelse i befintlig miljö och vid exploatering i nya områden.

Planeringsprinciper

I följande kapitel förtydligas strategierna genom ett antal planeringsprinciper. Principerna är fördelade under sju fokusområden. Principerna är förvaltningarnas verktyg vid planering och tydliggör för externa intressenter och kommunens invånare för hur översiktsplanens inriktning för mark- och vattenanvändningen ska genomföras.

Principerna underlättar avvägningar mellan intresseområden och ska vara vägledande för hur den önskvärda markanvändningen ska uppfyllas, såväl för utveckling som för bevarande. Utgångspunkten är genomgående att inte påtagligt skada något riksintresse utan istället bidra positivt till att stärka dessa. Planeringsprinciperna visar vägen för att nå översiktsplanens inriktning och därmed stadens mål om en robust och attraktiv kommun.

Gestaltungsprinciper

Utöver planeringsprinciperna finns det ett kapitel med sju gestaltungsprinciper. Dessa är sammanlänkade med stadens arkitekturpolicy och ska underlätta arbetet i planeringen för goda livsmiljöer.

Läsanvisningar

Varje kapitel inleds med en beskrivande text för respektive fokusområde. Planeringsprinciperna som kopplas till fokusområdet visas i en ruta där också en kort beskrivning finns för varje princip om hur staden arbetar utifrån denna. De knäckfrågor som identifierats beskrivs kort i varje kapitel.

Gestaltungsprinciperna är utformade med princip och förklarande text samt medskick i form av en ”tänk på att”-uppmaning.





Lindome centrum i riktning mot stationen. Lindome är prioriterat för utveckling. Här kommer fler bostäder att planeras och centrum och stationsområdet stärkas.

Bostäder & boendemiljö



Mölndals kommun har en hög efterfrågan på bostäder tack vare sitt strategiska läge i en storstadsregion. Mölndal, Källered och Lindome ligger som ett pärlband längs pendeltågsstråket mellan Göteborg och Kungsbacka. Att utveckla stationssamhällena är i enlighet med den överenskommelse som de tretton medlemskommunerna i Göteborgsregionen har skrivit under på. Med attraktiva tätorter kommer också ett tryck på den omgivande landsbygden.

Mölndal är en stark del av Göteborgsregionen och det finns många intressenter som vill vara med och utveckla kommunen. För att kommunen ska växa hållbart behöver bostadsutveckling vara i fas med utbyggnad av service och omsorg. En hållbar bostadsutveckling kan därför innebära att tillväxtnivån skiftar från år till år. Tillväxten behöver också utgå ifrån var det finns kapacitet inom infrastruktur, service och omsorg redan idag för att bättre ta vara på stadens resurser och få en hållbar kommunekonomi.

Det är viktigt att planera för kommunens alla invånare. För att inkludera så många som möjligt är avstånd till service och tillgänglig infrastruktur avgörande. Genom att utgå från gångavstånd har fler möjlighet att ta del av det kommunen har att erbjuda vilket underlättar för den som ska ta sig till skola, jobb och mötesplatser med mera. Därför bör merparten av de bostäder som planeras för i detaljplan, fortsatt ske inom ett gångavstånd på 400 meter från hållplats med kvartstrafik under högtrafik, alternativt inom 800 meter till pendeltågstation. Det innebär att kompletteringar framförallt kommer att ske i stationssamhällenas sammanhängande bebyggelseområden. Genom att låta orterna växa inifrån och ut där det redan finns infrastruktur och service, förbättras förutsättningarna att minska de ekonomiska investeringarna för staden.

En levande stadsmiljö gynnas av att människor med olika bakgrund och livsstil möter varandra i vardagen. En blandning av t.ex. bostadstyper, lägenhetsstorlekar, upplåtelseformer och boendekostnader bör eftersträvas i stadens alla delar. Det gynnar integrationen och är viktigt för att skapa en socialt sammanhållen stad.

I en växande storstadsregion finns det också ett tryck på att möjliggöra bebyggelseutveckling utanför tätortsområdena. Mölndals stad har tagit ställning till att genomföra den huvudsakliga bostadsutvecklingen genom att utveckla stationssamhällena utifrån GR:s strukturbild och i och med det inte bidra till en bebyggelseutbredning på landsbygden.

Bostäder inom utvecklingsorterna

I Mölndals kommun finns ett antal tätorter som bedöms vara lämpliga för förtätning med tillkomman-

de bebyggelse för bostadsändamål. Dessa benämns här som utvecklingsorter och är stationssamhällenas centralort (Mölndal), stationsorter (Källered och Lindome) och landsbygdens serviceort (Hällesåker). Att merparten av bostadsutvecklingen sker i dessa utpekade utvecklingsorter bidrar till en hållbar kommunal ekonomi, vilket är en förutsättning för en hållbar utveckling. En befolkningsutveckling kan också ge underlag för en utökad service, vilket underlättar vardagslivet för invånarna

Vid förtätning finns det knäckfrågor som behöver utredas. Dessa är ofta gemensamma för flera planer och behöver därför ses i ett större perspektiv. Därför behöver staden arbeta med fördjupningar för större områden för att kunna få en bättre vägledning för respektive detaljplan, där de övergripande frågorna redan är utredda. Dessa gemensamma frågor är ofta trafik, buller, luftmiljö, påverkan på befintlig bebyggelse, offentlig service, avfallshantering, klimatanpassning, dagvatten och skyfallshantering och så vidare. Det är också viktigt att säkerställa utrymme för nuvarande och framtida behov av tekniska försörjningssystem i planeringen, bland annat genom dialog med lokala och regionala elnätsägare.

För att kunna ta ett sådant helhetsperspektiv pekar översiktsplanen ut flera fördjupningsområden. Läs mer under avsnittet ”utbyggnadsplan”, se sid 30.



Toltorpsdalen kan förtätas, men vissa frågor bör då studeras strategiskt för att kunna få ett helhetsperspektiv.

Ett centralt begrepp i dagens diskussion om hållbara städer är täthet. Närheten mellan många människor inom gångavstånd ger i sin tur förutsättningar för att nå många vardagsmålupunkter inom nära avstånd, vilket i sin tur kan minska bilberoende och öka stadskvaliteten (*TMR 2011, Göteborgs stad et al 2017*). En tätare stad kan givetvis också

öka det sociala utbytet mellan människor. I synnerhet om själva gatunätet möjliggör att stadsrum naturligt används av såväl lokalboende som besökare samtidigt.

Samtidigt kan en alltför hög täthet på kvartersnivå också leda till mörka lägenheter och mindre attraktiva utemiljöer med små gårdar. Det här gäller inte bara nya områden utan också påverkan på befintlig bebyggelse. Dagsljus är en viktig fråga som behöver finnas med i all planering. Täta städer behöver också en viss andel grönyta för att vara attraktiva och för att ekologiska system ska främjas. Det behöver finnas friytor för utevistelse för både barn och vuxna. En viss andel av gatorna behöver också användas till uteserveringar, trottoarer och cykelbanor för att gatunätet ska bli mer attraktivt. Bland annat rekommenderar UN Habitat att minst 15 procent av markarealen bör vara grönyta. I LEED, som är ett globalt certifieringssystem för att mäta miljövänlig design, rekommenderas att 50 procent av gatusektionen ska prioriteras för gående och cyklister. Med andra ord finns det ett behov av balans mellan strävan efter täthet och värden som annan markanvändning ger, som till exempel grönytor.

När staden växer hamnar ofta verksamhetsområden, som tidigare låg perifert, inom de centrala delarna. När markvärdet ökar kan det bli aktuellt att utveckla dessa områden och skapa blandstad, funktionsblandade områden med både verksamheter och bostäder i attraktiva miljöer.

Nya kollektivtrafiksystem, som det som föreslås i målbilden 2035 för stomkollektivtrafiknätet i Göteborg, Mölndal och Partille (målbild koll 2035), knyter samman målpunkter i storstadsområdet och möjliggör en utveckling genom omvandling och förtätning i anslutning till de nya stationsområdena.

Den övergripande grönstrukturen knyts samman genom gröna kilar inom bebyggelseområden. Vid förtätning är det därför viktigt att de gröna miljöerna värnas och hålls sammanhängande.

Bostäder inom tätortsnära landsbygd

Mölndals kommun har utöver sina stationssamhällen också en tätortsnära landsbygd med jord- och skogsbruk samt ett innovativt småföretagande. Det är viktigt att möjliggöra lokala initiativ men dessa får inte påverka lantbrukets utveckling negativt. Detta gäller även bostadsutvecklingen på landsbygden. Hällesåker som serviceort bör därför stärkas med bostäder och utvecklad service för att samla, istället för att sprida bebyggelsen.

För att kunna stärka kvaliteterna på landsbygden handlar det inte enbart om att bevara, utan även om att utveckla befintliga värden och kvaliteter. En utveckling krävs också här för att landsbygden

ska kunna leva och blomstra. De områden som kan utvecklas med ny bebyggelse bör därför studeras närmare genom olika fördjupningsarbeten samt genom detaljplan. Det är viktigt att detta sker i nära dialog med de som bor och verkar här.

I Hällesåker finns det stora kulturhistoriska värden i jordbrukslandskapet i Lindomeåns dalgång. Detta vägs också in i bedömningen när det handlar om lämplig markanvändning. För att ett sådant kulturlandskap ska kunna fortsatt leva och utvecklas behöver det vara möjligt för den som ska upprätthålla sin verksamhet, att också kunna utveckla den. Därför bör initiativ som utvecklar kulturlandskapet prioriteras.

Staden har ett grundläggande ansvar att försörja sina invånare med social service och tillgänglighet. Därför är tröskelinvesteringar en viktig fråga för bebyggelseutveckling på landsbygden. Det handlar om investeringar för service som till exempel förskola, skola, vård och omsorg, infrastruktur som vatten och avlopp och tillgänglighet som exempelvis skolskjuts.

Bygglov och förhandsbesked

Nylokalisering av bebyggelse bör i första hand prövas genom detaljplan. Lokaliseringsprövning kan, där detaljplan inte krävs, ske genom förhandsbesked/bygglov för ny bebyggelse. Prövning sker enligt plan- och bygglagstiftningen (PBL). Här behöver ekonomiska, ekologiska och sociala konsekvenser vägas in vid prövningen för att inte skapa en okontrollerad utveckling som utlöser tröskelinvesteringar för kommunala investeringar.

Ett förhandsbesked/bygglov får inte medges om det kan förhindra framtida utveckling där en större bebyggelseutveckling kan vara aktuell. En annan viktig fråga att väga in vid lokaliseringsprövningen är den prejudicerande effekten som ett eller flera förhandsbesked kan skapa.

För alla förhandsbesked och bygglov gäller att vatten- och avloppsinfrastruktur ska finnas eller kunna lösas. Exempel på tillfällen då förhandsbesked och bygglov kan beviljas är bland annat för så kallad lucktomt i övrigt bebyggt tomträd, generationsväxling för jord - eller skogsbrukets behov och ersättningsbyggnad för befintligt bostadshus. Ny bebyggelse på landsbygden bör lokaliseras i anslutning till kollektivtrafik och utbyggt infrastruktur.

Storlek för tomtplats bör vara minst 1000 kvm för att anpassas till en glesare bebyggelsestruktur på landsbygden. Där det enbart finns enskilt vatten och avlopp bör tomtplatsen vara minst 1200 kvm för att ge utrymme för avloppsanläggning.

Planeringsprinciper

- **Övervägande del av bostadsutvecklingen ska ske inom stationssamhällena Mölndal, Källered och Lindome.**

Det gör vi genom att 95 % av det som planeras i detaljplan genomförs inom stationsområdenas sammanhängande bebyggelseområden med gångavstånd till god kollektivtrafik.

Vi planerar också för en utveckling mot en mer blandad bebyggelse med bostäder och arbetsplatser tillsammans där så är möjligt. Detta gör vi bland annat genom att möjliggöra omvandling av tidigare rena verksamhetsområden till blandstad.

- **Jordbruksmark inom 800 meter till pendeltågsstation eller motsvarande kan prövas för exploatering för bostäder och andra samhällsviktiga funktioner.**

Det gör vi genom att utreda förutsättningarna för bebyggelseutveckling i anslutning till stationsområdena där frågor som översvämning, skyfall och bostadsnära odling studeras i en helhet tillsammans med exploatering. Där jordbruksmark tas i anspråk för bostäder ska en prövning klargöra att inga alternativa platser finns för en likvärdig exploatering inom 800 meter till station, innan en detaljplan påbörjas.

- **Vi planerar med människor i fokus där vardagslivet ska fungera för alla oavsett förutsättningar.**

Det gör vi genom att förstärka med bostäder i områden med gångavstånd till kollektivtrafik och service.

- **För att stärka den tätortsnära landsbygden kan en mindre bebyggelseutveckling ske i serviceorten genom detaljplaner för markbostäder och lägenheter.**

Det gör vi genom att arbeta med detaljplaner för bostäder i Hällesåker med noggrann avvägning till kulturmiljöer, ekologiska värden och eventuella kommunala tröskelinvesteringar för bland annat skola och service.

- **En variation av bostadstyper ska eftersträvas inom utvecklingsorterna**

Det gör vi genom att komplettera med det som saknas i respektive område, och verka för en blandning av bostadstyper, lägenhetsstorlekar, upplåtelseformer och boendekostnader i kommunens alla delar

Det gör vi också genom att planera respektive stationssamhälle utifrån dess unika karaktär och kvaliteter vad det gäller bland annat täthet och skala.

Knäckfrågor:

- *Tröskelinvesteringar - omsorg och infrastruktur*
- *Kapacitet - energiförsörjning, effekt och lokalnät.*
- *Utrymme för tekniska försörjningssystem vid förtätning och vid planering av nya områden.*
- *Kapacitet - vatten och avlopp*
- *Riskavstånd - motorväg och järnväg*
- *Anpassning till befintlig bebyggelse*

- *Buller och luftföroreningar*
- *Säkerställa gröna stadsmiljöer*
- *Översvännings- och skyfallsfrågor*
- *Vattenledning saknas till Hällesåker*
- *Tröskelinvesteringar - omsorg och skola*
- *Närhet till service, kollektivtrafik och GCvägar*
- *Bevara jordbruksmark*

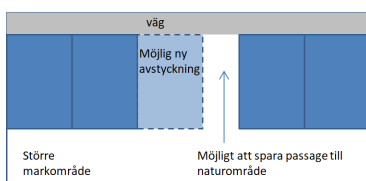


Illustration som visar exemplet "lucktomt"

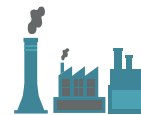


Centrala Lindome har en stor utvecklingspotential för förtätning och omvandling.



I Mölndals innerstad blandas näringsliv med bostäder. Här finns allt från handel, blandade typer av företag och forskning/innovation.

Näringsliv & arbetsplatser



Mölndals kommun har en betydande roll för regionens utveckling med sitt geografiskt strategiska läge nära Göteborg, Landvetter flygplats och Göteborgs hamn men också som kollektivtrafiknod med järnväg, spårvagn och lokaltrafik samt viktiga leder för transporter. Mölndal har ett starkt näringsliv som bland annat består av internationellt erkända företag inom Life Science, mode och handel, vilket gör oss unika i Göteborgsregionen. Kommunen har också en mycket större in- än utpendling av dagbefolkningen.

Mölndals stad arbetar för att skapa så goda förutsättningar som möjligt för att vara en attraktiv näringslivskommun med en positiv och hållbar utveckling. Därmed bidrar vi också till Göteborgsregionens utveckling. Staden utvecklar också ett företagsvänligt klimat som gör att kunskaps- och personalintensiva verksamheter väljer att etablera sig i Mölndal. Genom ett livskraftigt samarbete med Göteborg och kringliggande kommuner stärks vår gemensamma storstadsregion för framtiden.

Åbro verksamhetsområde är ett viktigt strategiskt markområde som i framtiden kan bli Sveriges nya Life Science och Health Tech Hub.

Samhällsviktig funktioner: Mölndals sjukhus som samhällsviktig funktion behöver utrymme att kunna utvecklas i den förtätade staden.

Verksamheter: Mölndal har cirka 600 olika branscher vilket utgör en trygghet för konjunktursväng-

ningar. För att fortsatt värna och utveckla det blandade näringslivet behöver det möjliggöras plats för olika typer av företag i planeringen.

Kontor: Kontorsföretag etablerar sig gärna i kluster. Genom att omvandla och förtäta verksamhetsområden med tyngre industri med mer personalintensiva företag skapas på sikt sådana värden.

Besöksnäring: Mölndal stads ambition för besöksnäringen syftar till att uppnå en hållbar tillväxt och en ökad vitalitet i staden. Det sker i samverkan med aktörer inom turism, möten och evenemang och bidra till innovation och nytänkande för att skapa en ännu bättre stad att besöka, leva och verka i.

Utbildning: grundskola, gymnasieskola och vuxenutbildning är en viktig del av samhället. Utbytet mellan näringslivet och skolan stärker varandra och bidrar till en god samhällsutveckling.

Planeringsprinciper:

- **Mölndals potential på kontorsmarknaden ska stärkas.**

Detta gör vi genom att i första hand prioritera kontorsutbyggnad i den utvidgade innerstaden samt de omvandlingsbara verksamhetsområdena längs Göteborgsvägen, i Åbrområdet samt i Lackarebäcksområdet.

Det gör vi också genom att planera för nya områden i framtiden, med god koppling till kollektivtrafik, bland annat längs RV40.

- **Det blandade näringslivet med en hög variation av branscher ska värnas.**

Det gör vi genom att peka ut etableringsområden för logistikkrävande verksamheter i anslutning till mot och större leder. Detta möjliggör en successiv omlokalisering av ej så personalintensiva verksamheter från centrala industriområden. I nästa steg utvecklas dessa centrala områden från industri och tillverkning till funktionsblandade och integrerade områden. Privata initiativ för utveckling ses som positivt.

Knäckfrågor:

- Kapacitet - energiförsörjning, effekt och lokalnät.
- Transporter (leveranser och arbetsresor)

Det gör vi också genom att undvika nya exploateringar som omöjliggör pågående djurhållning och areella näringar.

- **Centrumfunktionerna ska stärkas i alla utvecklingsområdena.**

Detta gör vi genom platsutveckling. Vi värnar om ett dynamiskt utbud av lokaler i olika prisnivåer - för en mångfald av företag och verksamheter. Vi planerar också för utåtriktade lokaler.

- **Samhällsviktiga funktioner ska ha möjlighet att utvecklas i takt med att befolkningen växer och behoven ökar.**

Det gör vi genom att planera för en utveckling av Mölndals sjukhus samt vattenverken i kommunen. Det gör vi också genom att möjliggöra utveckling för energiförsörjning.

- **Möjligheterna för besökare att övernatta i kommunen ska utvecklas.**

Det gör vi genom att studera alternativa lokaliseringar för hotell, vandrarhem uppställning av husbilar och en eventuell ny campingplats.

- dagvattenhantering, skyfall och översvämningar
- buller och luftföroreningar



*Filufisliv och grönska är en av kommunens styrkor. Det finns gott om tätortsnära rekreation för alla.
Foto, Elisabet Börlin*

Grönska & friluftsliv



Inom Mölndals utvecklingsorter finns brett utbud av mindre och större gröna miljöer. När staden utvecklas och förtätas är det lätt att snegla på de gröna platserna som möjliga förtätningsobjekt. Därför blir det ännu viktigare att påminna sig varför vi behöver tillgång till parker och grönområden inom våra bebyggelseområden både för de som bor och de som verkar där.

Det gröna inom tätorterna är viktigt utifrån flera aspekter. Människor mår bra av att vistas i gröna miljöer och personer som bor nära grönområden med höga rekreativvärden är mer nöjda med sitt bostadsområde och mer fysiskt aktiva, mindre stressade och har en mer hälsosam livsstil än andra.

Grönområden fungerar också som sociala mötesplatser som kan främja socialt deltagande och interaktion. De offentliga parkerna och grönområdena är tillgängliga för alla oavsett social status och ekonomisk situation. Bostadsnära odling har visat sig vara särskilt bra mötesplatser för att främja social integration.

Avståndet till grönområden spelar stor roll för hur ofta vi människor använder dem. Även storleken på grönområdet är viktigt. Ett av stadens miljömål är att det bör finnas ett grönområde inom 300 meter till alla bostäder, nya som befintliga.

En väl planerad grönstruktur är också en grundförutsättning för att hantera anpassningen till ett förändrat klimat. Översvämningensriskerna kommer öka i och med klimatförändringarna och med en ökade nederbörds mängder. Grönskan binder stora mängder vatten vid nederbörd och dagvattenvolymer i våra ledningssystem kan reduceras markant genom att låta det infiltrera i olika grönområden. Klimatförändringarna kommer även att öka behovet av skugga i våra städer och där kommer grönstrukturen och framför allt träd att spela en viktig roll.

Grönområden ökar attraktionskraften i en stad och ger ökade mark och fastighetsvärden. När en stad är attraktiv att bo i blir den också attraktiv för företag att etablera sig i. Närheten till grönområde är värdeskapande utifrån flera aspekter. Människor mår bättre och söker bostäder i närheten av grönområden. Därför ska det finnas en jämn fördelning av det gröna i bebyggelseområdena.

Friluftslivets värden hänger ofta samman med höga naturvärden. De tätortsnära rekreativområdena behövs och blir än viktigare när staden förtätas. Staden saknar idag en plan för friluftslivet, men det finns en god tillgänglighet för många till tätortsnära natur inom hela kommunområdet.

Planeringsprinciper

- **Alla invånare ska ha nära till grönska och rekreation med höga kvaliteter.**

Det gör vi bland annat genom att i planeringen studera mentala och fysiska barriärer och skapa förutsättningar för att dessa byggs bort.

Detta gör vi också genom att planera så att grön- och rekreativområden samt gröna kopplingar inte byggs bort vid förtätning utan utvecklas och fortsatt finns jämnt fördelade inom bebyggelsen.

Det gör vi genom att tillgängliggöra grönområden inom som mest 300 meter till nya som befintliga bostäder.

- **Mölndal utvecklar och förbättrar tillgängligheten till tätortsnära rekreation, höga naturvärden och områden för friluftslivet.**

Det gör vi genom att stärka kollektivtrafik och framkomlighet för hållbara färdvägar till områden med höga friluftsvärden i kommunen.

- **Mölndal skapar tillgängliga och inbjudande platser för alla.**

Det gör vi genom att i samrådsprocessen involvera berörda invånare i syfte att öka kunskapen om behov och värden i den befintliga miljön.

Knäckfrågor:

- *Exploateringsintresse kontra bevarande av gröna miljöer inom bebyggelseområdena.*
- *Brutna gröna korridorer vid exploatering*
- *Ersättning av gröna värden vid exploatering*



Mölndals resecentrum är redan idag en av de viktigaste knutpunkterna i Göteborgsregionen. Med en station på den nya stambanan mellan Göteborg-Stockholm kommer denna nod att stärkas ytterligare.

Trafikmiljö & mobilitet



Hållbar tillgänglighet gör staden attraktiv. Resor med kollektivtrafik, gång och cykel utgör grunden för hållbar tillgänglighet. De tar mindre plats än biltrafik, förbrukar mindre energi, ger mindre miljöstörningar, främjar god hälsa och bidrar till en levande stad. Därför är det viktigt att andelen hållbara resor med kollektivtrafik, gång och cykel successivt ökar så att antalet bilresor bibehålls eller minskar, framförallt under högtrafik.

Mölnadal i geografin

Vägnätet följer dalgångarna där bebyggelse och kommunikationsleder funnits sedan lång tid. E6/E20, Söderleden och Västkustbanan tillsammans med ett kommunalt vägnät utgör stommen i väg- och järnvägsinfrastrukturen i kommunen. E6/E20, Söderleden, väg 40, Kust- till kustbanan och Västkustbanan är av riksintresse. Väg- och järnvägsinfrastrukturen gör Mölndals kommun tillgänglig både lokalt och regionalt samtidigt som infrastrukturen utgör en barriär och delar kommunens tätorter.

Hållbart resande

Resandet i regionen ökar och förväntas öka ytterligare samtidigt som förtätning pågår. Mölnadal har en mycket större inpendling än utpendling med ett rikt näringsliv som är viktigt för regionen.

Dagens väg- och järnvägsystemet har kapacitetsbrister. Eftersom det inte är praktiskt och fysiskt möjligt att bygga ut trafiklederna i samma omfattning som tidigare, så måste vi börja använda befintlig infrastruktur effektivare och smartare. Platsbrist, miljö, ekonomi samt hälsoaspekter är några av de skäl som gör att alla behöver ändra planeringsriktning och förändra vårt sätt att resa.

Vi behöver ställa om till ett mer hållbart resande där fokus ligger på kollektivtrafik, gång och cykel. Satsningar på ny och befintlig infrastruktur bör i första hand stötta det hållbara resandet. Fokus är att öka framkomligheten för kollektivtrafiken och att bygga ut och förbättra gång- och cykelvägnätet i kommunen.

För att klara detta behövs järnvägsatsningar på nya och befintliga stambanor samt en effektivisering av kollektivtrafiken. Här är utvecklingen av stomtrafiken i Göteborg/Mölnadal/Partille i enighet med Västra Götalandsregionens ”Målbild Koll2035” är en viktig pusselbit. Det storskaliga behöver också mötas upp med lokala satsningar som stärker kollektivtrafiknoderna. För att kunna genomföra en sådan satsning krävs en genomtänkt planering där utrymmet för den nya kollektivtrafiken säkerställs i planer och genomförande. Risken är annars att möjligheten byggs bort med mer kortsiktiga lösningar.

Utöver infrastruktursatsningar behövs det också kunskaps- och attitydinsatser samt beteendepåverkande åtgärder. Syftet är att effektivisera användandet av transporter och infrastruktur, exempelvis genom samåkningsprojekt, bilpooler, information och kampanjer.

Mobilitet

I planeringen är det viktigt att beakta olika grupper och deras förutsättningar för framkomlighet och tillgänglighet. Genom tydligare prioritering av kollektivtrafik, gång och cykel ökar tillgängligheten för fler. Trygga och goda miljöer för gång och cykel skapar dessutom mer rörelse i vardagen, förutsättningar för möten och ett hälsosamt liv för alla åldrar.

Tillgänglighet och framkomlighet

Begreppet **tillgänglighet** beskriver med vilken lätthet och på vilka sätt man kan nå olika målpunkter som man vill kunna nå. **Framkomlighet** kan sägas beskrivas med vilken hastighet man kan ta sig fram med olika färdssätt. Framkomligheten beror också på vilket typ av nät man befinner sig i.

Mobilitet innebär fysisk och social rörlighet (källa, NE)

En förutsättning för att öka tillgängligheten samt att skapa fler möten och större genomströmning är att gatunätet för kollektivtrafik, gång och cykel, blir mer sammankopplat. Med ett sammanhängande nätverk av stadsrum – gator, stråk och platser – får invånarna större tillgång till hela stadens stora mångfald av stadsmiljöer och kvaliteter. Lika viktigt är bra kopplingar till målpunkter i andra kommuner runt om Mölnadal.

Kollektivtrafiken är ett viktigt verktyg för att skapa en mer sammanhängande stad och öka mobiliteten. Hur linjerna dras och var stationer och hållplatser placeras påverkar hur människor rör sig, vilka som kommer att dela buss och vilka stadsdelar som orienteras mot samma målpunkter. Områden med dålig kollektivtrafikkoppling riskerar att isoleras och hamna utanför stadens sammanhang och därmed minska/försämra mobiliteten.

Planeringsprinciper:

- **I all berörd planering ska utbyggnaden av ny stambana Göteborg-Borås samt västkustbanan söderut, säkerställas.**

För att få en mer sammanhållen stadskärna i Mölndal arbetar vi med stationsområdet och dess omland som ett stadsbyggnadsprojekt. Detta för att läka samman östra och västra Mölndal. Vi arbetar också med stationsområdena i Källered och Lindome.

- **Förtätning ska bidra till god tillgänglighet och överbrygga barriärer.**

Det gör vi genom att i planeringen utgå från god tillgänglighet som bryter upp befintliga barriärer och skapar miljöer som främjar trygghet och god orienterbarhet. Gatusektioner planeras utifrån människan med gång- och cykeltrafikanter i fokus.

- **Hållbara och aktiva färdsätt som kollektivtrafik, gång och cykel, prioriteras vid förtätning i stationssamhällena.**

Hälften av gaturummet ska prioriteras för de hållbara färdsätten. Framkomligheten för kollektivtrafiken ska säkerställas och ökas, bland annat genom att skapa egna körfält på leder och lokalvägar.

Vi arbetar även för en implementering av en god och tillgänglig kollektivtrafik i enighet med regional samverkan och planer.

- **Mölndal fokuserar på hållbar trafikplanering.**

Det gör vi med målstyrd trafikplanering och uppföljning, för att arbeta för att höja andelen hållbara resor. Parkeringspolicyn implementeras i planeringen och utvecklas i samband med nya förutsättningar.

- **Förutsättningarna för gång- och cykeltrafik förbättras i hela kommunen.**

Det gör vi genom att hantera felande länkar och skapa ett sammankopplat gång- och cykelvägnät med god framkomlighet.

- **I planeringen utgår vi ifrån hela-resanperspektivet.**

Det gör vi genom att, i stationssamhällena Lindome och Källered, ge invånarna möjlighet att välja hållbara resealternativ genom att möjliggöra pendelparkeringar i kollektivtrafiknoder både för bil och cykel. I Mölndal möjliggörs säkra och trygga cykelparkeringar i kollektivtrafiknoderna.

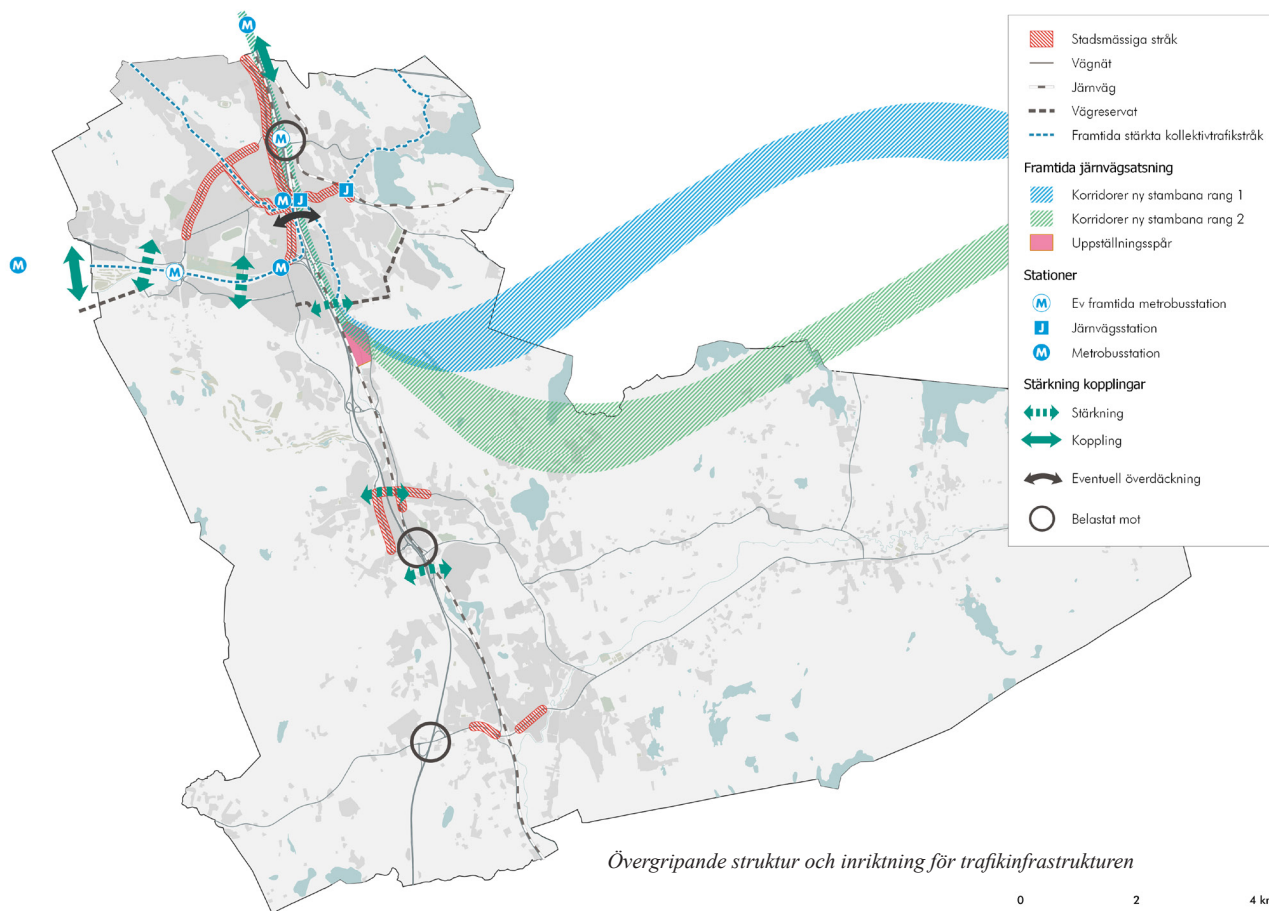
På landsbygden gör vi det genom att arbeta med att stärka och utveckla gång och cykelvägnätet där framkomlighet och trafiksäkerhet prioriteras för oskyddade trafikanter med fokus på felande länkar, skolvägar och prioriterade stråk.

Knäckfrågor:

- *Buller*
- *Luftföroreningar*
- *Barriärer*
- *Konkurrens om marken i stadsmiljö - motstående intressen (mellan transportslag kontra ytanspråk för exploatering)*
- *Kapacitet i systemet*
- *Kollektivtrafik - utrymmesbehov (för nya system)*
- *Framkomlighetsbrist - infrastruktur som mot, lokalvägar och leder*
- *Mölndal är en "transportsträcka" för kranskommunerna.*
- *Trygg stad för alla - hur stor infra kan man bygga*
- *Vad är tillräcklig framkomlighet? mark för infrastruktur - finns inte obegränsad (kalkylerad kapacitetsbrist)*

Förslag på åtgärder i trafikinfrastrukturen

- Möjliggöra för uppställningsspår i Sandbäck för att möjliggöra fler tåg i regionen
- Möjliggöra för tågdepå (tvätthall och plattform för städ) i Sandbäck i samband med ökad tågtrafik i regionen
- Möjliggöra för utbyggd Götalandsbana med station i Mölndal med ökad tillgänglighet för kollektivtrafik, gång och cykel.
- Stadsutveckla kring stationen i Mölndal genom att länka samman stadskärnan
- Möjliggöra för nytt Lackarebäcksmot i samband med utbyggnad av Götalandsbanan
- Möjliggöra för utbyggd Västkustbana söderut
- Möjliggöra för nytt Källeredsmot i samband med utbyggnad av Västkustbanan
- Öka framkomligheten för kollektivtrafiken - Möjliggöra för framtida metrobuss utmed E6 och Söderleden samt möjliggöra för stationer i Mölndal, Åbro, Lackarebäck och Fässbergsmotet. Dessutom möjliggöra för "citybuss" genom Toltorpsdalen och införandet av stadsbana för spårvagnen.
- Systematiskt utveckla gång- och cykelvägnet.
- Möjliggöra förbindelser som överbryggar barriärer i hela kommunen.
- Möjliggöra för en framtida lokalkoppling ("Kikåsleden") som sammankopplar östra och västra Mölndal, i kombination med åtgärder i kärnan.
- Möjliggöra en utbyggnad av Travbanemotet på Söderleden





Mölnbalds stadsbibliotek är en viktig mötesplats för alla åldrar. Platsen framför biblioteket bjuder också in till möten med sittplatser och konst

Knäckfrågor:

- Utmaningen är att tidigt i planprocessen möjliggöra för olika behov. Det kan handla om billiga och tillgängliga lokaler för olika grupper i samhället, föreningar, samhällsservice och civilsamhälle.

Social infrastruktur



Staden ska tillgodose invånarnas behov av offentlig service, utbud av aktiviteter, samt infrastruktur i form av bredband, vatten och avlopp och tillgång till energi. Förutom att lösa finansieringsfrågor handlar det för Mölndals stad främst om tillgång till mark och lokaler, oavsett om verksamheten drivs av kommunen eller av andra aktörer.

Idrott, kultur och fritid

För att skapa förutsättningar för ett rikt kulturutbud samt ett aktivt idrotts-, förenings- och fritidsliv behövs god tillgång till lämpliga kultur- och idrottsanläggningar. Både sådana som staden äger och sådana som exempelvis ägs av föreningslivet.

För att barn ska kunna ta egna initiativ till att vara aktiva och själva ta sig till sina aktiviteter är det värdefullt om vissa typer av fritidsverksamheter finns i anslutning till där barn och unga bor.

Det är viktigt var kultur- och fritidsaktiviteter placeras eftersom sådana anläggningar kan få många besökare. Föreningsidrottens anläggningar är ofta så stora att ytor för dem behöver reserveras i tidigt skede. Samnyttjande är en annan viktig faktor.

Kultur är ett redskap för att utveckla demokratin, den sociala hållbarheten samt stadens identitet och attraktionskraft. Därför behövs ett rikt utbud av kulturella aktiviteter i alla delar av kommunen. I den förtätade staden ökar behoven av öppna mötesplatser för ungdomar, föreningar och civilsamhället.

Planeringsprinciper

- **Mölndal säkerställer en utveckling där service och befolkningsökning är i balans.**

Det gör vi genom att ta fram långsiktiga behovs- och värdeanalyser vid utbyggnad och förtätning för att studera vilken kapacitet som finns av offentlig service inom den befintliga bebyggelsen, och där så är möjligt, komplettera med det som saknas.

- **Mölndal säkerställer att det finns den sociala infrastrukturen som krävs för ett gott liv.**

Det gör vi genom markreservationer för offentlig service som exempelvis skola och förskola och ett aktivt kommunalt mark- och fastighetsförvärvande.

- **Mölndal säkerställer att utvecklingen i enskilda projekt stärker utvecklingen av kommunen som helhet.**

Det gör vi genom att i första hand låta ny bostadsbebyggelse föregås av detaljplanering för att säkerställa kommunens samhällsekonomiska utbyggnadstakt.

- **Mölndal säkerställer en jämlik tillgång till idrott och kultur.**

Det gör vi genom att främja och planera för en jämn

Samhällsservice

En god tillgänglighet till offentlig service är viktig särskilt för stadens äldre invånare och de som har någon form av funktionsnedsättning. Närhet är också en viktig förutsättning ur ett jämlikhet- och jämställdhetsperspektiv då avstånden till offentlig service kan variera i kommunen.

När utbyggnadstakten är hög kan behovet av service öka och tröskelinvesteringar behöva göras. Det kan handla om att skapa utrymme för exempelvis nya förskolor, skolor, LSSboenden och liknande. Planering av offentlig och kommersiell service behöver därför gå hand i hand med demografi och befolkningsutveckling. Det är också viktigt med flexibla och tillgängliga lokaler så att de över tid kan användas för olika typer av verksamheter.

Inom nya planområden behöver också fysiskt utrymme för vägar, grönområden, infrastruktur för vatten & avlopp och energiförsörjning säkerställas.

fördelning av idrotts- och kulturanläggningar runt om i hela kommunen och utgår ifrån vad som finns regionalt.

- **Stationssamhällena och serviceorterna ska vara tyngdpunkterna för samhällsservice.**

Vi gör det genom att planera för attraktiva stadsdelscentrum där människor kan mötas, med fokus på gångavstånd till stark kollektivtrafik. Vi kompletterar kommunens ortsentrum med det som saknas och krävs.

- **Energifrågor och vatten och avlopp ska ses i ett helhetsperspektiv i planeringen, där olika system kan samordnas för synergieffekter.**

Det gör vi genom att säkerställa fysiskt utrymme med kapacitet för energi-, vatten- och avloppsförsörjning i nya planer och i befintliga bebyggelsemiljöer.

- **Att återvinna och lämna sitt avfall i kommunen ska vara enkelt och tillgängligt.**

Det gör vi genom att i planeringen av bostäder och verksamheter ska fastighetsnära insamling av avfall ingå som en självklarhet. Tillgängligheten till återvinningsstationer med olika färdssätt, ska även hanteras i planeringen.



Kvarnbyn med stora Götafors och Mölnsdalsån i vinterskrud

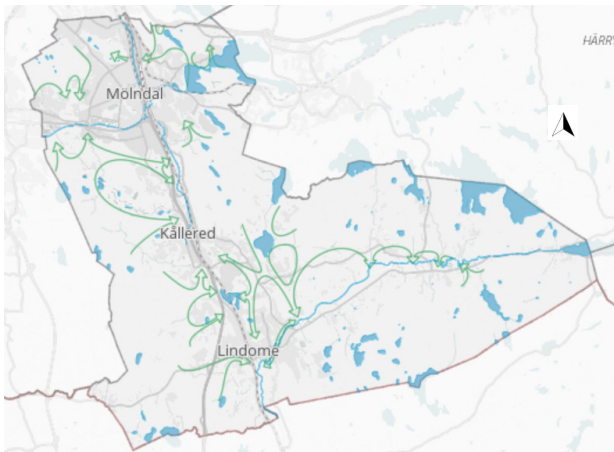
Natur- & kulturmiljö



Natur- och kulturmiljöer har en stor attraktionskraft och är av påtagligt värde för stadsutvecklingen. Områden med höga natur- och kulturvärden bör tas till vara. Om de utvecklas för bland annat besöksnäringen, är det viktigt att detta sker utan att värdena försämras. Tillgängligheten till dessa miljöer är viktigt. Därför behöver vi öka möjligheterna för alla att kunna gå, cykla och åka kollektivt till platserna.

Grönstrukturen behöver hänga samman för att våra ekosystem ska fungera och bli livskraftiga. Växter och djur ska kunna sprida sig men också människor behöver kunna röra sig i gröna stråk för en spännande och varierande miljö i tätorterna. Storleken på de sammanhängande grönområdena är också avgörande och tillräckligt stora obrutna naturområden med stor biologisk mångfald behöver säkerställas. Länsstyrelsen har tagit fram en handlingsplan för grön infrastruktur som kommunerna ska utgå ifrån.

Strukturbilden för Göteborgsregionen är en överenskommelse mellan Göteborgsregionens medlemkommuner där man tar ett gemensamt ansvar för att den regionala strukturen är långsiktigt hållbar. Bland annat fastslås att de gröna kilarna ska tas tillvara och utvecklas. Vid all fysisk planering finns det ett ansvar att se till att kilarna inte byggs igen. Spridningen av djur och växter mellan värdefulla park- och naturområden ska kunna ske utan större hinder.



Gröna samband, grönstrukturprogram 2006 Grönplan 2019

Kulturmiljöerna kan bidra till en stärkt arbetsmarknad och tillväxt, bland annat genom att utgöra attraktiva besöksmål. De har även ett eget ekonomiskt värde eftersom kulturhistoriskt värdefulla fastigheter utgör attraktiva bo- och levnadsmiljöer.

Kulturmiljöerna har även en social dimension då de ger sammanhang i tid och rum och kontinuitet i vardagen. De berättelser som miljöerna bär på kan ge människor ökad förståelse för sin omvärld och bidra till möten. Detta kan till exempel bidra till integration, samhällsdeltagande och ett stärkt lokalt engagemang.

Mölndal betraktar kulturmiljöerna som en angelägen samhällsresurs som förutsätter ett långsiktigt arbete och synsätt. Tillägg i den fysiska miljön tolkar Mölndals kulturhistoriska arv och samtidigt avspeglar sin egen tid. Som stöd i arbetet finns ett kulturmiljöprogram framtaget.

Planeringsprinciper

• **Natur- och kulturmiljöerna ska bevaras, levandegöras och utvecklas.**

Det gör vi genom att låta kulturmiljöerna fungera som en integrerad del vid utveckling och förtätning. De bidrar till nya tillägg och berikar arkitektur och innehåll. Det gör vi också genom att ta tillvara platsens topografiska skillnader.

• **Skogens och jordbruksmarkens klimatreglerande roll ska bevaras och stärkas.**

Det gör vi genom att värna och använda skogs- och jordbruksmark som en vattenhållande resurs för att förbättra möjligheterna att stå emot klimatpåverkan.

• **Livsmedelsförsörjningen genom jordbruksmarken ska värnas.**

Det gör vi genom att pröva jordbruksmark för exploatering huvudsakligen i stationsnära lägen med ett gångavstånd om 800 meter till station. Det gör vi också genom att värna det öppna landskapet.

• **Befintliga våtmarker ska värnas och nya tillskapas.**

Det gör vi genom att stor hänsyn tas till miljön kring våtmarker vid planering och exploatering. Detta gör vi också genom att möjliggöra för nya våtmarker i planeringen för att öka den biologiska mångfalden och som vattenreglerande funktion.

• **Hänsyn ska tas till den gröna infrastrukturen.**

Det gör vi genom att ta tillvara och utveckla regionala, gröna, sammanhängande kilar. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt markanvändningen i mötet mellan tätortsområden och landsbygd/grön-områden.

Detta gör vi också genom att återskapa brutna kopplingar inom tätorterna i planeringen. Gröna kilar och korridorer ska finnas för spridning av växt- och djurliv.

Knäckfrågor:

- *Exploateringsintresse kontra natur- och kulturvärden*
- *Barriärer för spridningsvägar*



Åkermarken runt Lindomeån svämmas över vid skyfall och långvariga regn: foto Elisabet Börlin

Klimatanpassning



Att långsiktigt arbeta med att bromsa och vända den klimatpåverkan vi idag orsakar genom utsläpp, val av energikällor, resursanvändning m.m. är en av vår tids största utmaningar. Eftersom klimatförändringarna redan är ett faktum måste vi också förbereda oss för de konsekvenser som ett förändrat klimat för med sig. Ytor och åtgärder för klimatanpassning behöver därför bli en naturlig del i planeringen och alltid finnas med i tidiga skeden. Ekosystemtjänsterna, den biologiska mångfalden, är grunden för det gröna kapital som ger möjlighet till ett långsiktigt stabilt samhälle. Ekosystem som har förmågan att återhämta sig eller motstå olika störningar är en förutsättning för att på sikt möjliggöra ett fortsatt robust och hållbart samhälle, både ur ekologiskt, ekonomiskt och socialt hänseende.

Vi ser idag ett större behov av att skydda oss mot extrema väderförhållanden och ett klimat i ständig förändring. Klimatanpassning innebär åtgärder för att anpassa samhället till de klimatförändringar vi redan märker av idag och de som vi inte kan förhindra i framtiden. Det handlar om att anpassa verksamhet och planering utifrån de föränderliga förutsättningar som vi ser pågå redan nu, och förbereda för framtiden.

En stor del av arbetet med att anpassa vårt samhälle efter de nya förutsättningarna som klimatförändringarna medför, hanteras inom den fysiska planeringen. Centralt för stadsbyggandet är att bygga nya stadsdelar på ett klimatsäkert sätt samt att klimatanpassa befintliga stadsmiljöer.

I Mölndal är det framförallt åar, sjöar och andra vattendrag som har risk för översvämning. Detta kan påverka bebyggelse samt infrastruktur. Även

lokala skyfall, instängda områden och avrinning från hårdgjorda ytor kan innebära en risk.

Kommunen behöver utveckla ett nätverk av grönska och vattenytor som utjämnar temperaturer, ökar motståndskraften mot översvämningar och mot ett torrare och varmare klimat. Ett sådant nätverk av grönska behövs för att säkra vår försörjning och skapa robusta system.

Det finns stora vinster i att värna och utveckla de tjänster som naturen erbjuder, ekosystemtjänster. Att ta ett långsiktigt helhetsgrepp för den blågröna strukturen och ta hand om de möjligheter som naturen tillhandahåller är bättre samhällsekonomiskt.

Mölndals lokala miljömål anger en riktning för stadens utveckling, och innefattar flera olika mål gällande klimat, utsläpp, värdefulla gröna områden med mera.

Planeringsprinciper

• Viktiga ekosystemtjänster ska utredas, tas tillvara och utvecklas i planeringen.

Det gör vi genom att, med hänsyn till planens omfattning, genomföra ekosystemtjänstanalyser. Vid planering strävar vi efter att addera mångfunktionella ytor i staden.

Detta gör vi också genom att prioritera biologisk mångfald i parker och naturområden. Vi tar med det gröna i planeringen, inte bara i parker och grönområden utan också inom de trafikområden som finns med i planerna.

Vi använder ekosystemtjänster i första hand som alternativ för dagvattenhantering i nya detaljplaner.

Vi säkerställer översvämningsbara ytor och reglering av vattendrag utanför tätorterna som påverkar områden inom tätort positivt för att undviker översvämning inom bebyggelsen. Vi säkerställer också översvämningsbara ytor inom bebyggelseområden genom bland annat detaljplanering.

• Mölndal uppmuntrar till ny teknik för klimatanpassning tidigt i planeringen.

Det gör vi genom att i ett tidigt skede planera för, och ta hänsyn till, framtida utmaningar som t.ex. skyfall, höjda vattennivåer, översvämningar, vind, ökad temperatur och ljusförhållanden och hur ny teknisk utformning kan implementeras så att bebyggelsen både är energisnål och tilltalande kvalitativ.

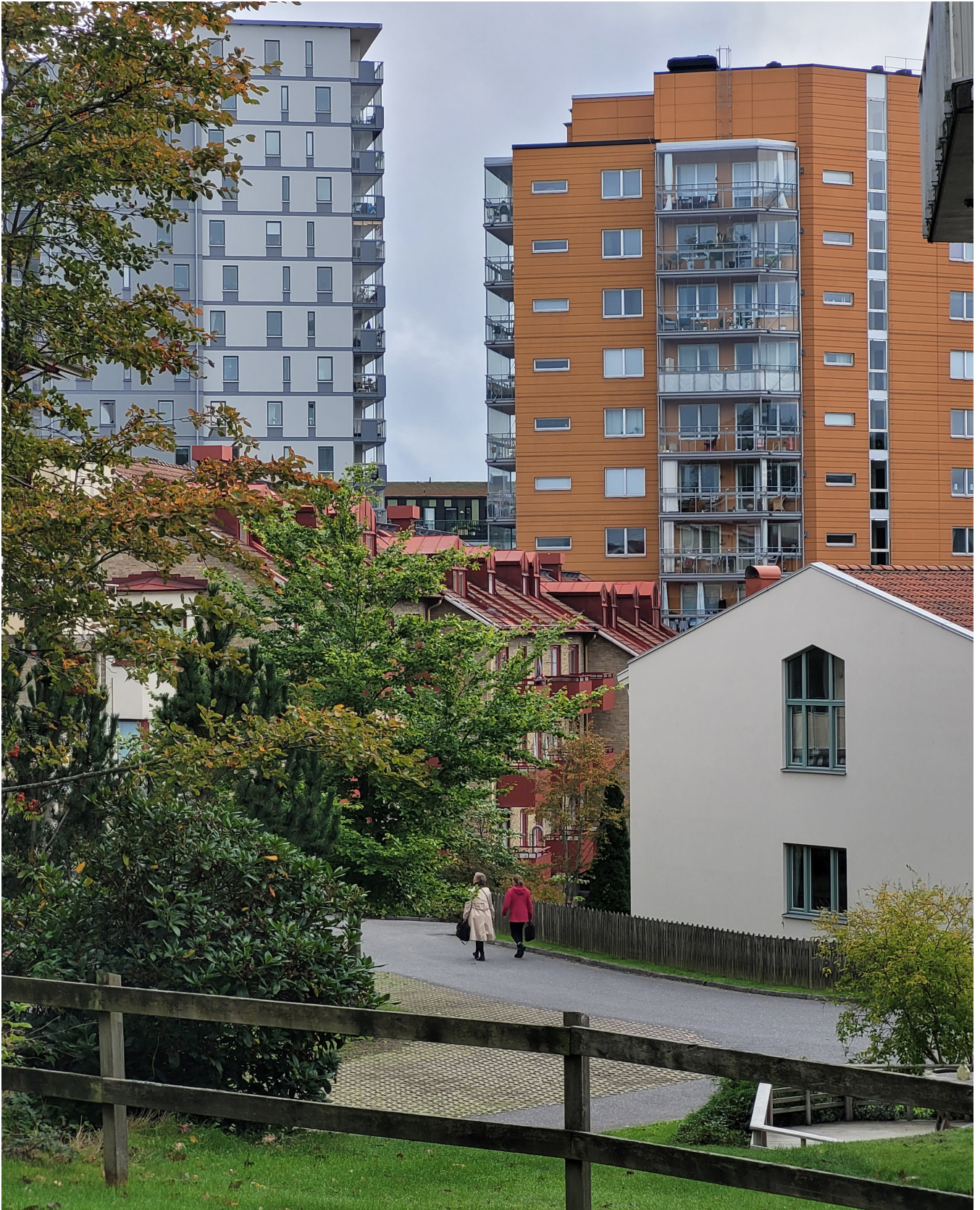
• Grönytefaktor* ska finnas med som en planeringsförutsättning tidigt i planeringen och som en förutsättning vid markanvisningar.

Det gör vi i staden genom att ta fram en beräkningsmodell för att värna gröna kvaliteter i stadsmiljön. I beräkningsmodellen som ska användas i markanvisningsavtal, tydliggör vi vilken andel av den obebyggda ytan inom ett kvarter som ska bestå av vegetation eller ytor som möjliggör infiltration. Syftet är att skapa goda förutsättningar för att bland annat klara dagvattenhantering och skyfallsfrågor. Även gröna tak och väggar kan säkerställas genom markanvisningsavtal.

Knäckfrågor:

- Sätta ekonomiska värden på ekosystemtjänster som kan konkurrera med exploateringsvärden.

**Grönytefaktorn är ett planeringsredskap som används för att säkerställa en viss mängd vegetation eller vatten i en byggd miljö både på kvartersmark och på allmän plats. (källa : Boverket (2018)).*



Årsringar i en stadsmiljö. Det gamla möter det nya och tilläggen speglar sin tid. Mölndals innerstad 2021
foto Stina Nilsson

Hållbart gestaltad livsmiljö

Arkitektur innebär forandring av den miljö som vi bor och vistas i. God arkitektur har målet att skapa långsiktiga värden för en vacker och hållbar stad med goda livsmiljöer. Arkitektur och gestaltning handlar alltså inte enbart om en enstaka byggnads uttryck, utan även om platsens utformning och byggnadernas placering i en större helhet.

Arkitektur berör oss alla!

I Plan- och bygglagen finns det inskrivet vikten av att bebyggelsen utformas estetiskt tilltalande. God gestaltning är viktigt för att vi ska trivas och vilja vistas på en plats. Gestaltningen ser olika ut beroende på om vi befinner oss i en tät stadsmiljö eller på landsbygden. I Mölndal finns en bred variation av olika bebyggelseområden, som t.ex. bostadsområden, innerstad, stationsområden, industrimiljö m.m. Det krävs olika förhållningssätt på olika platser för att bygga vidare på de kvaliteter som finns på de olika områdena.

Hållbar arkitektur och god livsmiljö

Det är viktigt att ta hänsyn till historiska och kulturella aspekter, men också att spegla samtiden och respektera framtiden. Tänk hållbart, flexibelt och långsiktigt - det som vi planerar idag ska finnas kvar långt efter vår tid och skapa möjlighet för en god samhällsutveckling.

"TÄNK PÅ ATT
ARKITEKTUREN SKA
ÅLDRAS MED VÄRDIG-
HET OCH MÖTA FRAMTI-
DENS BEHOV"

Verktyg för att uppnå en god bebyggd livsmiljö

För att skapa samsyn och gemensamma visioner om hur Mölndals bebyggda miljö ska utformas, så har vi olika verktyg att använda. Viktiga verktyg är bland annat stadens handläggning av detaljplaner, bygglov och markanvisningar. Dessa verktyg är stadens sätt att ta beslut och reglera frågor som rör

arkitektur och gestaltning. För att ge stöd i dessa processer tar staden fram policydokument:

- **Mölndals arkitekturpolicy**

Mölndal utvecklar en arkitekturpolicy som ska ge vägledning kring arkitektur och gestaltning. Mölndals Arkitekturpolicy fördjupar de gestaltungsprinciper som presenteras i översiktsplanen, för att konkret vägleda hur ny bebyggelse ska utvecklas. Genom arkitekturpolicyen visar staden vilka kvaliteter som bör stärkas och utvecklas för att skapa hållbara och goda livsmiljöer.



Denna vägledning ska ligga till grund för bedömningar av arbetet med stadens verktyg, vilket ger stöd i hur god kvalitativ arkitektur kan skapas. Inom arkitekturpolicyen finns också hjälpmedel för samsyn och dialog, samt specifika förhållningssätt i befintliga områden med olika karaktärer.

- **Kulturmiljöprogram**

I känsliga kulturhistoriskt värdefulla områden, eller andra lägen av strategisk betydelse för staden, kan det vara befogat med mer specifik reglering av utformningen. Denna specifika vägledning finns i Mölndals kulturmiljöprogram.



- **Markanvisningspolicy**

Vid fördelning av Mölndals stads mark till olika exploatörer har riktlinjer för markanvisningar och genomförandeavtal tagits fram i enlighet med lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Riktlinjerna är vägledande vid fördelning av mark vid byggande för såväl bostads-, verksamhets-, som övriga ändamål. Vidare innehåller riktlinjerna Mölndals stads utgångspunkter och mål, handläggningsrutiner och grundläggande villkor och principer för markprissättning vid markanvisningar. Syftet med riktlinjerna är att tydliggöra urvalsprocessen vid marktilldelning, säkerställa öppenhet, god konkurrens och säkerställa kommunala intressen.

Gestaltungsprinciper

Översiktsplanens planeringsprinciper ger vägledning vid markanvändningen, medan gestaltungsprinciperna ger en övergripande inriktning och vägledning för gestaltning och utveckling av bebyggelse i befintlig miljö och vid exploatering i nya områden. Dessa gestaltungsprinciper fördjupas ytterligare i stadens arkitekturpolicy.

Ny bebyggelse ska ha en arkitektonisk vision/ idé.

Nya tillägg i stadsmiljön ska tillföra kvalitéer till platsen och området. Som en del i detta är det viktigt att tidigt i processen formulera en arkitektonisk vision eller idé beroende på projektets komplexitet.

Tänk på att visionen/idén ska vara passande för Mölndal och den specifika platsen.

Vardagens livsmiljö ska gestaltas med omsorg

Livsmiljö ska gestaltas med omsorg och fokusera på att tillföra kvalitéer till vardagliga upplevelser. Det handlar om att kombinera funktionalitet, estetisk och trygghet med en sammanhållen karaktär. Exempel på viktiga vardagsmiljöer är bostadsgårdar, parkerings- och trafikmiljöer, gator och torg - samt mötet mellan dessa platser. Detta innebär bland annat att få till en passande täthet och arbeta med färg, belysning och vegetation - i både stadsmiljöer, bostadsmiljöer och mer naturnära miljöer.

Tänk på att planera med människan i centrum.

Ny bebyggelse ska medvetet relatera och bidra till omgivande miljö och arkitektonisk karaktär

En medveten arkitektonisk gestaltning skapar ett samspel av estetik och funktionalitet som kan ge goda helhetslösningar. Tillägg i den fysiska miljön ska förhålla sig till Mölndals kulturhistoriska arv och samtidigt avspegla sin egen tid.

Kulturmiljö, stads- och naturlandskap och befintlig bebyggelsestruktur ska analyseras och ny bebyggelse ska planeras på mest passande sätt; antingen underordnas, anpassas till eller addera något nytt till området. Frågor rör bland annat utformning, material, kulör, form och placering. Höjder, skala, landmärken och siktlinjer ska studeras. Analysen bör innehålla ett ställningstagande till huruvida ny bebyggelse antingen följer landskapet, betonar höjder eller viktiga landmärken.

Tänk på att tillägg i den fysiska miljön ska förhålla sig till Mölndals kulturhistoriska arv och samtidigt avspegla sin egen tid.

Ny bebyggelse ska tillföra kvalitéer på alla skalor; platsen, omgivningen, staden.

Arkitekturen ska främja upplevelser på olika skalor; den nära upplevelsen i detaljen, aktiviteten längs gatan eller på platsen och för staden som helhet. Olika projekt påverkar olika skalor beroende på dess storlek, var det ligger och projektets innehåll.

Tänk på att se varje projekt i sitt sammanhang.

Ny bebyggelse ska ta avstamp i hållbarhet och innovation

Mölndal ska uppmuntra till hållbara, innovativa lösningar, samt användning av ny forskning och teknik. I såväl nyproducerad som befintlig bebyggelse skapas då robusthet och attraktivitet. Mölndal ska vara en förbild inom god stadsbyggnad.

Tekniska funktioner, som exempelvis dagvattenhantering eller solceller, ska integreras med den arkitektoniska idén och planeras för i tidigt skede.

Tänk på att Mölndal ska vara en förbild inom god stadsbyggnad.

Ny bebyggelse ska studeras utifrån social hållbarhet

All bebyggd miljö i staden ska vara inkluderande och välkomnande. Offentliga byggnader och platser utformas med stor tillgänglighet och öppenhet, både fysiskt och socialt. Att alla invånare ska känna sig trygga i de offentliga rummen och att kunna påverka utformningen av dessa på lika villkor är viktiga demokratiska funktioner.

Genom dialog och samråd med berörda medborgare vid planering av vår bebyggda miljö stärker vi delaktigheten under hela processen.

Tänk på att all bebyggd miljö i staden ska vara inkluderande och välkomnande.

Ekonomisk hållbarhet och genomförbarhet beaktas

En välskött och omsorgsfullt gestaltad miljö skapar stolthet och uppmanar grannskapet att sköta om sin närmiljö – vilket leder till en ökad trygghet. Att tidigt investera i hållbart gestaltade lösningar av rätt kvalité ger en ekonomisk långsiktighet. Här kan staden föregå med gott exempel vid utbyggnad av allmän plats och kommunala anläggningar.

Det handlar om att göra avvägningar och prioritering i varje enskilt projekt, och skapa en gemensam syn på åtaganden och ambitionsnivå. Allt behöver inte kosta så mycket, men omtanke om platsen är viktig för den hållbart gestaltade livsmiljön.

Tänk på att en genomtänkt lösning inte behöver vara dyr.

Bebyggelsekaraktärer i Mölndal

Bebyggelsens gestaltning ser olika ut beroende på om vi befinner oss i en tät stadsmiljö eller på landsbygden. Mölndals tätorter har en bred variation av arkitektoniska uttryck som har växt fram under olika epoker och utifrån olika förutsättningar. Kommunen har dels utvecklats längs Mölndalsåns dalgång, dels genom kommunsammanslagningen - Mölndal, Källered, Lindome och i de perifera kopplingarna mot Göteborg i norr och väster.

Vid förtätning och planering av ny bebyggelse krävs det olika förhållningssätt som anpassas till platsens förutsättningar, historia, planeringsideal och specifika kvalitéer. En förutsättning för att skapa en hållbar och långsiktig arkitektur är bygga vidare på platsens kvalitéer med nya uttryck.



Förutsättningar i den byggda miljön

Kunskap om Mölndals olika bebyggelsemiljöer och kännetecknande stads- och landskapsbild ska tjäna som vägledning när samhället ska förändras, förnyas och utvecklas. Genom att förtydliga hur arkitektoniska kvaliteter behandlas i de kommunala processerna öppnas möjligheter till initiativ och engagemang från alla parter som deltar i byggandet av staden.

Hållbart stadsbyggande

Hållbart stadsbyggande är idag en självklarhet. Ämnesområdet ”den hållbara staden” är stort och rör många fler frågeställningar än de som omfattas här. Följande vägledning behandlar utvalda delar av detta d.v.s. hur utformning och placering av byggnader påverkar social-, ekologisk- och ekonomisk hållbarheten.



Social hållbarhet kopplat till byggd miljö

Den fysiska strukturen blir avgörande för om miljöerna blir attraktiva och bjuder in till möten, ro eller vistelse. Den fysiska strukturen av vår miljö påverkar alltså hur vi socialiserar och upplever vår miljö. Den byggda miljön kan skapa trygghet såväl som god hälsa, då den främjar avkoppling och vistelse av olika former. Utöver den fysiska strukturen av staden, så handlar social hållbarhet också om att skapa en process med god delaktighet. Att skapa dialog som inkluderar alla medborgare.



Ekologisk hållbarhet kopplat till byggd miljö

Betydelsen av biologisk mångfald och värdet av ekosystemtjänster, d.v.s. de produkter och tjänster som ekosystemens växter och organismer ger oss människor, ska vara allmänt kända och integreras i ekonomiska ställningstaganden och politiska avväganden. Grunden för plan- och bygglagen samt för en ekologisk hållbarhet handlar om hur stadens mark nyttjas så att resursåtgången minimeras.



Ekonomisk hållbarhet kopplat till byggd miljö

En av stadens uppgifter är att bevaka det allmännas intresse i stadsutvecklingen. Vilket huvudsakligen handlar om markanvändning och om tillgång till kommunal service, och funktioner som cykelvägar, parker och idrottsanläggningar. För att följa detta uppdrag behöver den ekonomiska hållbarheten ses i ett långsiktigt och förvaltande perspektiv. Genom att bygga miljöer som är socialt och ekologiskt hållbara skapas ekonomiska fördelar i förvaltandet av staden. Med ett aktivt markägande och möjlighet att styra stadens utveckling kan många aktörer ges möjlighet att utveckla sina verksamheter genom en mer differentierad fastighetsbildning.

Vägledande stadskvalitéer

Mölndals stad arbetar utifrån att skapa en *tät, tillgänglig och rekreativ stad*. Dessa faktorer ska användas för att skapa goda stadskvaliteter för alla invånare.

En tät stad skapar förutsättningar för närhet till många målpunkter, så som handel, service, arbetsplatser och bostäder. Vilket ökar möjligheten att kunna resa hållbart, med exempelvis cykel eller kollektivtrafik. Att ha nära till många butiker, restauranger och kaféer har också stor betydelse för både bostads- och kontorsmarknaden. För kontor handlar täthet också om att ha tillgång till en stor andel boende i närheten. Klustereffekten påverkar både handel och kontor; att ha nära till många andra verksamheter inom samma bransch är viktigt.

En tillgänglig stad är en stad där det är lätt att ta sig till alla målpunkter. För detta krävs en effektiv infrastruktur som skapar tillgänglighet utan att den själv tar upp yta och bidrar till utglesning. För bostadsmarknaden och kontorsmarknaden är det närheten till stadskärnan och de människor som lever och arbetar där som är viktigast för tillgängligheten. Även tillgången till effektiv kollektivtrafik har stor betydelse. Tillgänglighet handlar också om att stadsmiljön behöver vara utformad så att det är trevligt att röra sig som gående. Gaturum som kantas av byggnader och entréer är attraktiva för både boende och handeln.

En rekreativ stad är en efterfrågad kvalitet för boende. Med rekreativ stad menas här en stad där det är nära till parker, grönområden och vatten. För flerbostadshus är det framför allt parker gestaltade för rekreation och lek som uppskattas.

Beskrivning av kommunens karaktär

Mölnalds kommun har en stadsbyggnadshistoria som jordbrukssamhälle, industriområde och trädgårdsstad. Istället för en centrumpunkt som växer med årsringar utåt, som exempelvis Göteborg och Stockholm, så har staden Mölnald växt som ett lapptäcke. Med flera småsamhällen som sedan successivt växt ihop till en stad. Alla områden har sina egna förutsättningar, knutpunkter och sätt att växa fram på. De fyra utvecklingsorterna **Mölnald**, **Källered**, **Lindome** och **Hällesåker** har helt olika stadslandskap och siluetter.

Stadslandskapet består av bebyggelse i dalgångarna, med trafikstråk utmed dalgångens mitt eller utmed vattendragen. Omgivande höjdområden utgör starka landskapselement, med sina branta bergsvägar. Bebyggelsen är oftast relaterad till omgivande natur och kan genom en medveten utformning bidra till att förstärka stadslandskapet och upplevelsen av den fysiska miljön.

Naturlandskapet i Mölnald består av ett nästan rätvinkligt system av sprickdalar i nordsydlig och östvästlig riktning omgivet av höjdparter. Fässbergsdalen är en flackare dalgång ut mot havet. Lindomes dalgång sträcker sig från öster i en båge mot sydväst för att så småningom mynna i Kungsbackafjorden. Dalgångarna i kommunen kan beskrivas som en sekvens av landskapsrum från Lindome i söder upp till gränsen mot Göteborg.

Mölnald

Historiskt sett har bebyggelsen i Kvarnbyn och kring forsen och den tidigare pappersfabriken Papyrus spelat en stor roll för Mölnald.

Stadens siluett karaktäriseras av en tät bebyggelse där olika tidsepoker tydligt kan utläsas. Tydligast är stadsbebyggelsen från 1950-1960 talet då centrum flyttades över från östra till västra sidan Mölnaldsån. Då anlades såväl stadshus med tillhörande torg och park, kulturhus samt bostadshus, torg och handelsgata. Detta område med handelsgator, som nu kallas Mölnalds innerstad, är idag under förändring. Bebyggelsen blir högre och mer varierad i sitt uttryck men kvarterstrukturen är densamma.



I Mölnald har bebyggelsen utvecklats tillsammans med trafikinfrastrukturen i dalgångarna

Nya tillägg på bron skapar en ny stadsgata och tillsammans med nya höghus förändrar innerstadens siluett.

Historiskt har de branta höjdparterna hållits fria från bebyggelse, men på senare tid har större bostadsområden vuxit fram i dessa lägen vilket förstärkt dalgången ytterligare. Även det karaktäristiska området kring forsen har en utbyggnad och förändring framför sig.

Stadens färgskala är oftast knuten till olika utbyggnadsepoker. I östra delen av Mölnald med industrimiljöer dominerar det röda teglet och i västra Mölnald det gula teglet i bostadsområden från 1950 och framåt. Mölnalds centrum har övervägande gula tegelhus men de röda inslagen finns väl representerade både på fasader och i detaljer. Dessa inslag finns även i den nya bebyggelsen.

Källered

Källered består i huvudsak av låg bebyggelse och samhällets siluett utgörs av byggnadernas taklandskap som underordnar sig omgivande vegetation och höjdparter. Källered har gult och rött tegel i den tätare bebyggelsen och fler olika färger i den blandade villabebyggelsen.

Källered består också av Källeredsköpstad väster om motorvägen. Här växer företag och detaljhandel fram som en barriär mot motorvägen. Bakom Källeredsköpstad finns det bostadsbebyggelse bestående av såväl villor, radhus och flerbostadshus.



Källered omges av infrastruktur och höjder med grönska

Lindome

Bebyggelsen i Lindome är lokaliserad öster och väster om Gamla Riksvägen på de öppna markområdena och ansluter till omgivande gröna höjdområden. Lindomeåns sträckning har endast begränsat påverkat stadslandskapet. Lindome kyrka ligger markerat på en höjdrygg utanför och utgör ett historiskt landmärke i tätorten.

Lindome har i huvudsak låg bebyggelse med en skala som underordnar sig omgivande vegetation

och höjdparter och en ljus färgsättning dominerar bland såväl tätare bebyggelse som villabebyggelse.



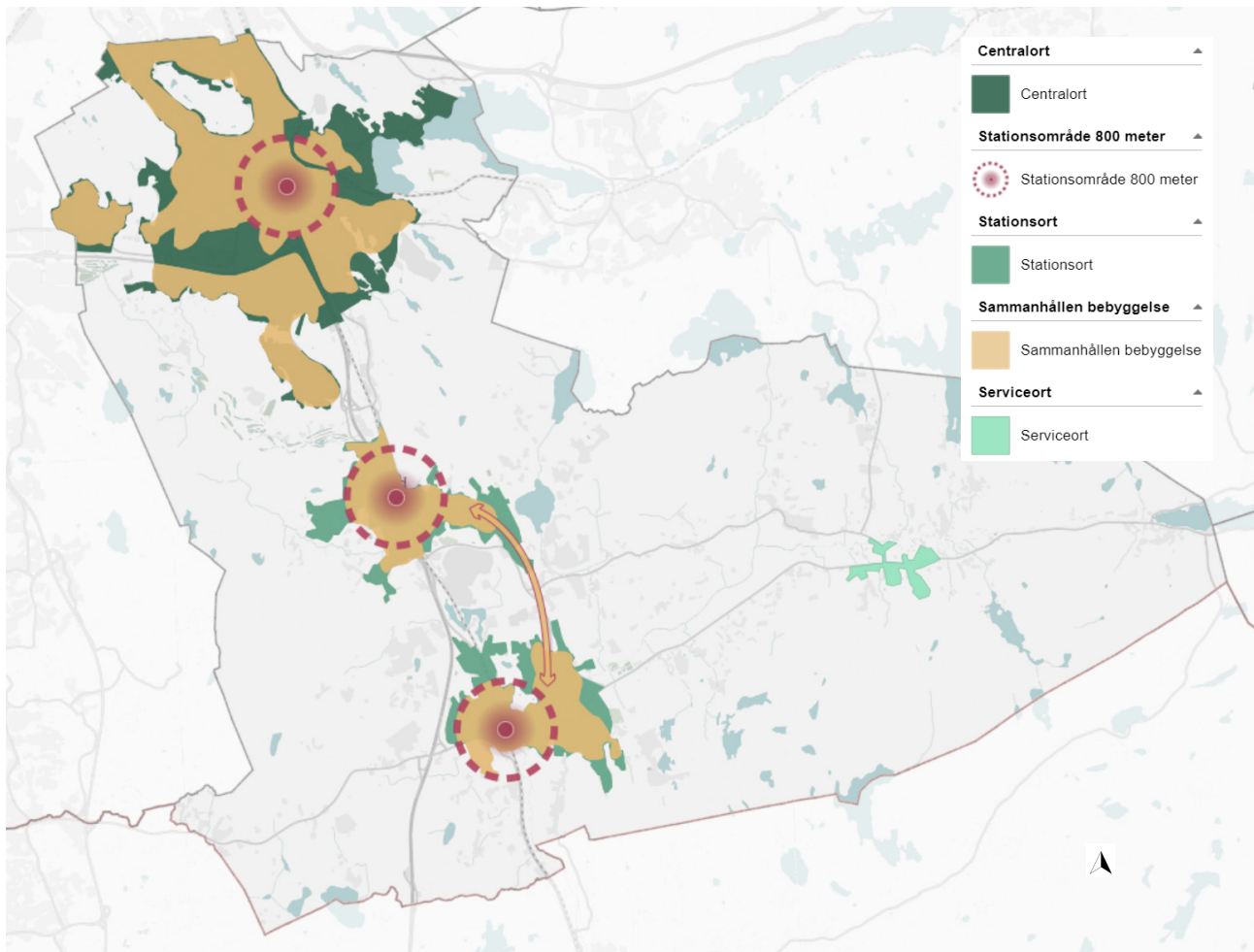
Lindome blandas en glesare bebyggelse med naturlandskap och landsbygd

Hällesåker

Hällesåker har en bebyggelse anpassad till landskapet och naturligt inbäddad i vegetation eller integrerad i landskapets kontur. Bebyggelse är huvudsakligen placerad längs med sluttningarna i dalgången och karaktäristiskt för området är det öppna landskapet.



Det karaktäristiska öppna landskapet i Lindomeåns dalgång.



karta med utbyggnadsplan - framtida utveckling

centralort - Mölndals tätortsbebyggelse

stationsort - Lindome och Kållereds tätortsbebyggelse

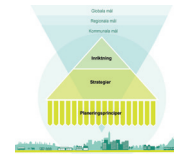
serviceort - centrala Hällesåkers tätortsbebyggelse

stationsområde - 800 meters gångavstånd från pendeltågsstationerna. Området tål tätare och högre bebyggelse med en blandning av bostäder, arbetsplatser, service och handel

sammanhållen bebyggelse inom stationsområdena - bebyggelseområden inom stationsorterna där det finns god kollektivtrafik inom gångavstånd - kvartstrafikhållplats med buss inom 400 meters radie och pendeltågsstation inom 800 meters radie.

Utbyggnadsplan

För att en kommun ska växa hållbart behöver bostadsutveckling gå hand i hand med utbyggnad av service och omsorg. Ett blandat näringsliv är också en viktig förutsättning för en samhällsekonomiskt hållbar utveckling. Mölndals stad har under en längre tid arbetat utifrån Göteborgsregionens kommunalförbunds strukturbild och 95% av de bostäder som planeras genom detaljplaner i staden ligger inom gångavstånd till god kollektivtrafik - 400 meter till hållplats för kvartstrafik alternativt 800 meter till pendeltågsstation.



För Mölndals kommun innebär det att mycket av det som planeras kommer att genomföras genom förtätning inom stationsområdenas sammanhållna bebyggelse. De senaste åren har större delen av exploateringarna skett inom Mölndal, centralorten, men nu kommer utgångspunkten att vara att ungefär hälften av kommande förtätning bör ske i centralorten, men att resterande förtätning kommer att förverkligas i stationsorterna Källered och Lindome. Hällesåker, som serviceort, kommer också att utvecklas men i en annan skala. Här handlar det om att komplettera bebyggelsen i de centrala delarna, möjliggöra för en starkare centrumfunktion samt främja en utveckling med fortsatt jordbruksdrift i det omgivande kulturlandskapet.

Prioriterade förtättningsprojekt är tidigare trafikbarriärer som omvandlas till stadsgata samt att utveckla i anslutning till pendeltågsstationerna eller motsvarande. Tätorterna ska växa inifrån och ut för att skapa en hållbar stadsutveckling med en ökad andel hållbara resor.

Ökad blandning av upplåtelseformer är en prioriterad fråga för att skapa förutsättningar för fler att kunna få tag på en bostad som passar för olika skeden i livet. Ett redskap för att som kommun kunna påverka innehållet i planerna kan vara strategiska markförvärv för att arbeta med frågan i markanvisningar.

Eftersom motorvägar och järnvägsstråk går igenom

de största tätorterna i kommunen, behövs avskärmande funktioner som skyddar mot bland annat buller. Därför prioriteras kontorsutveckling och annan ej störningskänslig bebyggelse nära dessa infrastrukturstråk, centralt i tätorterna.

Mölndals tätort är på flera ställen sammanvuxen med Göteborgs tätort. Det finns även kopplingar till både Härryda, Kungsbacka och Marks kommuner. Många frågor är gemensamma och vi delar både infrastruktur och gröna och blå strukturer. Därför kan kommunerna arbeta tillsammans med gemensamma strategiska frågor genom exempelvis fördjupade översiktsplaner.

För att klargöra när olika områden ska planeras utifrån utbyggnadsplanen behövs en utbyggnadsordning tas fram. En utbyggnadsordning med prioriteringar behöver uppdateras löpande och kopplas till stadens investeringar och kapacitet för service, befintlig infrastruktur, ägoförhållanden med mera. Detta ska vara en rullande process i samarbete mellan stadens berörda förvaltningar tillsammans med den politiska organisationen.

För att staden ska kunna växa långsiktigt och hållbart behöver vi styra var tillväxten ska ske och i vilken takt. När bebyggelsestrycket är högt kan vi därför behöva vara mer restriktiva och våga bromsa takten. När konjunkturerna är svagare finns det möjlighet att arbeta med en planeringsberedskap.



Genomförande och planeringsberedskap

Hela staden behöver gemensamt ta ansvar för att de mål som ställs upp i översiktsplanen kan förverkligas. Samverkan mellan nämnder, förvaltningar och bolag måste förbättras så att prioriteringar och investeringar sker på ett samordnat, strategiskt och målinriktat sätt med långsiktigt perspektiv. Nya finansieringsmodeller, statliga insatser och att andra aktörer involveras i stadsutvecklingen kommer att krävas. Dialog och samverkan med medborgare och aktörer, som exempelvis näringslivet, behöver ständigt vidareutvecklas.

Planeringsberedskap

Översiktsplanen syftar till att Mölndal ska ha en hållbar befolkningstillväxt. Beredskap ska finnas för en kraftig tillväxt men planen ska vara så robust att den fungerar väl även för andra scenarier.

Mölndal arbetar med strategisk beredskap vilket innebär att staden tar fram olika strategiska fördjupningar i skedet mellan översiktsplan och detaljplaner som stöd i planering. I samband med detta bevakar staden mark som är lämplig att förvärva inom en snar framtid för bostadsändamål, men också för verksamheter, service, klimatanpassning och rekreation.

För att kunna möta en hög efterfrågan och möjligheten att utveckla kommunen behövs också en beredskap vad det gäller resurser för service, omsorg och infrastruktur samt en organisation för att kunna genomföra planläggning.

Syftet med planeringsberedskapen är att staden behöver, i takt med efterfrågan på planlagd mark, kunna producera de detaljplaner som staden har intresse av att genomföra.

Samhällsekonomisk nytta och kostnad

Intäkterna i Mölndal består till stor del av skatteintäkter, och en ökad befolkning innebär mer intäkter. Men staden har också stora utgifter för olika typer av offentliga tjänster, utgifter som kommer att öka i takt med en ökande befolkning. Att balansera det ökade invånarantalet och bostadsbyggandet, med satsningar på offentlig service är viktigt för den samhällsekonomiska nyttan. Oförutsedda utgifter kan uppstå i fall där offentlig service inte prioriteras vid markanvändning, eller inte håller jämn takt med utbyggnad och inflyttning.

Genom att i staden arbeta förvaltningsövergripande med frågor som kapacitet i skolor, förskolor osv, tillsammans med en utbyggnadsordning med prioritering av detaljplaner med underbyggda befolkningsprognoser, kan förhoppningsvis förutsättningarna för en långsiktigt hållbar utveckling möjliggöras. Det innebär att det strategiska arbete

kopplas till budgetarbete och genomförande.

Utbyggnadsordning

För att skapa förutsättningar för att genomföra den utveckling som föreslås i översiktsplanen behöver staden också planera för hur och när de olika delarna ska genomföras. Detta måste ske i samverkan över förvaltningsgränser och i samförstånd. Med tydliga förankrade prioriteringar kan kommunen utvecklas och växa i en takt som ger en hållbar stadsutveckling utifrån de uppsatta fullmäktigemålen. Detta är inte enbart en förutsättning för att kommunens egen organisation ska fungera på ett tillfredsställande sätt, utan också en viktigt vägledning för intressenter som vill vara med och utveckla kommunen i den önskvärda riktningen.

Markstrategiska frågor

Översiktsplanen ska enligt plan- och bygglagstiftningen (PBL) främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer genom att planlägga användningen av mark och vatten enligt denna lag.

Hur stadens markreserver ska användas för att stödja de övergripande målen behöver läggas fast. Att sträva efter att använda stadens markinnehav på ett sätt som både bidrar till en god stadsutveckling och positivt till den kommunala ekonomin är önskvärt. Mot bakgrund av översiktsplanens prioriterade inriktningar måste en strategisk översyn av stadens markreserv ske. Genom ett strategiska markägande underlättas genomförandet av översiktsplanen.

Stadens långsiktiga planering och en översyn av markreserven måste gå hand i hand. Stadens nuvarande markreserv är viktig, inte bara för planering i närtid utan också utifrån ett långsiktigt perspektiv. Det vill säga att marken också ska ses som en framtida resurs för flera olika tänkbara ändamål, och möjligen i nuläget okända behov.

Att bygga tätare innebär att planerings- och genomförandeprocesser blir mer komplexa och mer

tids- och resurskrävande jämfört med att lägga ut nya kvarter på jungfrulig mark. Byggandet blir mer komplicerat. En större andel av framtidens bostadsbyggande kan samtidigt komma att ske på mark som inte ägs av staden. Tidig dialog med exploatörer, byggherrar och byggföretag är nödvändig – det är angeläget att skapa forum för diskussion och förhandling kring utvecklingsprojekt. I de fall staden äger marken är markanvisning och detaljplanering de viktigaste styrmedlen för att visa kommunens vilja i bostadsbyggandet; dessa redskap behöver vidareutvecklas. Samverkan i planering och genomförande kan prövas i olika former.

Avvägningar mellan intresseområden

Avvägningar mellan olika intressen blir svårare och behovet av kompromisser större när staden blir tätare. Fler särintressen och krav från olika intressegrupper och aktörer måste vägas samman. Det förutsätter gemensamma förhållningssätt och flexibla riktlinjer som kan anpassas till aktuella situationer.

När intressen är motstridiga, exempelvis olika ytbekov som ska tillgodoses, och det till synes omöjliggör projekt som ligger i linje med prioriterade inriktningar, blir kompromisser nödvändiga.

Med tydliga och gemensamma mål för hur staden ska utvecklas kan prioriteringar av projekt göras utifrån hur väl de medverkar till att uppnå de övergripande mål och hur de stödjer prioriterade inriktningar. Ett helhetsperspektiv för staden och samhällets utveckling behövs när olika särintressen ska vägas mot varandra och prioriteras. En diskussion och analys av hur olika satsningar och projekt långsiktigt påverkar samhället behöver alltid föras. Den långsiktiga nyttan behöver därför lyftas fram vid prioriteringar.

Uppföljning – rullande ÖP

Det är nödvändigt att kontinuerligt följa upp översiktsplanens effekter.

Tidsplaner för genomförandet behöver upprättas med ansvarsfördelning mellan stadens förvaltningar. Genom att utveckla förbättrade styrinstrument och metoder för uppföljning kan planen successivt justeras för att de långsiktiga målen kan uppfyllas. Målen prioritering kan variera över tid även om de hänger samman. Översiktsplanen behöver också successivt kompletteras med nya planer och program både för tematiska och geografiska områden.

Implementering

För att få en fungerande översiktsplan att fungera som ett redskap, både internt och externt i kommunen, behövs en uttalad process för implementering.

Instrument för genomförande av ÖP

En översiktsplan som förenas med ett genomförande har god möjlighet att bli ett levande dokument som genomsyrar olika kommunala processer. Genom att koppla planering till budget, inte bara för detaljplaner utan också för översiktsplaner, skapas förutsättningar för detta. De verktyg som kommunen har är bland annat:

- Prioriteringar av planer genom en tydlig utbyggnadsordning som uppdateras regelbundet.
- Ett levande bostadsförsörjningsprogram som kopplas till utbyggnadsplanen och utbyggnadsordningen.
- En tydlig viljeinriktning för staden markägande och möjlighet att genomföra strategiska markförvärv.
- Investerings- och exploateringsbudget samt driftsbudget kopplat till en planeringsberedskap.
- Planlägga och markanvisa kommunalägd mark.



Utpekade områden för fördjupningar

När mycket av det som planeras sker genom förtätningar inom redan utvecklade områden behöver kompletterande bebyggelse studeras i ett större sammanhang. Det handlar om att skapa en planeringsberedskap där de övergripande frågorna och utmaningarna redan är belysta så att genomförbarheten är klargjord. Frågor som lokalbehov för offentlig service, trafikrörelser, barriärer, översvämningsrisker, energiförsörjning, strukturer och gestaltning behöver studeras som helhet för att kunna säkerställa ett genomförande på ett hållbart sätt. Mark för framtida deponier, begravningsplatser och andra funktioner kan också behöva studeras i fördjupningar och lokaliseringsutredas.

Gällande fördjupade översiktsplaner

Det finns sex fördjupade översiktsplaner i Mölndals kommun:

- Finnsjöns friluftsområde
- Ingemantorp, Fågelsten och Skäggered
- Västra Balltorp
- Heljered
- Översiktsplan för Göteborg och Mölndal - fördjupad för Fässbergsdalen
- Översiktsplan för Göteborg och Mölndal - fördjupad för Mölndalsåns dalgång

De som fortsatt ska gälla efter att översiktsplanen är antagen är, Fässbergsdalen, Mölndalsåns dalgång och Finnsjöns friluftsområde. Då den fördjupade översiktsplanen för Finnsjön är antagen före 2004 kommer den enligt den nya lagstiftningen att upphöra att gälla årskiftet 2024/2025.

Framtida markreserv

För att säkerställa framtida generationers behov och utveckling på längre sikt, äger staden idag flera större obebyggda områden. De fungerar som en framtida markreserv och de kommer att spela en viktig roll för stadens planeringsreserv.

Dessa markreservområden är:

- Västra Balltorp
- Norr om Källered
- Nordöstra Mölndal

Efterhand som kommunen utvecklas med kollektivtrafik och service, kan vissa delar av dessa områden komplettera övriga förtätningar. Exempelvis nordöstra delarna av västra Balltorp.

Tematiska områden för fördjupning

För att klargöra vissa strategiska frågor för hela kommunen krävs det större helhetsgrepp. Därför kan det vara viktigt att arbeta med tematiska områden. Följande teman kan utredas i sådana fördjupningar:

- Buller och luftkvalitet
- Skyfall/översvämning/skred
- Arbeta för våra vattendrag - stabilitet och MKN vatten
- Jordbruksmark
- Friluftsplanering
- Grön infrastruktur

Geografiska områden för fördjupning

Fördjupningarna ska göras i bred dialog mellan förvaltningarna internt efter ett politiskt uppdrag. Det handlar om att i tidiga skeden klargöra frågor som inte behöver tas i varje enskild detaljplan. Det underlättar framdriften av enskilda detaljplaner. Även dialogen med staten tydliggörs.



Mölnalds stationsområde med omland



Knäckfrågor som behöver studeras är bland annat: överdäckning, östvästliga kopplingar, nedsänkning av motorväg, buller och luftkvalitet, påverkan på Mölnaldsån, social infrastruktur och kontorspotential.

Toltorpsdalen och Bifrostgatan - med kopplingar till noder och centrumfunktioner



Knäckfrågor som behöver studeras är bland annat, trafik, buller, kollektivtrafik, social infrastruktur, gestaltning och helhetsbild, påverkan på befintlig bebyggelse, gatustruktur och prioriterad utbyggnadsordning för nya planer.

Åby/Åbro och delar av västra Balltorp



Knäckfrågor som behöver studeras är bland annat: Omvandling av verksamhetsområde till en blandning mellan boende och arbetsplatser, buller, kollektivtrafik med metabuss, social infrastruktur, påverkan på riksintresset transporter, ny lokal infrastruktur och koppling över E6 och koppling till Mölnalds innerstad.

Källered – ”mellanområdet”



– koppling mellan öst och väst.

Knäckfrågor som behöver studeras är bland annat, barriäreffekter, påverkan på riksintressena och västkustbanans framtida ytbehov, analys av potential för verksamheter i detta läge, kopplingar mellan öst och väst och hur dessa delar bättre kan bindas samman.



Lindome stationsområde

Knäckfrågor som behöver studeras är bland annat: Gestaltning och helhetsbild, Västkustbanans ytbehov och påverkan på riksintresset, buller, social infrastruktur och koppling till Lindome centrum.



Lindome - Industrivägen/Spårhagavägen

Knäckfrågor som behöver studeras är bland annat: Omvandling av området söder om Lindome centrum, kopplingar till Lindome station och till det nya Lindome centrum, påverkan på Lindomeån, social infrastruktur och eventuell omlokalisering av verksamheter som inte går att kombinera med bostäder.



Centrala Hällesåker

Knäckfrågor som behöver studeras är bland annat: Skredrisk, social infrastruktur, jordbruksmark, påverkan på Lindomeån, kollektivtrafik, transporter, vattenförsörjning och påverkan på djurhållning och jordbruksverksamhet i området.

Del i regional utveckling - mellankommunala frågor

En översiktsplan är vägledande för hur kommunen avser att utveckla och mark- och vattenanvändning inom kommunområdet och inte påtagligt skada riksintressen. Den är också vägledande för hur vi samverkar och säkerställer de mellankommunala frågorna. Mölndals stad är en drivande part i regionala sammanhang och arbetar för att stärka såväl region som egen kommun.

Regional bostadsförsörjning

Mölndals kommun har haft en stark utveckling under de senaste åren, med en hög befolkningstillväxt. Utvecklingen av stadskärnan i Mölndal och flertalet större projekt inom Mölndals tätort har bidragit till regionens bostadsförsörjning. De kommande åren kommer en fortsatt utveckling ske inom Mölndals tätort, men det kommer också att vara ett större fokus på de övriga stationsområdena, Källered och Lindome.

Mölndal följer GRs strukturbild och 95% av de bostäder som planeras inom detaljplan genomförs inom god kollektivtrafik. Det innebär att de ligger inom 800 meter från pendeltågsstation alternativt inom 400 meter från buss-hållplats/spårvagnshållplats som har en turtäthet om 15 minuter i högtrafik.



Näringsliv

Mölndals näringsliv är viktigt i regionen och många pendlar till Mölndals kommun för att arbeta. Här finns flera olika branscher. Ett exempel är det life sciencekluster som finns i Åbroområdet.

Mölndal bidrar också till att avlasta centrala Göteborg genom att möjliggöra för uppställningsspår och tågdepå söder om Mölndals tätort.

En fråga som bör studeras i regional samverkan är behovet av plats för logistik utifrån framtida utveckling.

Transporter

Trafiken som belastar vägarna av riksintresse genom Mölndals kommun orsakas till stor del av utifrånkommande trafik. Trafikverket värnar riksintresset för långväga transporter på det nationella vägnätet och vill inte ta emot mer lokal biltrafik. Näringslivets transporter är dock viktiga att säkra framkomligheten för, i syfte att stödja verksamheter och näringslivet i kommunen.

För att arbeta för en hållbar utveckling och inte

påtagligt skada riksintressena för transporter krävs det ett samarbete med våra grannar. Ett mellankommunalt utbyte pågår där dialog förs med omgivande kommuner kring bland annat trafikfrågan

Trafiken påverkar framförallt vår miljö. Dels lokalt via buller och luftföroreningar, dels globalt via utsläpp av växthusgaser. Strukturbilden handlar om att vi ska utveckla de redan utbyggda stadsområdena och basera utvecklingen på en attraktiv kollektivtrafik.

De grannar som vi inte knyts samman med via strukturbilden kan kopplas ihop med andra kollektivtrafikssystem som exempelvis bussar. Dessa strukturer behöver också studeras och samverkas regionalt. Mölndal ser därför positivt på en dialog om detta med bland annat Härryda och Marks kommuner tillsammans med Västtrafik.

Målbild Koll 2035

Målbilden för stadstrafikens stomkollektivtrafiknät i Göteborg, Mölndal och Partille visar på ett nytt kompletterande kollektivtrafikalternativ som knyter ihop och stärker den kollektivtrafik som redan idag finns inom tätortsområdet. När staden bland annat studerar utvecklingen kring Åby/Åbroområdet är detta en viktig fråga.

För att kunna implementera målbilden behöver också dess konsekvenser studeras. Detta görs bland annat i hållbarhetsbedömningen som hör till översiktsplanen.

Järnväg, Mölndal - Borås och Väst kuststråket

Trafikverket har pekat ut Mölndal som stationsort på en ny stambana mellan Göteborg-Stockholm.

Att lägga en ny stambana via Mölndal är regionalt viktigt. Det handlar om att knyta samman fler stråk som kan avlasta Göteborgs central och ge fler människor möjlighet att resa snabbt och effektivt inom regionen, men också utanför den. Kopplingen till Borås-Jönköping, kopplingen söderut mot Halmstad - Malmö - Köpenhamn samt kopplingen norrut mot Kungälv och Trollhättan, ger inte bara

Mölnalds invånare och näringsliv en vidgad arbetsmarknadsregion, utan detta gäller också Göteborg och kranskommunerna.

Stråket kan på lång sikt knytas ihop med Osloregionen och här kan Mölnald bli ett nav som kopplar samman en större helhet i ett ”Göteborg södra”.

För att den nya nationella stationen i Mölnald ska kunna få önskad effekt krävs ett nära samarbete med trafikverket och VGR.

Grön infrastruktur

Precis som vi människor behöver växter och djur livsutrymmen av tillräcklig yta och kvalitet för att må bra. För att finnas kvar på lång sikt behöver de också möjlighet till spridning i landskapet. Detta är avgörande för att den biologiska mångfalden ska bevaras. Det är också grunden för att vi människor ska fortsätta få alla de nyttor som naturen ger oss, även kallade ekosystemtjänster. Begreppet grön infrastruktur förklarar att naturen hänger ihop genom ekologiska processer i hela landskapet. *(källa länsstyrelsen i västra Götaland)*

På uppdrag av regeringen har länsstyrelserna i Sverige tagit fram handlingsplaner för grön infrastruktur. Deras användning kommer bidra till att främja och samordna uppföljning och analys av miljötillstånd och miljömål.

Som del av strukturbilden i Göteborgsregionen finns inte bara de pendeltågsstråk med stationer, utan också de gröna kilarna däremellan. Det pågår flera samverkansprojekt i regionen där de gröna kilarna studeras för att hitta lösningar som stärker dem. Det behövs gröna kopplingar som sammanbinder de större naturområdena. Här spelar Mölnald en viktig roll då Änggårdssbergen/Sandsjöbackakilen finns inom kommunområdet.

Mölnalds stad arbetar för att säkerställa den gröna infratrakturen i Fässbergsdalen. Detta görs i samverkan med trafikverket, Göteborgs stad, länsstyrelsen och GR. I samband med det arbetet kan en översyn av riksintresset för friluftslivet avgränsningar för området bli aktuell.

Blå infrastruktur

De ”blåa vägarna” som exempelvis Mölnaldsån med flera, är av mellankommunalt intresse då dessa sträcker sig över fler kommuner. Frågan om miljö kvalitetsnormer för vatten är också en viktig mellankommunal fråga då dessa är bindande krav och åtgärder måste vidtas. Här samverkar Mölnald med bland annat Göteborg och Härryda då de enskilda kommunernas planering påverkar de övriga. Även Kungsbacka är en viktig samarbetspart för MKN vatten och de flöden som påverkar Kungsbacka

tätort.

Mölnalds stad ställer sig bakom den regionala vattenförsörjningsplanen och bidrar till det gemensamma regionala arbetet utifrån planen.

Anpassning till ett förändrat klimat

Generellt så kommer troligtvis Västra Götalands län att få ett blötare klimat med mer nederbörd och ökade översvänningsrisker. Risken för skyfall ökar också i och med klimatförändringen. I tätorterna med större andel hårdgjorda ytor kan skyfall få mycket omfattande konsekvenser i form av översvämmade gator, vägar samt jordbruk. Andra extrema väder förväntas också öka, t.ex. värmeböljor. Det gör faktorer som översvänningsbara ytor, robust infrastruktur och solskydd i olika former, nödvändiga att förhålla sig till i planeringen.

För att möjliggöra önskad stadsutveckling krävs också ett långsiktigt regionalt utvecklingsarbete i frågor som rör avrinningsområden, stigande vattennivåer osv. Klimatförändringarna påverkar stora delar av samhället och naturmiljön och tar inte hänsyn till geografiska gränser. Det är därför viktigt att arbeta gemensamt i regionen för att anpassa vårt samhälle genom att stärka och nyttja ekosystemen utifrån dessa nya förutsättningar.

För ha en fortsatt bra råvattenkvalitet behöver vi öka reningen och därmed skapa förutsättningar för vattenverken att utvecklas.

Staden arbetar internt i staden kring klimatfrågorna och ett forum för samordning av arbetet är under uppbyggnad. Att koppla det arbetet till mellankommunal och delregional samverkan är därför också viktigt.

Energiförsörjning

En regional utmaning är energiförsörjningen. Vi står inför behov av stora förändringar och även om det finns tillräckligt med energi är effektbristen avgörande för hur vi ska få ett fungerande samhälle. Här krävs samarbeten över kommungränserna, men också över regiongränser. Den här frågan behöver hanteras av kommunerna, men västra götalandregionen har ett stort ansvar. Den här frågan bör därför lyftas på en regional nivå för att stötta kommunernas arbete.

Riksintressen, allmänna intressen, hänsyn

Detta avsnitt handlar om allmänna intressen, hänsyn och riksintressen som ett förtydligande av den digitala kartan där dessa finns med som planeringsunderlag. Kommunala naturreservat, naturvårdsplan och kulturmiljöprogram, som har tagits fram av staden, finns också med som planeringsunderlag i den digitala kartan som hör till översiktsplanen www.molndal.se/op

Naturvärden

Änggårdsbergen, Sandsjöbacka och Hårssjön är av riksintresse för naturvärden. Mölndals stad arbetar för att ingen utveckling inom kommunområdet ska påtagligt skada dessa riksintressens värden. Detta gäller även natura2000-området i Sandsjöbacka.

Stadens övergripande naturvårdsmål är att bevara och öka den biologiska mångfalden av nu eller tidigare naturligt förekommande arter och naturtyper. Samtidigt ska människans möjligheter till rika naturupplevelser föras vidare till kommande generationer och naturresurser ska utnyttjas långsiktigt och hållbart.

I stadens naturvårdsplan finns riktlinjer för skydd och hänsyn och dessa vägleder vid planering, bygglov m.m. Som underlag finns en digital karta som redovisar olika klassificeringar för naturområden med höga värden i kommunen. Viktigt att ha med sig är att de inventeringar som gjorts ofta behöver kompletteras och fördjupas när det är aktuellt att ta fram en detaljplan eller liknande. Det beror på att förhållanden i naturen kan ändra sig, avgränsningar är relativt grova och underlagen har inte alltid varit kompletta. Därför är bedömningarna preliminära.

Det kan finnas ytterligare områden med naturvärden som inte är kända. Inför exploateringar och planer ska man därför alltid försöka ta reda på om så är fallet eftersom man är skyldig att ta hänsyn till arter och miljöer enligt lag.

Friluftsliv



Änggårdsbergens naturreservat är ett populärt område för rekreation.

”TÄNK PÅ ATT ARTER
SKYDDADE I LAG INTE ÄR
FÖRHANDLINGSBARA”

Änggårdsbergen/Slottskogen/Sandsjöbacka, Rambo mosse och Hårssjön, Rådasjön med Gunnebo och Hassungared är av riksintresse för friluftslivet.

Under 2017 och 2018 reviderades några av de områden som är av riksintresse för friluftslivet inom kommunen. Mölndal stad har flera pågående detaljplanarbeten i Fässbergsdalen där ett av de nya riksintressena för friluftslivet är beslutat, FO47.

I de pågående detaljplaner och utredningar som är kopplade till detaljplanerna tydliggörs friluftslivets behov och Mölndals stad har i dialog med trafikverket och länsstyrelsen hittat alternativa avgränsningar för hur ett sådant riksintresse bör utformas. I den fortsatta dialogen bör det nya riksintresset inte hindra den föreslagna exploateringen.

Kulturmiljöer

Kvarnbyn. Kvarnbyn och Mölndalsfallet är hjärtat i det gamla Mölndal. Området är av riksintresse för kulturmiljövärden.

I Kvarnbyn dånar forsen på samma sätt idag som den gjorde när man malde säd på medeltiden. Bebyggelsen är en blandning från flera sekler, och skapar en unik stadsbild där industribyggnaderna

trängs med de gamla bostadshusen vid klippkanterna. På kvällarna kan man se Mölndalsfallen upplyst mellan de höga, mörka fabriksväggarna. Fallhöjden är 48 meter.



Forsåker - foto, Per Pixel Petersson

Gunnebo. Gunnebo utsågs 2003 till regionens första kulturresevat och omfattar en lantegendom med slott och trädgårdar samt omgivande landskap, odlingsmark och lövskog. Här erbjuds upplevelser för alla sinnen i ett historiskt landskap. Gunnebo präglas av 1700-talets karaktäristiska uppbyggnad och är ett populärt besöksmål. Kulturmiljöer är miljöer som har påverkats av människor och som är bärare av angelägna berättelser. De är en del av vårt kulturarv. Kulturmiljöer som bevaras, används och utvecklas spelar en viktig roll i arbetet för en hållbar samhällsutveckling både ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Transporter och kommunikation

I Mölndals kommun finns flera riksintressen för kommunikation. Dessa är E6/E20, E6.20 Söderleden, riksväg 40, Kust- till kustbanan, Västkustbanan, Göteborg-Boråsbanan och Landvetter flygplats samt dess påverkansområde för buller. All planering, översiktsplaner såväl som detaljplaner, sker i samråd med trafikverket och länsstyrelsen för att säkerställa att de riksintressen som finns inte påtagligt skadas av den utveckling som sker inom kommunen. Därmed anser staden att vi inte påtagligt skadar riksintressena på en övergripande nivå.

Mölndals stad arbetar med en målstyrd trafikplanering för att öka andelen hållbara resor för att också kunna säkerställa en utveckling i kommunen med fler invånare och arbetsplatser utan att öka belastningen på riksintressena. Staden arbetar också utifrån att genomföra målbilden för stadstrafikens stomkollektivtrafiknät i tätortsområdet Göteborg - Mölndal - Partille 2035.

Framtida riksintressen som en ny stambana mellan Göteborg och Borås, är en angelägen fråga för regionen men också för staden. Därför sker all planering inom stationsområdet och de reservat

som för närvarande finns avsatta för en ny järnvägsdragning, utifrån dessa förutsättningar för att inte motverka en sådan utveckling. Detta gäller även för västkuststråket.

Försvarets anläggningar

Inom Mölndals kommun ligger Sisjöns skjutfält med sitt influensområde, som är av riksintresse för totalförsvaret. Mölndals stad utgår i all planering utifrån de hänsynsavstånd som finns fastlagda för skjutfältet. Området finns också med i stadens naturvårdsplan tack vare sina höga naturvärden.

Alla höga objekt ska remitteras till Försvarmakten. Med höga objekt avses objekt som är högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse, respektive 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

Bostadsförsörjning

Bostadsförsörjningsprogrammet är Mölndals stads dokument som redovisar stadens ambitioner och riktlinjer för bostadsförsörjningen. Det är framtaget för att visa hur Mölndals stad säkerställer det almäna intresset för bostadsförsörjning. Programmet har tagits fram i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Ansvaret innebär att alla kommuner ska redogöra för viktiga behov och utmaningar, riktlinjer och åtgärder för att kunna möta behovet av bostäder och med särskilda insatser för olika grupper. Programmet utgör tillsammans med stadens övriga styrdokument gemensamt grunden för den strategiska planeringen för att ge förutsättningar att växa hållbart och utveckla kommunen långsiktigt.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Mölndal

För att möjliggöra ett långsiktigt bostadsbyggande har staden tagit fram riktlinjerna för bostadsförsörjningen i Mölndal. Riktlinjerna grundar sig i stadens mål, samt analyser av t.ex. utmaningar som togs fram i samband med framtagandet av bostadsförsörjningsprogrammet.

Riktlinje 1. En hållbar bostadsutveckling över tid.

Riktlinje 2. God planeringsberedskap och en aktiv plan- och markberedskap.

Riktlinje 3. Öka variationen av bostäder i alla tätorter.

Riktlinje 4. Utveckla det befintliga bostadsbeståndet.

Staden ska säkerställa ett stabilt och varierat bostadsbyggande samt hälsosamma och goda livsmiljöer i hela kommunen. Målsättningen är att bygga blandade bostäder nära service och gröna kvaliteter.

Nya bostäder ska byggas med god kvalitet och långsiktigt hållbara lösningar. Men också stadens befintliga lokal- och bostadsbeståndet bör ses som potentiell vid omvandling och förtätning. Kommunen ska ha god planering för behovet av bostäder för personer med särskilt behov av stöd och service.

Jordbruksmark

3 kapitlet 4§ miljöbalken

”Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse.

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.”

Med förändrat klimat och ökad befolkning får hus-hållningen med jordbruksmark en allt större betydelse. Det är viktigt att se markens värde i ett långt tidsperspektiv.

Inom Mölndals kommun finns det kvar en hel del jordbruksmark, framför allt i dalgången runt Lindomeån, men även delar av Fässbergsdalen och områden runt Källered och Lindome innehåller jordbruksmark. Eftersom jordbruksmarken är av ett allmänt intresse kan den inte tas i anspråk för olika typer av exploatering såvida inte användningen är av ett väsentligt samhällsintresse eller att jordbruksmarken inte är brukningsvärd. Om det som planeras är av väsentligt samhällsintresse måste alltid en avvägning göras om det inte finns någon annan mark som kan planeras för ändamålet än den brukningsvärda jordbruksmarken.

I planeringsunderlagen som ligger i den digitala översiktsplanekartan, används lantmäteriets områden som klassas som jordbruksmark. Vid en förfrågan om bygglov eller detaljplan inom ett sådant område måste en lokaliseringsprövning göras. Detta ska göras innan man startar en detaljplan.

Skogsmark

Staden äger flera skogsområden. Syftet med stadens skogsinnehav är främst att kunna säkra möjlighet till tätortsnära rekreation, skydda skog med höga naturvärden, ha en markreserv för framtida exploatering samt att kunna erbjuda bytesmöjlighet vid exploatering där privata fastighetsägare berörs.

Staden har ett pågående arbete med en skoglig strategi där syftet med staden skogsinnehav tydliggörs.



I Mölndals kommun finns flera fina sumpskogar med höga biologiska och estetiska värden. Denna skog hittar vi i västra delen av Lindomeåns dalgång.

LIS

Inom Mölndals kommun finns det inga områden som bedöms vara så kallade LISområde (landsbygdsutveckling i strandnära lägen).

Vatten

MKN

En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status. En norm anger en lägstanivå. Vattenförekomsten får alltså inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen.

Det finns fyra sorter vattenförekomster: sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten. Eftersom vattenområden inte följer kommungränserna krävs ett aktivt samarbete över kommungränsen för att säkerställa vattenstatus och vidta de åtgärder som behövs. Mölndals stad är medlemmar i Mölndalsåns vattenråd och i Kungsbackaåns vattenvårdsförbund och vattenråd i syfte att samarbeta med dessa vatten. Inom Mölndals kommun finns ett 20-tal vattenförekomster som inte uppfyller respektive norm enligt gällande beslut till den 21 dec 2021. För dessa krävs åtgärder så att normen uppfylls till vattenförekomstens respektive målår.

För att säkerställa MKN arbetar staden med olika åtgärder. Staden tar fortlöpande fram underlag för detta.

Riksintresse för vattenförsörjning

Anläggningar för vattenförsörjning är ett av riksintressena som omnämns i miljöbalkens 3 kap 8 §. Havs- och vattenmyndigheten har beslutat om dessa. Ett är Göteborgs stads dricksvattenanläggningar. I Göteborgs stads dricksvattenanläggningar ingår bland annat Rådasjön som därmed är en viktig förutsättning för riksintresset.

Syftet med att peka ut områden som riksintressen för vattenförsörjningen är att skapa förutsättningar för hänsynstagande. Riksintresset ska uppmärksammas i olika planeringsprocesser och vid prövning av verksamheter och åtgärder som kan försvåra för anläggningarnas funktion.

Det är i första hand när markanvändningen ändras som bestämmelser för riksintresset gör sig gällande. Pågående markanvändning påverkas inte. (källa: havs- och vattenmyndigheten)

Vattenförsörjningsplaner

Staden ansvarar för alla kommunens invådares vattenförsörjning. Staden har en kommunal vattenförsörjningsplan (uppdaterad 2014) som måste finnas med i all planering. Vattenförsörjningsplanen kommer att arbetas om med start under 2022.

Inom GR finns en regional vattenförsörjningsplan som kommunerna ställt sig bakom. Av planen framgår nio mål för vattenförsörjningen i regionen. Mål som syftar till att säkerställa bland annat tillräcklig mängd, god kvalitet, hur vattenförsörjningen integreras i samhällsplaneringen samt minimering av hälsorisker kopplade till dricksvattnet. Planen är en av grunderna till det regionala samarbetet inom VA-verksamheterna vid kommunerna. Länsstyrelsen i västra götaland har tagit fram en regional vattenförsörjningsplan för dricksvatten i Västra Götaland, 2021. Vattenförsörjningsplanen är ett viktigt planeringsunderlag för staden.

Reglering Mölndalsån

Ett samarbete avseende reglering av vattenföringen genom Mölndalsåsystemet har inletts mellan Mölndal, Härryda och Göteborg. Syftet är att gemensamt styra de regleringsmöjligheter som finns för att minska risken för översvämning ibland annat närliggande tätorter och infrastruktur och leda ut vatten genom ån utifrån bla nederbördsprognoser. Regleringen ska även säkerställa ett minsta flöde genom ån utifrån naturliv och miljökrav. Reglering kan även säkerställa att vatten magasineras för att säkerställa vattenvolymer för vattenförsörjningen för Mölndal, Göteborg och Härryda.

Robust vattenförsörjning

Vattenledningsnäten i kommunen är i vissa punkter sammankopplad med grannkommunernas ledningar. Detta är ett sätt att öka möjligheten till redundans i vattenförsörjningen. För att säkerställa redundans vid eventuella driftstörningar i produktion och distribution krävs ytterligare investeringar i nya vattenledningar och anläggningar.

Dricksvatten

Alla invånare har rätt till hälsosamt dricksvatten,

vare sig man har kommunalt vatten eller enskilda brunnar. Därför är detta en avgörande utgångspunkt vid exploatering.

I kommunen finns två vattenverk, Göteborgs och Mölndals. Med den utbyggnad och tillväxt som sker i regionen kommer det krävas utbyggnadsmöjligheter vid vattenverken för att säkerställa ett dricksvatten av god kvalitet till alla hushåll och verksamheter. Mark i anslutning till vattenverken behöver avsättas.

Vattenskyddsområde

Regionala vattenskyddsområden (VSO). Rådasjöns vattenskyddsområde är av regionalt intresse eftersom Rådasjön fungerar som reservvattentäkt för Göteborg. Mölndal och Härryda har gemensamt arbetat fram föreskrifter för området som gäller vid exploatering inom VSO (ligger för beslut hos LST). Sinntorp är också ett vattenskyddsområde.

Gryaabs tunnlar

Spillavloppsvatten från VA-abonnenter i kommunen som är anslutna till det kommunala spillavloppsnätet leds till Gryaabs tunnelsystem. Tunnlarna ägs och sköts av Gryaab. Då några av dessa passerar genom kommunen är det av stor vikt att hänsyn tas till tunnlar vid utbyggnad i dess närhet exempelvis då underjordiska markarbeten såsom sprängning och pålning krävs.

Avloppsvattenhantering

Allt spillavloppsvatten från hushåll och verksamheter som är anslutna till det kommunala spillavloppsnätet renas i Ryaverket på Hisingen. Mölndals stad är en av delägarna i Gryaab. Såväl kapacitet som miljökrav på verksamheten i Ryaverket är därmed av intresse för Mölndals möjligheter till expansion.

VAIO - vatten och avlopp i omvandlingsområden

I områden som tidigare fungerat som fritidshusområde sker alltmer en omvandling till permanentboende. När så sker behöver oftast vatten- och avloppssituationen ses över och nya lösningar genomförs. Ibland kan det krävas att ett område ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Staden har tagit fram en handlingsplan, beslutad av kommunstyrelsen, för vatten och avlopp i omvandlingsområden. Utgångspunkten är att utifrån hälso- och miljökrav säkerställa att minimera avloppspåverkan på naturliga sjöar och vattendrag. I utpekade områden har bedömningen gjorts att en kommunal avloppsförsörjning är att föredra framför enskilda anläggningar. Prioritering av utbyggnadsordning har gjorts utifrån miljöpåverkan, utbyggnadsmöjlighet för VA samt i vissa områden samordning med detaljplanarbetet. Utbyggnad av VA läggs i

investeringsbudget och följer den beslutade planen. Handlingsplanen uppdateras vid behov med beslut i kommunstyrelsen.

Dagvatten

Stadens gällande dagvattenstrategi och dess principer ska fungera som underlag till planering och genomförande. Dagvattnet ses och utnyttjas som en positiv resurs i stadsbyggandet och ska integreras i den byggda och planerade miljön. Det är viktigt att hanteringen av dagvatten sker i robusta system och säkerhets- och skötselfrågor beaktas redan i planeringskedjet.

Dagvattnet omhändertas och renas i första hand nära källan och den naturliga vattenbalansen ska i möjligaste mån bibehållas. Dagvattenflöden reduceras och regleras så att belastning på ledningsnät och recipienter begränsas.

Gröna områden är viktiga i vår stadsmiljö. Grönstrukturen erbjuder många ekosystemtjänster som har bäring på människors hälsa och miljön. Gröna områden antas öka den sociala sammanhållningen och bidra till ökad fysisk aktivitet samt bidra till att minska mängden dagvatten i samhället och fungerar som dagvattenrenare. Genom att exempelvis använda ekosystemtjänster för att rena dagvattnet skapas bättre förutsättningar för att miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten säkerställs.

Energiförsörjning

För att klara globala, europeiska och nationella klimatmål måste användningen av fossila bränslen minska i snabb takt. Många branscher pekar på elektrifiering av fordon, processer och utrustning som vägen framåt vilket innebär att behovet av elenergi och eleffekt kommer att öka framöver. Elenergiförsörjningen i Sverige genomgår samtidigt en förändring där baskraft i form av kärnkraft ska ersättas med förnybar energi i form av vind- och solkraft.

Energiförsörjningen är beroende av producerad energi, tillgänglig effekt och nätkapacitet. Effektbrist kan uppstå under vissa timmar då behovet av el är som störst. Även låg nätkapacitet kan leda till effektbrist. Brist på eleffekt och nätkapacitet riskerar att hämma tillväxt och utveckling i flera storstadsregioner. Prognoser visar att Mölndal riskerar att hamna i denna situation inom en femårsperiod. Transportsektorn har störst inverkan på ökat effektbehov i Mölndal. Därför måste behovet av utrymme för tekniska försörjningssystem, såväl över som under mark säkras i planeringen.

Behovet av elektrifiering av samhället och ett effektivt resursutnyttjande i kombination med digitaliseringens möjligheter innebär att både el- och

värmekunder får en mer och mer aktiv roll i energisystemet. Det kan handla om användarflexibilitet, småskalig energiproduktion, med mera. Uppvärmning med fjärrvärme avlastar elnätet genom att elbehovet till uppvärmning minskar samtidigt som lokal produktion av förnybar el vintertid säkras. Kraftvärmens bidrar också till att minska utsläppen av växthusgaser globalt genom att ersätta sämre el- och värmeproduktion.

I arbetet med stadens energiplan för minimerad klimatpåverkan, föreslås följande delmål till 2030:

- Kontinuerligt ökad andel av Mölndals elbehov produceras lokalt med sol, vattenkraft och kraftvärme
- Totalt installerad soleffekt i Mölndal uppgår till minst 40 MW

Åtgärder och arbetsätt:

- Verka för fjärrvärme till uppvärmning

Elnät

Inom Mölndals kommun finns två elnätsägare. För centrala Mölndal är det Mölndal Energi Nät AB och för Källered och Lindome är det Ellevio.

Fjärrvärme

Riskullaverket, ett biobränsleeldat, fossilfritt kraftvärmeverk som producerar förnybar el och värme parallellt, förser Mölndalsborna med fjärrvärme.

Avfallshantering

Avfallshantering är en del av samhällsplaneringen som kan påverka hur vi klarar av att ställa om till en cirkulär ekonomi och klara vårt resursbehov i framtiden samt är en del i hälsoskyddet för kommuninvånarna. Därför måste avfallshantering beaktas i alla skeden i samhällsplaneringen.

Genom att minska avfallet och återanvända samt återvinna det som blir kvar så uppnår vi bäst effekt. Bäst av allt är att det inte uppstår något avfall. Mölndals stad har en avfallsplan som utgår ifrån EU:s avfallstrappa och naturvårdverkets förordning om avfallsplan. Målsättningarna i avfallsplanen skall arbetas med i hela staden.

För att minska påverkan på klimatet behöver uttaget av naturresurser minska, återvinningen och återanvändningen öka och avfallet minska. Vilket är betydelsefullt för att vi ska uppnå ett hållbart samhälle.

För att klara av att skapa ett resurssnålt samhälle måste det i planering finnas utrymme både för att hantera avfallet inom och vid fastigheten och att det finns utrymme för hämtning av avfallet.

Tillgängligheten till återvinningscentraler och återvinningsstationer för Mölndalsborna med olika färdssätt behöver också hanteras i planeringen.

Masshantering

Inom Mölndals kommun har det till och med 2019 funnits en deponi i Kikås för mottagning av massor. Då denna deponi nu inte längre kan ta emot fler massor arbetar Mölndals stad tillsammans med GR för att hitta lämpliga lokaliseringar för nya massmottagningar.

Samhällsviktiga funktioner

Inom Mölndals kommun och tätort ligger Mölndals sjukhus. Sjukhuset är en del av Sahlgrenska akademisjukhuset och klassas som en samhällsviktig funktion.

För att kunna stärka forskning och sjukvård behöver sjukhuset ha möjlighet att utvecklas. En annan fråga som behöver hanteras är översvämningssproblematiken i Mölndalsåns dalgång. Här är det extra viktigt att säkerställa de översvämningssbara ytor som krävs för att sjukhuset ska kunna vara tillgängligt även vid skyfall och höga flöden.

Andra viktiga samhällsviktiga funktioner som behöver säkerställas är energiförsörjning och vatten- och avloppsförsörjning. För att vatten- och avloppsförsörjningen ska kunna fungera behöver vattenverken kunna utvecklas och avloppstunnarna beaktas vid planering.

Civilt försvar är också en viktig samhällsfunktion och det pågår en översyn av riksintresset för den civila delen av totalförsvaret just nu.

Andra frågor som ligger under samhällsviktiga funktioner är finansiell tjänster, omsorg, information och kommunikation, livsmedelsförsörjning, nödvattenförsörjning, skydd och säkerhet, transporter, handel och industri och offentlig förvaltning.

Hälsorisker

Mölndals stad vill verka för en god folkhälsa för alla kommuninvånare. Det innebär att vi behöver ha särskilt fokus på frågor som påverkar människors hälsa och välbefinnande. Buller, luftkvalitet, dagsljus och grönska är exempel på sådana frågor. När staden planerar för nya områden behöver dessa frågor beaktas, men de är också viktiga att uppmärksamma för den befintliga bebyggelsen som kan komma att påverkas.

Buller

Den ökande efterfrågan på bostäder tillsammans med nya riktvärden för trafikbuller har lett till att

vi bygger i mer bullerutsatta lägen. Buller i omgivningsmiljön påverkar hälsan på många sätt, alltifrån en allmän störning till ökad risk för hjärt- och kärlsjukdom. När vi planerar våra bostäder bör bästa möjliga ljudmiljö eftersträvas. Med dagens byggnadsteknik klarar vi att nå kraven för inomhusmiljön. Forskning har visat att det inte går att bortse från påverkan av ljudmiljön utomhus i närheten av bostaden när det gäller människors hälsa. Därför är det viktigt att parker och friluftsområden och andra vistelsezoner, så långt som möjligt värnas från bullerpåverkan.

De områden som är mest utsatt för buller finns i de centrala områdena i tätorterna i närhet av leder och annan infrastruktur. Det är särskilt viktigt att försöka åstadkomma en sida där ljudnivån helst ligger under 45 dB(A) ekvivalentnivå, en så kallad tyst sida, när vi bygger i bullriga miljöer.

Luftkvalitet

Ett varmare och fuktigare klimat kan öka förekomsten av pollen, kvalster och mögel. Även luftföroreningar påverkas av klimatförändringen. Detta genom att högre temperaturer påskyndar vissa kemiska reaktioner i atmosfären och ökar avdunstningen av flyktiga ämnen. Dessutom bidrar högre temperaturer till bildningen av marknära ozon och vissa partiklar. Effekten av detta kan bli ökade hjärt- och kärlsjukdomar samt luftvägssjukdomar. *(källa SMHI)*

De områden som har en påverkan av buller är också ofta utsatta för sämre luftkvalitet. På samma sätt som att buller är en hälsorisk kan också dålig luftkvalitet vara det. I de lägen som är utsatta behöver placering och utformning av ny bebyggelse noga studeras för att inte riskera att gällande riktvärden överskrids. Miljö kvalitetsnormerna (MKN) för luft är juridiskt bindande normer.

Utöver trafikminskningar så kan byggnadshöjder, skärmningar, vädersträck och växtlighet påverka luftföroreningshalterna. Luftutredningar bör därför göras tidigt i planprocessen och användas som ett verktyg för utformning av planen. I fördjupningar av översiktsplanen förtydligas och beaktas frågor som trafik, buller, luftkvalitet med mera.

Vibrationer

Vibrationer behöver förebyggas vid detaljplanering av bostäder, verksamheter eller infrastruktur på vibrationskänslig mark. Riktvärden ska uppnås. Vid samtidig förekomst av vibrationer och buller kan störningsupplevelsen förstärkas. När vibrationer och buller förekommer samtidigt behöver detta särskilt utredas och bedömas.

Farligt gods - transporter

De vägar inom kommunen som är utpekade som primära transportvägar för farligt gods är E6/E20, Söderleden och riksväg 40. Vid alla planering i anslutning till dessa stråk förs alltid en dialog med länsstyrelsen om risker och avstånd till bebyggelse.

Vid planering närmare än länsstyrelsen rekommendationer krävs särskilda riskutredningar i varje detaljplan. Dialog förs också med räddningstjänsten.

Dagsljus

Dagsljus påverkar vårt välbefinnande i stor grad. Vid större täthet och med högre byggnader riskerar vi få bostäder med för lite dagsljus och våra gårdar och lektyor riskerar att bli mindre solbelysta. Detta bör beaktas i fortsatt planering.

Krav på dagsljus finns reglerat i Boverkets byggregler. Bebyggelsens utformning är den viktigaste bestämningsfaktorn för dagsljusexponering. Särskilt viktigt är det att planera för goda ljusförhållanden i skol- och vårdmiljöer.

Kraftledning

Kraftledningar med dess magnetfält ska beaktas vid nybyggnation. Det finns en försiktighetsprincip, framtagen av fem centrala myndigheter gemensamt (Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen, Strålsäkerhetsmyndigheten). Principen innehåller dock inga klara avstånd och därför måste dessa studeras i varje enskilt fall.

Häst - och annan djurverksamhet

För avstånd till hästar finns inga fastställda säkerhetsavstånd - bedömning görs från fall till fall. Hästallergener är en viktig fråga att hantera. Detaljplanering bör inte försvåra för djurverksamheterna att finnas kvar och eventuellt utvecklas.

Förorenad mark, byggnad eller anläggning.

Vid omvandling av äldre industrimiljöer och liknande finns det ofta förorenad mark. Exempel på detta är bland annat Forsåkersonrådet i centrala Mölndal.

När ett område tas i anspråk för exploatering och det finns förorenade massor, behöver dessa saneras. Därför kan en utveckling av tätorterna förbättra förutsättningarna och skapa bättre miljöer.

Skred, skyfall och översvämningsrisker

Lindomeån, Mölndalsån, stora Ån med flera är alla tidvis i riskzonen för översvämning. Där vattendragen påverkar bebyggelse kan detta bli ett problem och därför har flertalet åtgärder genomförts för att inte riskera att skada befintlig bebyggelse. När förtätningar sker som kan påverkas av höga flöden, kan det ibland finnas stabilitetsproblem med risk för skred, som kan behöva studeras. Ny bebyggelse behöver säkerställas så att inga skador sker, även om risken för större skred eller andra naturkatastrofer är liten i Mölndal. I fördjupningsarbeten för områden som är utsatta, är detta frågor som kan behöva utredas.

Medborgardialog/inflytande

Allmänhetens delaktighet är nödvändig för att ta del av den kunskap som finns kring närmiljö, vilket i sin tur leder till bättre och mer värdeskapande projekt. Stadsrummets betydelse som gemensam kontaktyta för möten mellan människor och för att stimulera demokrati och delaktighet ökar i takt med att samhället på olika sätt blir allt mer fragmenterat. Förändringar i en växande och tätare stad är viktiga att genomföra i dialog med allmänheten eftersom det innebär förändringar av platser och miljöer där vi bor och lever våra liv.

Översiktsplanen är en möjlighet för staden att genom dialog möta medborgarna kring frågor som rör inriktning och framtida utveckling av kommunen. Därför genomfördes hösten 2016 en tidig dialog på plats i Hällesåker, Lindome, Kållerred och Mölndal där förtroendevalda och tjänstepersoner mötte över 400 människor som ville dela med sig av sina tankar och funderingar kring utvecklingen av deras närområde. Det fanns också möjlighet under hela dialogperioden att fylla i en enkät på nätet eller lämna synpunkter i en digital dialogkarta.

Fokus i dialogen handlade om att lyfta det som är positivt med olika platser i kommunen och hur dessa kan utvecklas på ett bra sätt samt att identifiera platser med potential för annat än vad de används till idag.

Resultat av medborgardialog sept 2016

Mölndal

I Mölndal finns barriärer som försvårar för tillgängligheten. De flesta vill kunna ta sig till gröna miljöer och mötesplatser, men järnväg och stora trafikerade vägar försvårar detta. De grönområden som ligger nära bostadsområden och tätbebyggda områden är favoritplatser, både på östra och västra sidan. Ju närmare centrum, desto viktigare blir de gröna ytorna. Det är framförallt de stora grönområdena som pekas ut som viktiga att bevara, t.ex. Änggårdsbergen och Gunnebo. Men även äldre bebyggelse som Kvarnbyn. Bostäder byggs helst i redan etablerade bostadsområden, en förtätning framförallt i centrum och längs med dalgången. Också önskemål om fler bostäder öster om centrum, t.ex. Råvekärr och Stensjön. Förtätning av bostäder och service, i och runt omkring stadskärnan (Råvekärr, Stensjön, Toltorp etc).

- Mötesplatser är viktiga (kommersiella och icke-kommersiella). Livet mellan husen, de gröna kvaliteterna.
- Förbättra trafiksituationen, jobba över barriärer och minska buller.
- Ta vara på och tillgängliggör den tätortsnära naturen (t.ex. Änggårdsbergen).

Kållerred

I Kållerred är bristande tillgänglighet ett övergripande fokus. Överfarter och kopplingar, t.ex. gångtunneln och cykelvägarna från centrum till köpstaden, samt mellan de stora verksamhetslokaliseringarna i köpstaden. Just tillgänglighet för gång och cykel anses viktigt. Förtätningen bör helst ske i centrum, på nuvarande parkeringar/asfalterade ytor. Den tätortsnära naturen och kulturen är viktig även här, men mest fokus ligger på de gröna ytorna/fritidsplatser centralt i orten.

- Fysiska och mentala barriärer, framförallt mellan östra och västra Kållerred.
- Stora trafikmängder med störningar, bristfälliga kopplingar för cykel och bil.
- Utveckling i centrum; i behov av mötesplatser, service, gröna miljöer med kvaliteter, och fler bostäder.

Lindome

Även här lyfts den tätortsnära naturen och kulturen fram, t.ex. Kimmersbo, Fagered, Sandsjöbacka, Berget, miljöerna kring Lindomeån, och Spinneriet. Miljöerna och bebyggelsen runt Spinneriet har potential att utvecklas. Det borde byggas mer bostäder i redan påbörjade bostadsområden, som t.ex. Ingemantorp. Stor potential runt omkring verksamhetsområdet Backen; bygga bostäder där verksamheten idag ligger och ta vara på de gröna kvaliteterna runt omkring området.

- Utveckling i centrum; förtätning med bostäder, service och mötesplatser (för unga och gamla).
- Utbredd tätort, behov av att stärka kopplingarna för gång-, cykel-, och kollektivtrafik.
- De gröna områdena runt omkring tätorten väldigt viktiga.

Hällesåker

Det behöver byggas fler bostäder i Hällesåker, framförallt i centrum och i de större byarna, t.ex. Greggered. De sociala värdena bör förstärkas, genom att bevara befintliga mötesplatser (Hällesåkersgården, fotbollsplan samt Börjesgården) men

också tillföra funktioner som idag saknas. Det som efterfrågas är främst kollektivtrafiksatsningar och lokala centrumfunktioner. De gröna värdena består av de stora naturområdena runt omkring dalen, med sjöar och stigar, samt det värdefulla kulturmiljölandskapet längs med dalen.

- Brist på lokala centrumfunktioner; offentlig och kommersiell service, mötesplatser och funktioner för att klara av vardagslivet.
- Trafiksituationen längs med Hällesåkersvägen. Cykelbana till Lindome, lägre hastighet och mer kollektivtrafik.
- Småskaligheten värnas, Hällesåkers byhistoria och natur är viktiga.

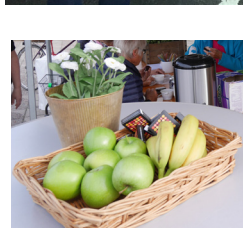
Hur ser vi resultatet från medborgardialogen i förslaget till ny översiktsplan

Närhet och tillgänglighet är något som lyftes av många i medborgardialogen. Detta är en viktig

fråga för översiktsplanen. Genom att utveckla alla tätorternas centrum med bostäder och service av olika slag stärks möjligheterna för fler att nå det som de behöver i vardagen enklare, och behoven av onödiga resor minskar och tillgängligheten för fler ökar.

Även kopplingarna till de gröna miljöerna är viktiga för de flesta. I samband med att tätorterna utvecklas behöver det gröna stärkas, både kopplingarna till gröna större miljöer omkring tätorterna samt parker och stråk inom tätorterna. Detta stärker Mölndals stads lokala miljömål som handlar om att alla bostäder bör som mest ha 300 meter till ett grönområde.

Omvandlingar av trafikbarriärer till stadsgator prioriteras tillsammans med att stärka kopplingarna mellan östra och västra delarna av framförallt Kålleröd och Mölndal. Fokus i planeringen framöver blir också utveckling och förtätning av Lindome och Kålleröds tätorter.



Mölndals stad

TYCK OM MÖLNDAL

GRÖNA MILJÖER • NÄRHET TILL SERVICE • INFRASTRUKTUR

Vad är viktigt just där du bor och vad skulle kunna bli ännu bättre?
Vi vill gärna veta vad du tycker.

Vid fyra olika tillfällen kommer vi att vara ute och ha medborgardialog om vår ÖVERSIKTSPLAN FÖR MÖLNDAL, om hur vi ska planera vår framtida kommun.

- Vi finns på plats! Du kommer väl?
- 2 september: Mölndal Kulturatté i Kvambyns kl 18 - ca 22.30
- 8 september: Hällesåkers gamla skolans centrum kl 16-19
- 15 september: Lindome, torgkl 16-19
- 22 september: Kålleröd, torgkl 16-19

Vi bjuder på fika. Varmt välkomna!

Vi kommer också att ha en digital enkät (gång hela september där du kan svara på frågor. Enkäten tiller du på www.molndal.se/tyck-om-molndal)

Hoppas vi ses och hörst! Dina synpunkter är värdefulla!



