

Planbesked för Kindbogården 1:124

13

2022KS345

Kommunstyrelsen

Datum
2023-01-05

Diarienummer
2022KS345 214

Planbesked för Kindbogården 1:124

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beviljar ansökan om planbesked för Kindbogården 1:124.

Arbetet med detaljplan bedöms kunna påbörjas år 2023.

Sammanfattning av ärendet

Sökanden inkom den 10 juni 2022 med begäran om planbesked för fastigheten Kindbogården 1:124. Begäran avser en delvis påbyggnad av befintlig byggnad samt nybyggnation. Området ligger i Mölnlycke centrum norr om Biblioteksgatan och väster om Ekdalavägen. Fastigheten utgörs idag av befintliga verksamheter bland annat vårdcentral, apotek, friskvård samt ca 8 parkeringsplatser för personal. Fastigheten är ca 7 000 kvadratmeter stor. Nybyggnationen föreslås i kvartersform samt lite högre bebyggelse upp till 7 våningar, sökanden ser möjligheten att skapa ett tydligare gaturum samt länka ihop skalorna i stadsrummet. Förslaget innebär ca 20 000 kvadratmeter bruttoyta av nya lokaler, bostäder och vård- och omsorgsboende.

Förvaltningen är positiv till föreslagen förtätning inom Mölnlycke centrum. Ansökan överensstämmer med översiktsplanen, ÖP2012 samt med ambitionerna i stadsbyggnadsstudie och strukturplan för del av Mölnlycke centrum. Förvaltningen bedömer att ett positivt planbesked kan ges för fastigheten Kindbogården 1:124.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 5 januari 2023
- Ansökan om planbesked 10 juni 2022

Ärendet

Sökanden inkom den 10 juni 2022 med begäran om planbesked för fastigheten Kindbogården 1:124. Området ligger i Mölnlycke centrum norr om Biblioteksgatan och väster om Ekdalavägen. Fastigheten utgörs idag av befintliga verksamheter bland annat vårdcentral, apotek, friskvård samt ca 8 parkeringsplatser för personal. Fastigheten är ca 7 000 kvadratmeter stor.

Byggnationen delas in i etapper, så att befintliga verksamheter kan pågå under byggtiden. Etapp ett avser påbyggnad på befintlig byggnad med nya vårdlokaler. Etapp två innebär att befintliga verksamheter flyttar in i påbyggnaden, de tomma delarna rivs och fler entréer vänds mot Biblioteksgatan. Etapp tre som är den sista etappen enligt förslaget innebär att fria ytor bebyggs med nya vårdlokaler, bostäder samt vård- och omsorgsboende, ett parkeringsgarage föreslås i souterräng under bostäderna med kapacitet för ca 55–65 parkeringsplatser, antalet platser beror på hur tekniskt möjligt det är att bygga dessa.

Nybyggnationen föreslås i kvartersform samt lite högre bebyggelse upp till 7 våningar, sökanden ser möjligheten att skapa ett tydligare gaturum samt länka ihop skalorna i stadsrummet. Förslaget innebär ca 20 000 kvadratmeter bruttoyta av nya lokaler, bostäder och vård- och omsorgsboende.

Tidigare ställningstagande

I kommunens ÖP2012 ligger området inom utvecklingsområdet för Mölnlycke och anger befintliga bostäder. Området ligger även inom 600 meter från Mölnlycketerminalen där förtätning ses som särskilt positivt.

För området gäller detaljplan för del av Kindbogården 1:55 m.fl., upprättad 1998 samt ändring av stadsplan (S-86) gällande del av Kindbogården 1:124 upprättad 2014. Detaljplanerna anger flera ändamål bland annat centrum, vård och handel. Genomförandetiden har gått ut för båda detaljplanerna.

Området omfattas av stadsbyggnadsstudie och strukturplan för del av Mölnlycke centrum som utgör del av beslutsunderlag för prövning av planbesked gällande innehåll, geografisk avgränsning av delområde samt tid för planstart.

I strukturplanarbetet har ett helhetsgrepp för Mölnlycke centrums utveckling studerats. Strukturplanen visar hur gröna stråk, fler bostäder, lokaler och nya mötesplatser kan gestaltas och genomföras för att få ett attraktivt centrum.

Strukturplan

I strukturplanarbetet har ett helhetsgrepp för Mölnlycke centrums utveckling studerats. Föreslagen utveckling har koncentrerats till fem fokusområden, varav ett av fokusområdena avser området för denna ansökan. Fokusområdet benämns som **Område Västra entrén och in på Biblioteksgatan**, för området gäller flera delområdesmål bland annat, att centrumentrén ska tydliggöras, att skapa en helhet av utbyggd vårdcentral med bostäder samt parkeringshus, att se över byggnadshöjder och anpassa dem till varandra.

I strukturplanen lyfts frågor som är viktiga att hantera i detaljplaneprocessen för fokusområdet bland annat att det är viktigt att säkerställa att kvarteret inom ansökan även fortsatt är tillgängligt för biltrafik då vårdverksamheten har behov av detta samt att tillgängligheten för olika grupper och olika transporter

säkerställs. Vidare behöver befintliga och nya gång- och cykelförbindelser till och från centrum studeras.

Natur och markförutsättningar

Området ingår i Naturvårdsplanens värdefulla landskap, L2 Pixbo-Mölnlycke-Wendelsberg, hänsynsnivå 4 samt värdetrakt för skyddsvärda träd. Ovanliga lavar har påträffats längs med Biblioteksgatan. Området ligger inom förslag till vattenskyddsområde för ytvattentäkt Rådasjön.

Service och infrastruktur

Området har god tillgång till service och handel. En förtätning av fastigheterna innebär ett ökat behov av parkeringsplatser. Det är fördelaktigt att samordna parkeringslösningar med angränsande fastigheter. Parkeringslösningar behöver utredas. Parkering ska i första hand lösas på kvartersmark och bekostas av exploatören. Kan parkering inte lösas inom fastigheten måste exploatören kunna visa tryggad lösning för parkering utanför fastigheten innan bygglov kan beviljas (eventuellt genom servitut, gemensamhetsanläggning eller parkeringsköp).

En kapacitetsutredning med kostnadsbedömning behöver utföras för att fastställa eventuella behov av ändringar på befintligt ledningsnät för försörjning av planområdet. Utredningen ska bekostas av exploatören. Det finns en ledningsrätt för avlopp inom sökandens fastighet som ska beaktas vid planläggning.

Vad gäller avfall behöver tillgängligheten för avfallshämtning säkerställas. Hur befintliga miljörum ska hanteras behöver utredas och godkännas av både entreprenören och avfallsenheten. Hämtningsfordonet ska kunna angöra i anslutning till miljörum/hämtningsplats.

Ekonomi och marägarperspektiv

Det är sökanden som tar samtliga ekonomiska risker för detaljplanen och dess genomförande. Detaljplanen föreslås som en kommunalt driven detaljplan. Förutsatt att ramavtal, planavtal och exploateringsavtal tecknas bedöms planläggning enligt ansökan inte innebära några ekonomiska utgifter för kommunen som inte täcks av exploatörens åtaganden.

Kommunen äger mark i närområdet för planbeskedet, Hulebäck 1:506 och del av Kindbogården 1:60. På båda dessa fastigheter finns idag parkeringsplatser. Förvaltningen ser det som positivt om dessa områden tas med i framtida planarbete. Om detta sker kommer kommunen att få intäkter när marken säljs.

Frågor att utreda vidare

Platsens förutsättningar medför att ett antal planfrågor behöver utredas och hanteras inom ett eventuellt kommande detaljplanearbete. Frågor och utredningar som särskilt kommer att behöva beaktas mer i detalj handlar om:

- Bebyggelsegestaltning.

- Trafikutredning med fokus på angöring och parkering/garage.
- Dagvatten och översvämning.
- Utformning av gårdar ska beaktas för att säkerställa god boendemiljö.
- Detaljplanen ska samordnas med pågående detaljplan för parkeringshuset inom del av Kindbogården 1:60.

Utöver dessa frågor kommer ytterligare frågor tillkomma under kommande planarbete.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen är positiv till sökandens förslag till förtätning inom Mölnlycke centrum. En exploatering enligt ansökan beaktar omgivande bebyggelse, skapar fler bostäder och förväntas bidra med ett trivsamt samt levande centrum i enlighet med kommunens ambitioner. Planbeskedet är en del av utvecklingen av Mölnlycke centrum och följer den framtagna strukturplanen. Förvaltningen bedömer att ett positivt planbesked kan ges för fastigheten Kindbogården 1:124.

Denna planbeskedsansökan, planbesked för Hulebäck 1:23, Hulebäck 1:604 och planbesked för Hulebäck 1:603, Hulebäck 1:586 samt de kommunala fastigheterna Hulebäck 1:506 och del av Kindbogården 1:60 föreslås att hanteras som en samlad kommundriven detaljplan vid fortsatt arbete. Det arbetssättet skulle underlätta detaljplanprocessen då flera genomförandefrågor och utredningar med fördel kan hanteras gemensamt. Totalt skulle dessa planbeskedsansökningar kunna generera ca 350 nya bostäder i centrala Mölnlycke. Tillsammans med pågående detaljplan vid P-huset kan ca 500 nya bostäder tillskapas i Mölnlycke centrum.

Louise Skålberg
Samhällsbyggnadschef

Mariana Andersson
Plan- och bygglovschef

Begäran om planbesked**Fastighet**

Fastighetsbeteckning (eller någon av de ingående i området)	Kindbogården 1:124
Fastighetens adress (eller någon av de ingående i området)	Ekdalavägen 2, 435 30 Mölnlycke
Fastighetsägare (företag eller förnamn och efternamn)	Hemsö Vårdfastigheter AB

Sökande

Namn (förnamn och efternamn)	Hanna Tengberg / Hemsö Vårdfastigheter AB
Adress	Linnégatan 2, Stockholm
Postadress	Box 24281 104 51 Stockholm
E-postadress	hanna.tengberg@hemso.se
Företag	Hemsö Vårdfastigheter AB
Organisationsnummer/personnummer	556657-9958
Kontaktperson (om annan än sökande)	
Telefon	+46 31 730 5415
Faktureringsadress (om annan än ovan) fullmakt krävs	Referens: 100821, PG 1098, 737 84 Fagersta

Personuppgifter kommer att behandlas enligt personuppgiftslagen (PuL)

Förslaget avser (bifoga karta, projektbeskrivning, illustrationer eller annat)

Förslaget bygger på framtagna "Strukturplan för del av Mölnlycke Centrum".

Utveckling av Mölnlycke Vårdcentral med fler lokaler för vård- och centrumändamål samt bostäder och vårdboende inom Hemsös fastighet i centrala Mölnlycke.

Bifogat skisskoncept "2022-05-24_Mölnlycke_Vårdcentrum_PLANBESKED_HEMSÖ_what!" har tagits fram under 2021-22 i samråd med arbetsgruppen för STRUKTURSKISS MÖLNLYCKE CENTRUM (Kommunens dokument Pdf-fil: 220127_REV_Mölnlycke centrum strukturplan).

Tid för beslut om planbesked

Enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 5 kap 4 § ska planbesked ges inom fyra månader, efter att komplett ansökan inkommit. Kommunen och sökande kan komma överens om annan tid.

Avgift för planbesked

Med stöd av plan- och bygglagen (2010:900), PBL 12 kap 8 §, kommer en avgift att tas ut enligt gällande plan- och bygglövtaxa antagen av Kommunfullmäktige den 12 december 2019.

Avgift tas ut även om ansökan avslås

Faktura sänds separat.

Upplysningar

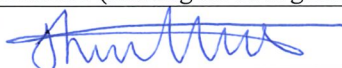
Härryda kommun tar ut en planavgift för detaljplanearbeten. Avgiftens storlek beror på storleken på det som detaljpaneläggs och på hur mycket tid som kommunens handläggning tar. Avgiften styrs enligt gällande plan- och bygglövtaxa antagen av Kommunfullmäktige 12 december 2019.

När ansökan om planbesked skickas till kommunen förväntas det av dig som sökande att du eller ditt företag har ekonomiska möjligheter att genomföra det som du önskar planlägga.

Information om GDPR

De personuppgifter som du lämnar till oss behandlas i enlighet med dataskyddsförordningen. Mer information om vad detta innebär för dig hittar du på kommunens hemsida, www.harryda.se/gdpr

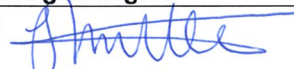
Underskrift sökande (ansvarig för att avgiften betalas)

Namnsteckning	
Namnförtydligande	Hanna Tengberg
Datum	2022-06-10

Underskrift medsökande

Namnsteckning	
Namnförtydligande	
Datum	

Underskrift fastighetsägare

Namnsteckning	
Namnförtydligande	Hanna Tengberg
Datum	2022-06-10

Ansökan skickas till:
Härryda kommun
Planenheten
435 80 Mölnlycke

Kontakta oss gärna:
Telefon: 031-724 61 00
E-post: plan@harryda.se
www.harryda.se

Mölnlycke Vårdcentral idag

Närhälsan Mölnlycke vårdcentral är idag en välfungerande vårdcentral inom samma fastighet samlas flera olika funktioner inom hälsa och friskvård samt ett apotek.

MARKRYTOR
Fastighet ca 7000 kvm

DETALJPLAN
Gällande detaljplan är från 1983 och medger högsta byggnadshöjd 8,0 m på del av fastighet.

BILPARKERING
Inom fastighet finns idag 8 p-platser, en personalparkering med 100% beläggning.

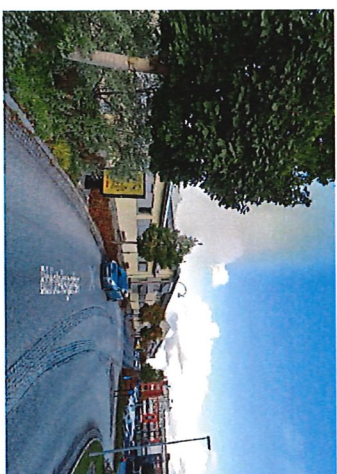
Ungfärlig yta idag för de olika verksamheterna:

VÅRDCENTRAL inkl BVC/Fam C ca 2000 kvm
BMW ca 270 kvm
BUM ca 400 kvm
REHAB ca 750 kvm
APOTEK ca 170 kvm
BEGRAVNINGSBYRÅ ca 170 kvm
VGR UNGDOMSMOTTAGNING ca 170 kvm
VGR UNGA PSYK HÄLSA ca 380 kvm
VGR FOLKLTANDVÅRD ca 930 kvm
ÖVRIGA YTOR inkl skydds- teknikum 1070 kvm
Vakanta lokaler under en pågående ombyggnadsprocess ca 400 kvm
HÄRRYDA KOMMUN hyr ca 250 kvm.



Byggnaderna ligger vid infarten till centrum

Vårdcentralen byggdes 1975 och är grediget byggd med putsade fasader och plåttak. Byggnadsdelen mot öster och centrum har idag två våningar, medan en lägre del i en våning vetter mot väster och infarten till centrum.



Långsidan mot söder

I förgrunden syns den lägre delen och dold av vegetation ligger bl a vårdcentralens personalparkeringar samt last- och akutintag.



Långsidan mot norr

I förgrunden syns den senare byggda delen som idag har Barn- och Ungdomsmottagning. Gatan blir idag GC-väg närmre centrum.



Entré mot öster med besöksparkering

Huvudentrén ligger vid Ekdalavägen, en tvärgata från Biblioteksgatan och den nuvarande besöksparkeringen ligger på kommunens mark

HEMSÖ

MÖLNLYCKE VÅRDCENTRUM

ANSÖKAN PLANBESKED 2022-06-08

what!
arkitektur



Referens: Fikfabriken i Majorna, Göteborg

Koncept - utveckling av Mölnlycke vårdcentrum

Mölnlycke vårdcentrum är en viktig pusselbit för att ge centrala Mölnlycke en mer stadsmässig karaktär.

Fastigheten ligger idag mellan flera olika miljöer: villabebyggelse i norr, kvartersstad i öst, planerat höghus åt söder samt trafik och natur västerut.

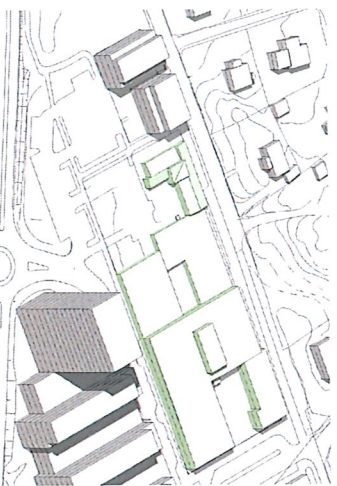
Byggnaden har idag fasader som upplevs relativt slutna och fastigheten är lågt exploaterad. Vår idé är att genom en långsiktig utveckling skapa plats åt fler funktioner, låta kvarteret öppna sig mer mot staden och aktivera gaturummen.

En kvartersformad och lite högre bebyggelse skapar här ett tydligare gaturum. De nya byggnadernas trappande volymer länkar ihop skalorna i stadsrummet.

Vårdbyggnaden byggs på och byggs om med nya lokaler. Ett vård- och omsorgsboende kan integreras i kvartersformen. Bostäder i hörntorn ger möjlighet till fina lägenheter med utsikt över både centrum och kanske ut mot Rådasjön.

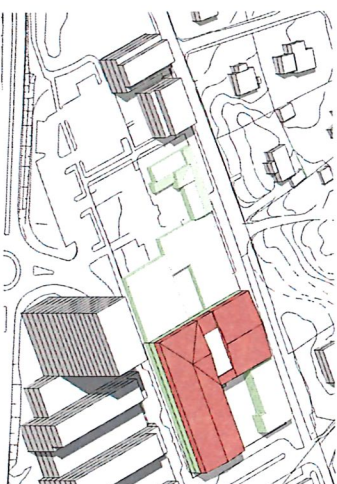
På Biblioteksgatan, ihop med Västra Portens planerade höghus, flyttas kvartersstaden och stadskaraktären längre västerut och bildar tillsammans stadens port. Blandat innehåll gör kvarteret mer aktivt under dygnets alla timmar. När projektet utvecklas kan också mark- resp golvnivåer justeras för att minimera behov av ramper och trappor.

Byggnationen delas in i etapper, se nedan så att befintliga verksamheter helst ska kunna pågå under byggtiden.



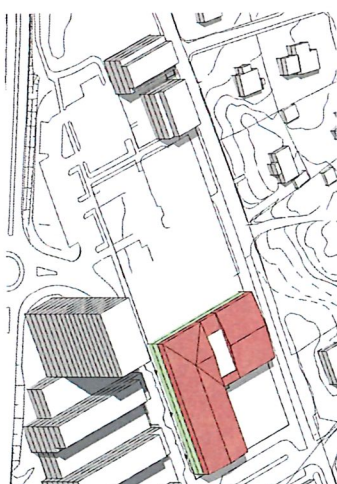
Vårdcentrum idag

Dagens byggnad kan bli mer urban, särskilt mot Mölnlycke centrum och Biblioteksgatan. Låg exploatering gör att skalan inte möter övriga framtidsplaner för Mölnlycke centrum.



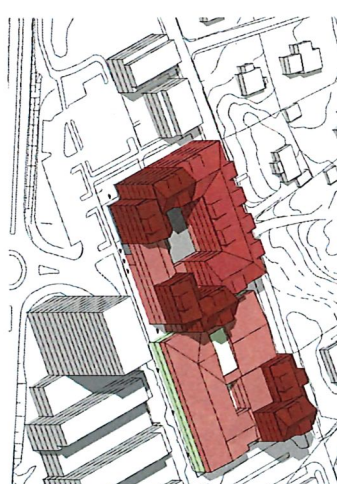
Etapp 1

Befintlig byggnad byggs på med nya vårdlokaler i en våning med lätt konstruktion. Befintligt fläkttrum på tak behålls. Eventuella förstärkningar av befintlig grund och konstruktion behöver utredas vidare.



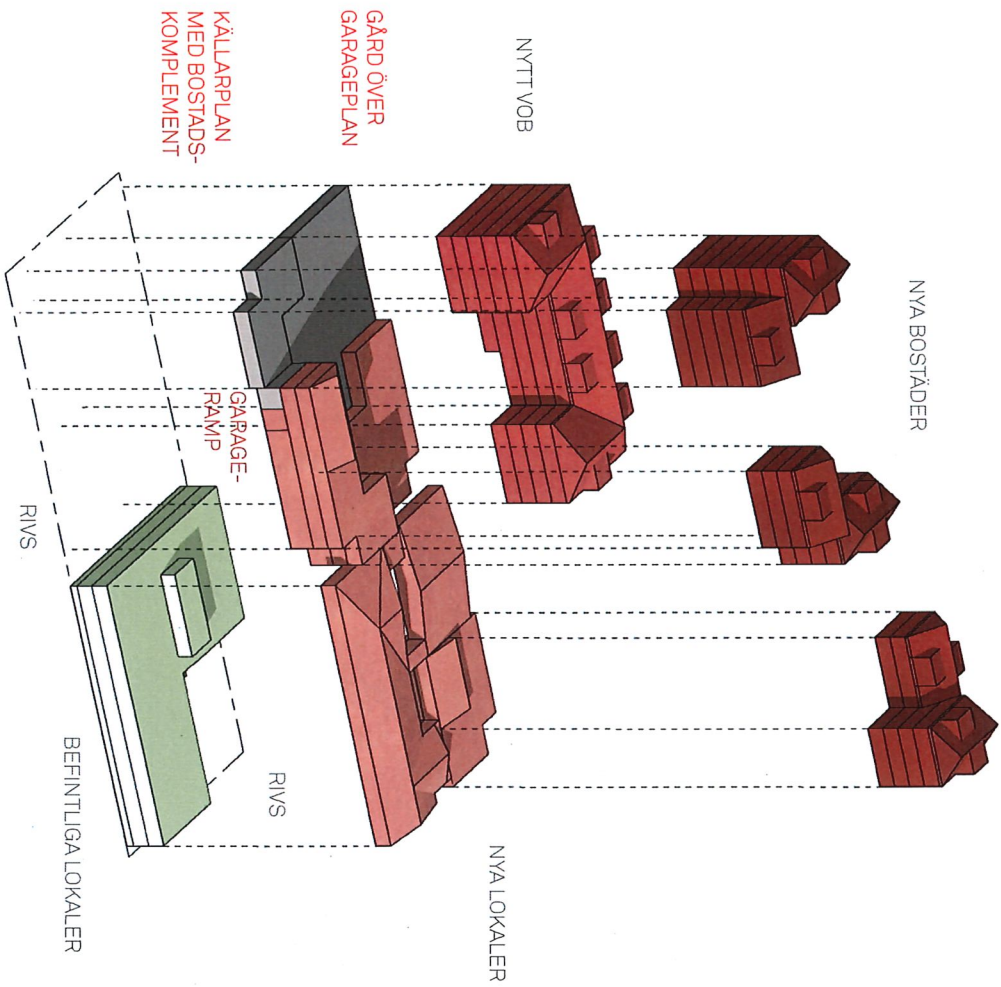
Etapp 2

Verksamheter flyttar till ny påbyggnad och tomma delar rivs. Fler entréer vånds mot Biblioteksgatan. I första hand föreslås ny genomfart via Kyrkvägen. Alternativt kan väg för transporter tillskapas mellan västra kvarterer och befintligt serviceboende i väst.



Etapp 3

Fria ytor bebyggs med nya vårdlokaler, bostäder samt vård- och omsorgsboende. Västra kvarteret dras in ca 2,5 m från fastighetsgräns för möjlig genomfart. Befintliga markhöjder skapar möjlighet till ett p-garageplan i souterräng.



Sprängskiss

HEMSÖ

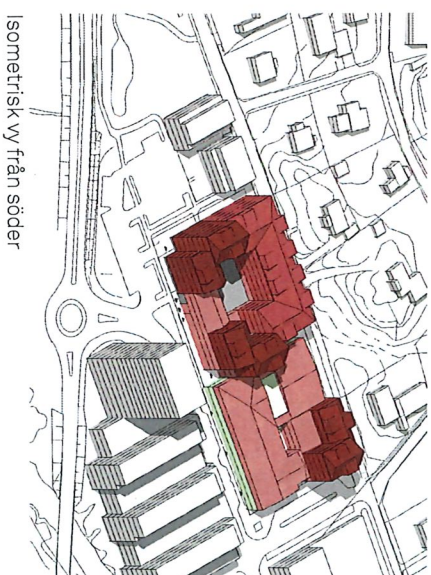
YTOR LUIS BTA	[kvm]
BEFINTLIGA LOKALER	
Plan 1	2150
Plan 2	2150
Plan 3	160
NYVA LOKALER, PÅBYGGNAD	4460
Plan 1	0
Plan 2	1970
Plan 3	1970
NYVA LOKALER, NYBYGGNAD	2240
Plan 1	1380
Plan 2	1380
Plan 3	1380
NYTT VOB	5000
Plan 1	680
Plan 2	1350
Plan 3	1350
Plan 4	1350
Plan 5	1350
Plan 6	680
Plan 7	680
NYVA BOSTÄDER *	6760
Plan 1	400
Plan 2	400
Plan 3	400
Plan 4	1270
Plan 5	1270
Plan 6	1030
Plan 7	750
Delvis vind *	330
Vind *	5850
TOTAL BTA AVRUNDAD	24000

YTOR MÖRK BTA	[kvm]
NYVA LOKALER, KÄLLARPLAN	2142
Garage 55-65p **	-1
Källarplan	400
TOTAL BTA AVRUNDAD	2542

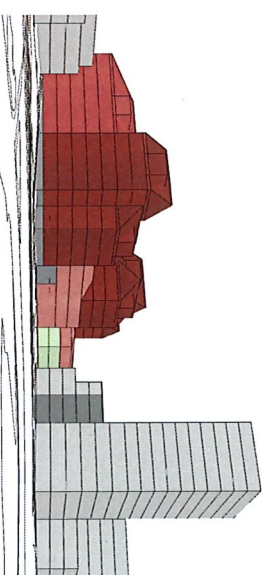
** Antal p-platser påverkas av teknikutryck och trapphus. Tabellen visar översiktlig GROV BTA. Riven BTA: ca 2800 kvm

BTA vind:
 * I denna tabell redovisas BTA för vind som hariva totala ytan för planet. Detta gäller vind på samtliga plan. Tillkommande Yta för takkupor räktras ej.

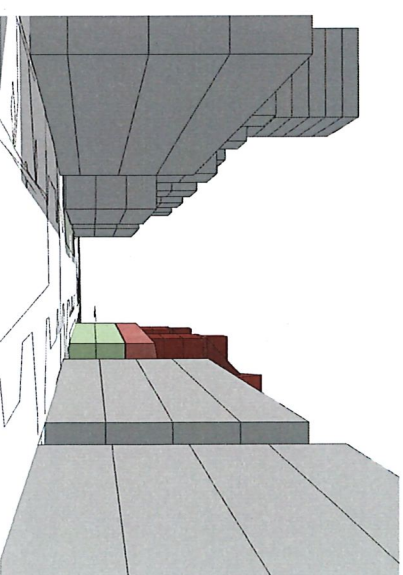
Information kring räknesätt:
 I Koncept Mölnlycke Vårdcentrum 2021-10-07 redovisas BTA enligt Svensk Standard. Sadelstak över plan 3 i västra kvartret är i både denna tabell liksom 2021-10-07 enhart räknat som tak och ej BTA.



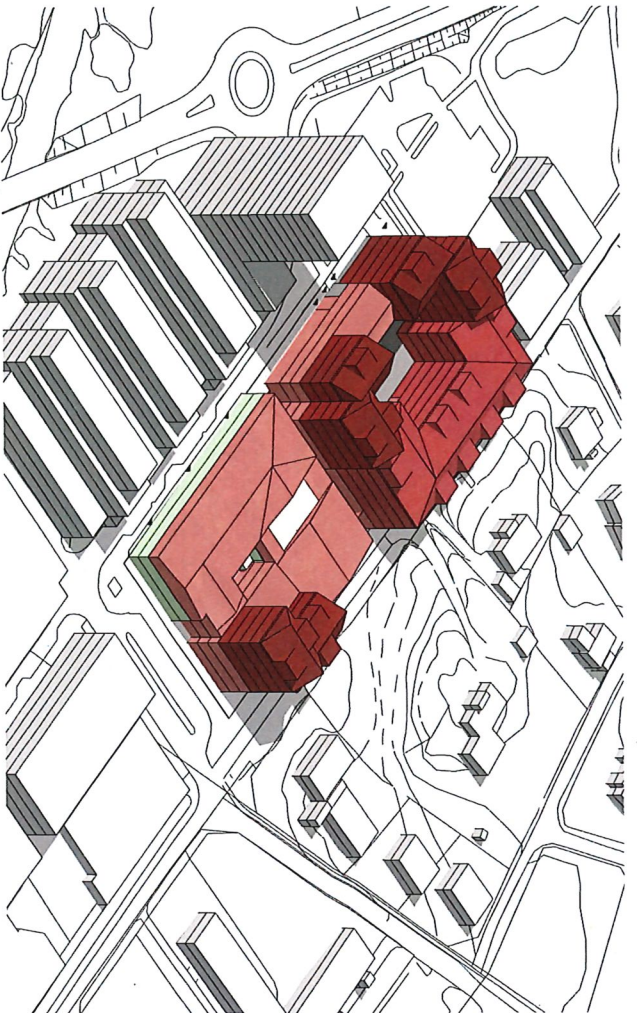
Isometrisk vy från söder



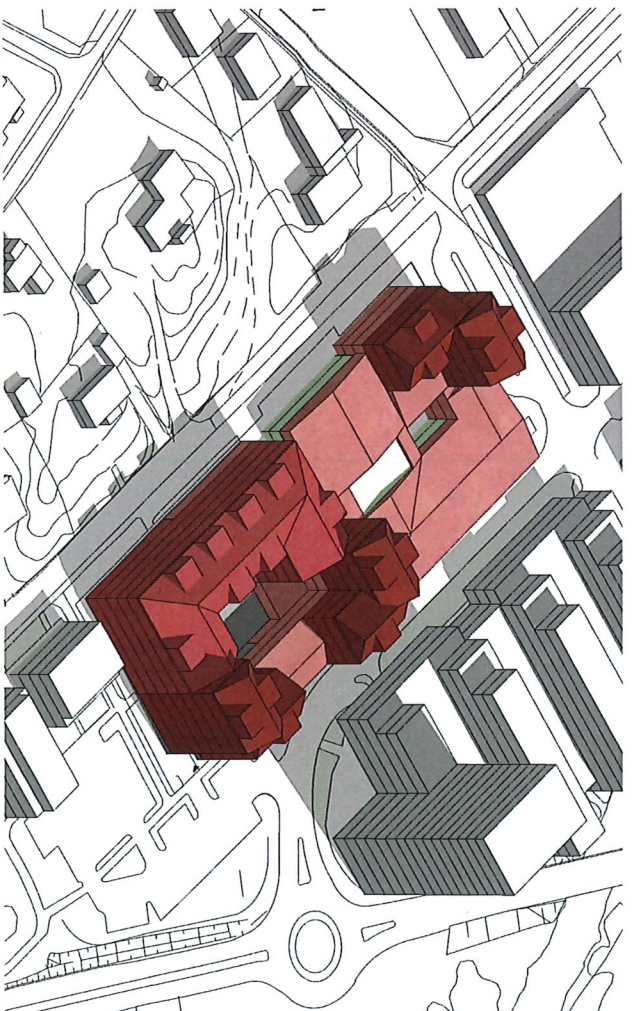
Gatavy från sydväst, Mölnlyckes "port"



Gatavy från öst, Mölnlycke centrum



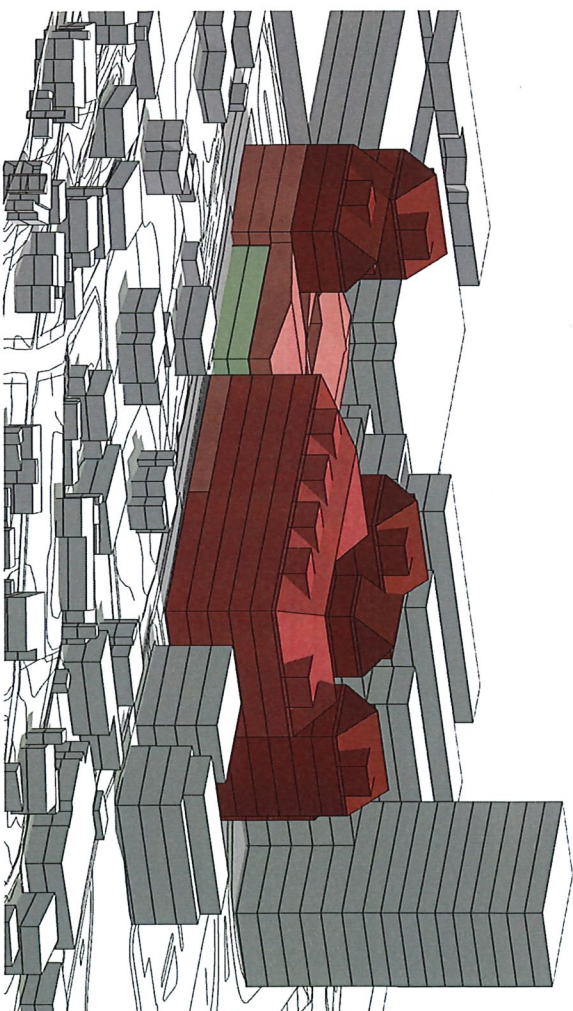
Fågelperspektiv från sydöst



Fågelperspektiv från nordväst



Vy från nordöst



Vy från nordväst