



Datum  
2015-01-27

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Camilla Lidholm  
031-315 14 42  
Camilla.lidholm@molndal.se

Detaljplan för  
**Mölnadalens innerstad,  
Norr om Brogatan**  
(Del av fastigheten Hajen 2 m.fl.)

Mölnadalens stad  
Västra Götalands län

## Granskningsutlåtande

### **Genomförande**

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslöt den 14 oktober 2014 att ställa ut detaljplaneförslaget för granskning. Planförslaget har ställts ut för granskning under tiden 23 oktober - 20 november 2014.

Granskningen har genomförts enligt 5 kap. 18§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadsförvaltningen samt på Bibliotekslabbet, Brogatan 32. Mindre utställningar av förslaget har även funnits på Biblioteken i Kålleröd och Lindome. På bibliotekslabbet har representanter från Stadsbyggnadsförvaltningen funnits på plats varje tisdag och torsdag eftermiddag under granskningstiden.

Under och i anslutning till granskningen har 20 yttranden och skrivelser kommit in till stadsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i bilaga 1.

### **Sammanfattning**

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter framförs av Trafikverket samt Miljöförvaltningen som har invändningar på bullernivåer för bostäder inom planområdet. Bland annat anser Trafikverket att planbestämmelsen som reglerar bullernivåer behöver förtydligas, till exempel avseende vad som menas med tyst respektive ljuddämpad sida samt vilka högsta nivåer som kan accepteras. Planbeskrivningen bör enligt Trafikverket även tydligare beskriva hur det säkerställs att riksintressena E6/E20 och Väst-kustbanan skyddas.

Övriga synpunkter som förts fram av remissinstanserna rör tillgänglighet, sociala konsekvenser och tekniska aspekter vilket hanteras i planen på ett godtagbart sätt.

Yttranden från sakägare och övriga berör huvudsakligen höjden på höguset där Svenska kyrkan framför oro gällande Fässbergs kyrkas funktion som landmärken i staden med hänsyn till det nya föreslagna höga huset. Pandox, ägare till Scandic hotell framför oro över parkeringssituationen och önskar vidare dialog med staden om detta. I övrigt berör yttranden från medborgarna att förslaget för innerstaden inte tar vara på stadens kvaliteter så som Kvarnbyn, Krokslätts fabriker etc. utan blir ett konventionellt, mörkt, trist och omysigt centrum. Frågor ställs om: Var är kreativiteten, modet och varumärket för Mölnadal?



Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetsägare, berörda konsulter och andra förvaltningar för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

## Detaljplanens syfte

Den här detaljplanen utgör en del i den övergripande idén om att långsiktigt utveckla hela Mölnåls innerstad. Ambitionen är att förstärka och förtäta dessa centrala kvarter. Utemiljön med gator, platser och stråk rustas upp samtidigt som befintlig bebyggelse kompletteras med nya byggnader. Detta ger möjlighet för fler boende, ett bredare handelsutbud och större verksamhetslokaler i innerstaden. Planen syftar till att möjliggöra en utveckling med ny bebyggelse norr om Brogatan. Planen omfattar byggnader med ytor för bostäder samt centrumändamål vilket kan innehålla handel, kontor mm.

## INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen.

## STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

### 1. Länsstyrelsen – Yttrandet återges i sin helhet

(daterat 2014-11-14)

#### *Bedömning enligt 11 kap 10§ PBL*

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

#### *Motiv för bedömningen*

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

#### *Synpunkter på förslagshandlingen*

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats och Länsstyrelsen vill poängtera att det väl genomförda planarbetet ger goda förutsättningar för att ambitionerna i översiktsplan och Vision Mölnåls 2022 förverkligas.

#### *Beredning*

Ärendet har handlagts av Ingemar Braathen och granskats av Roger Lind. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

**Kommentar:** Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att yttrandet inte innebär några ändringar av planhandlingarna, men efter granskningen har stadsbyggnadsförvaltningen i dialog med länsstyrelsen ändå kommit fram till att bullerbestämmelsen ska förtydligas. Formuleringen ” För enstaka bostäder kan inglasad balkong som är öppen till minst ¼ räknas som ljuddämpad sida för bostadsrum ” preciseras och lyder istället ”Fasad inom



*balkongyta med inglasning som är öppen till en ¼ får räknas som fasad för upp till 5 % av totala antalet lägenheter i planen.”*

## 2. Trafikverket

(daterat 2014-11-20)

### *Sammantagen bedömning*

Avtal bör tecknas mellan kommunen och Trafikverket avseende genomförande, drift och framtida ägande av de skyddsåtgärder som ska genomföras i anslutning till E6/E20.

Planbestämmelsen som reglerar bullernivåer behöver förtydligas, till exempel avseende vad som menas med tyst- respektive ljuddämpad sida samt vilka högsta nivåer som kan accepteras. Det behöver även säkerställas att riktvärdena för vibrationer inte överskrids.

Planbeskrivningen bör tydligare beskriva hur det säkerställs att riksintressena E6/E20 och Västkustbanan skyddas, och då inte bara avseende risk- och räddningstjänstfrågor. Till exempel bör det tydliggöras hur ökat transportbehov till och från planområdet, ökad andel bullerutsatta i området samt ändringar i dagvattensystem bedöms påverka E6/E20 och Västkustbanan.

**Kommentar:** *Ett avtal kommer att tecknas mellan staden och Trafikverket enligt synpunkterna ovan.*

*Angående bullernivåerna så införs förtydligande avseende tyst respektive ljuddämpad sida i planbeskrivningen. Avsteg från huvudregeln för buller enligt Boverkets allmänna råd anses motiverat med hänsyn till det mycket centrala läget med god service och en mycket god tillgång till kollektivtrafik. Denna bedömning har Länsstyrelsen ansett vara riktig. Planbestämmelsen angående bullernivåer förtydligas enligt följande ”Fasad inom balkongyta med inglasning som är öppen till en ¼ får räknas som fasad för upp till 5 % av totala antalet lägenheter i planen.”*

*Angående risk för vibrationer så har Staden undersökt frågan ytterligare efter granskningen. I tidigare planarbete för fastigheten Väskan 2 har vibrationsmätning genomförts. Där var högsta uppmätta nivå 0,2 mm/sek. I samband med pågående byggnation av ett nytt kontor ovanpå spårvagnsslingan har också vibrationsmätningar genomförts. Tågen ger utslag när de passerar. En planbestämmelse som reglerar att vibrationer i bostadsrum inte får överskrida 0,4 mm/s vägd RMS har införts.*

*På uppdrag av Mölnålsbostäder och PEAB har WSP utfört mätningar inom Kv. Gråsejen och Kv. Hajen under perioden 2014-12-18 till 2015-01-07.*

*Maximalt uppmätt komfortvibration under mätperioden var för Kv. Gråsejen 0,1 mm/s RMS. Motsvarande nivå för kv. Hajen, representerat av mätpunkten vid Storgatan 32A, var 0,09 mm/s RMS. Uppmätta nivåer ligger långt från riktvärdet 0,4 mm/s RMS.*

*Slutsats och bedömning av utförda mätningar:*

*När det gäller kv. Gråsejen förväntas nivån i horisontell riktning att öka något beroende på ökat antal våningsplan. Vi bedömer att nivån kommer att hamna under 0,2 mm/s RMS på det översta våningsplanet efter ombyggnationen.*

*Vad gäller kv. Hajen blir vår bedömning att uppmätta nivåer på ett bra sätt kommer att representera det nybyggda höghuset. Under förutsättning att bjälklagens spännvidder inte ökar markant samt att höghuset i kv. Hajen kommer att få en likvärdig grundlägg-*



ning som Sahlins terrasser, Storgatan 32 A, blir vår bedömning att risken för komfortstörande vibrationer är ringa.

Angående ökat transportbehov till och från planområdet och dess påverkan på riksintressena E6/E20 och Västkustbanan så har staden med hjälp av trafikonsult räknat ut att utbyggnaden av innerstaden ger ytterligare ca 1,6–1,8 % trafikökning längs E6/E20 förbi Mölnåls innerstad, i absoluta tal ca 1250 f/mvd av 10300 f/mvd med dagens färd-sättsval eller 1500 f/mvd av 5700 f/mvd med förutsättningar enligt K2020-c. Obs i fallet enligt K2020-c minskar även ökningen av "genomfartstrafiken". (För beskrivning av begreppet K2020-c se Trafiktekniskt PM Trafikprognos 13-10-30) Innerstadens bidrag till ökningen är således relativt liten, även med bibehållna färdmedelsvanor. Exploatering i detta läge ger förutsättningar till större andel hållbara resor, och därmed en mindre ökning av biltrafik jämfört med bebyggelse i lägen med sämre kollektivtrafik och med längre avstånd till service. Förslaget ligger direkt i linje med GR:s strukturbild. Motsvarande utbyggnad av handel och bostäder i lägen med sämre tillgänglighet och service, hade inneburit mer trafik totalt sett i det nationella och regionala nätet.

Ett ökat resande med kollektivtrafiken inräknat tågen på Västkustbanan är ett mål i K2020 och en ökning på grund av föreslagen utbyggnad av innerstaden kan hanteras i befintlig anläggning. Tågen kommer att få bättre tillgänglighet genom att Västtrafik kommer att bygga en ny trappa från stationsbyggnaden till plattformarna för att möjliggöra ett bättre flöde i gångtrafiken. På längre sikt beror stationens utformning på Götalandsbanans dragning och då kan det bli aktuellt att öka kapaciteten med nya anslutningar.

En rad olika förslag till nya av- och påfarter på E6/E20 har utretts och samtliga har efter fördjupade studier avförts. De alternativ som utretts har bland annat varit nya på- och avfarter på E6:an vid Mölnåls bro samt ny avfart för trafiken från norr på E6 vid Tempelgatan.

De studerade alternativen innebär ingen förbättring för Mölnåls innerstad. En ny påfart från den stora cirkulationen vid rampen, har studerats, för att trafik från Mölnåls innerstad snabbare ska kunna komma ut på väg E6/E20 i södergående riktning. Det alternativet visade sig medföra en kraftig överbelastning i anslutningen från söder på Gamla Kungsbackavägen och trafiken på en sådan ramp skulle få mycket svårt att ta sig ut på E6:an vilket skulle bidra till köer och blockeringar i den stora cirkulationen. Därför avfärdades även det alternativet.

E6/E20 och Västkustbanan bedöms enligt genomförd utredning inte påverkas av ändringar i dagvattensystemet inom planområdena. Den stora skillnaden för dagvattenåtgärderna är att traditionell dagvattenhantering i ledningar även kompletteras med andra lösningar inom planområdet som exempelvis regnträdgårdar och gröna tak.

### 3. Statens geotekniska institut (SGI)

(daterat 2014-11-20)

*SGI:s överväganden*

I vårt samrådsyttrande, daterat 2014-01-13, noterade vi att beskrivningen avseende kvicklerautbredning inte helt överensstämde mellan PM Geoteknik och planbeskrivningen. Dessutom hade rådande portryckssituation, beskriven i den geotekniska utredningen, bara delvis medtagits i planbeskrivningen och behövde därför kompletteras för att återge en komplett beskrivning av portrycksförhållandena.



SGI anser att ovanstående synpunkter har beaktats och införts i granskningshandlingar på ett, för planen godtagbart sätt. Vi noterar dock att förstärkningsåtgärder inte kommer att utföras för att säkerställa att marknivåer, med hänsyn till avrinning, bibehålls. Markytan kommer istället att justeras vid behov. En återkommande justering av marknivån nära Mölnålsån kan bidra till att den pådrivande lasten successivt ökas, vilket ut stabilitetssynpunkt är negativt. Trots detta kvarstår vår bedömning att stabiliteten för planändamålet är tillfredställande. Sammanfattningsvis har SGI från geoteknisk synvinkel inga kvarstående synpunkter på planförslaget.

***Kommentar:** Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet och vidarebefordrar till tekniska förvaltningen för kännedom med anledning av resonemang angående stabiliteten.*

#### **4. Försvarsmakten**

(daterat 2014-11-20)

Inget att erinra.

#### **5. Räddningstjänsten**

(daterat 2014-11-21)

Inget att erinra.

### **KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG**

#### **BERÖRDA SAKÄGARE**

#### **6. Mölnåls Energi AB**

(daterat 2014-11-18)

Fjärrvärme försörjer idag alla befintliga byggnader i programområdet.

Det är av största vikt att man i tidiga skeden rådgör med Mölnåls Energi i uppvärmningsfrågan så att nödvändiga ombyggnationer kan utföras i tid. Om Brogatan byggs om med lättfyllnadsmaterial och fjärrvärmen flyttas, påverkar detta alla byggnader i centrum. Det är viktigt att man tidigt har med sig en plan för fjärrvärmeförsörjningen till de befintliga fastigheterna. Omlägningsarbetena i innerstaden har startat och samarbetet mellan MEAB, staden och entreprenörer fungerar mycket bra.

Konflikten med fjärrvärme i den västra delen av Hajen har tagits upp i genomförandegruppen, omläggningen där är komplicerad och kostsam se ritning "Fjärrvärmekonflikt Hajen". Kostnaderna för flyttningar alternativt andra förändringar av våra ledningar, kommer att debiteras den som påkallar densamma. Innan eventuella åtgärder utförs skall skriftlig beställning ha erhållits.

***Kommentar:** Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet och för aktuell detaljplan innebär yttrandet inga förändringar av förslaget.*



## 7. Mölnåls Energi Nät AB

(daterat 2014-11-19)

Planförslaget berör befintliga elkablar, såväl hög- som lågspänningskablar samt 1 st. befintlig transformatorstation belägen vid Medborgarstigen. Större delen av vad som omfattas av rubricerad detaljplan försörjs idag med el från denna transformatorstation.

För dagen bedömer vi dock att tillkommande energiförsörjning för nya lägenheter, verksamheter m.m. kommer att klaras från befintliga transformatorstationer i området och att någon ny transformatorstation inte behöver uppföras.

I och med att delar av befintlig bebyggelse kommer att rivas kommer också matande elledningar till dessa att delvis tas ur drift. För övrig närliggande bebyggelse, bostäder verksamheter m.m. och som inte påverkas av annat arbete, har vi också ledningar som fortsatt måste vara spänningssatta. Dock kan dessa påverkas av rivningen/ nybyggnationen i den mån att de inte kan ligga kvar i nuvarande sträckning utan måste ersättas och förläggas i nya lägen.

Vidare kommer gatu- och VA-arbeten i hög grad att påverka befintliga ledningar som då eventuellt måste bytas eller och/eller flyttas alternativt ersättas med nya. Kostnaderna för erforderliga flyttningar, såväl permanenta som tillfälliga, alternativt andra förändringar av våra kablar och/eller nätstationer eller andra anläggningsdelar, kommer att debiteras exploatören. Innan eventuella åtgärder utförs skall skriftlig beställning ha erhållits.

Beträffande eventuell tredimensionell fastighetsbildning vill vi framföra att leveranspunkter för el är i respektive fastighetsgränser. Lägen för och säkerställande av elledningars lägen, avses lösas via servitut med berörda fastighetsägare. I övrigt har vi inget att erinra mot upprättat planförslag.

**Kommentar:** Stadsbyggnadsförvaltningen har informerat exploatören om detta.

*Beträffande tredimensionell fastighetsbildning och leveranspunkter så menar Mölnåls Energi att de levererar el till fastighetsgräns i den nivå som krävs. Ev. krävs koncession som de då söker. Vid tredimensionell fastighetsbildning krävs således god samordning med byggherren. Säkerställande av elledningars lägen löses med servitut.*

## 8. Miljönämnden Mölnåls stad

(daterat 2014-11-18)

### *Markföreningar*

Det uppges att inga markföreningar är kända i planområdet, men eftersom området har utgjort urban miljö, och fyllnadsmassor har körts dit, så bör en översiktlig markundersökning göras innan bygglov beviljas.

### *Buller*

I miljönämndens tidigare yttrande anges att det finns två kritiska punkter som inte är acceptabla och måste utredas ytterligare. Det är Hajens punkthus och Havskattens sydvästra hörn på de översta våningarna.





I detta tidigare yttrande anges vidare att i höghuset på fastigheten Hajen 2 har de flesta dygnsekvivalenta ljudnivåerna värden som ligger från 56 till 63 dB(A). Om avstegsfallen ska tillämpas så ska det då kompenseras med en tyst 45dB(A) eller ljuddämpad sida 50dB(A). Detsamma gäller hörnet på Havskatten där tre lägenheter av planerade tolv på översta planet inte når tyst eller ljuddämpad sida på grund av de ljudkällor som finns på långt håll (E6/tågtrafik).

Vad som framgår av granskningshandlingarna så kvarstår detta:

Miljöförvaltningens åsikt är fortfarande att för att få en så bra bullersituation som möjligt så ger kvartersstrukturen en möjlighet att i bullrande områden ändå få en tyst eller ljuddämpad sida, förutsatt att lägenheterna är genomgående. Någon sådan intention finns inte redovisad i dessa granskningshandlingar.

Fortfarande anser miljöförvaltningen att förutsättningarna för att bygga med kvartersstruktur med slutna kvarter, för att få en så hälsofrämjande bebyggelse som möjligt med anledning av bullersituationen, ska utredas ytterligare.

Miljöförvaltningen befarar att boende kommer att bli störda av trafikbuller.

### **Kommentar:**

*Planhandlingen har kompletterats med den historiska inventeringen som Miljöförvaltningen beskriver. Stadsbyggnadsförvaltningen vidarebefordrar även yttrandet till byggherren som ansvarar för att ta fram en riskbedömning med åtgärdsförslag och åtgärds mål i ett tidigt stadium. Exploatören är skyldig att hantera ev. markföroreningar i samband med rivning.*

*Bakgrundsnivån från trafikleder innebär att värden under riktvärdet för bostäder, 55 dB(A), sällan förekommer inom denna del av Mölnåls. Förlängning av befintligt bullerskydd längs E6:an, bedöms ha liten inverkan på ljudmiljön för kvarteret sett till ljudkällor på långa avstånd (E6/tågtrafik). Enligt Boverkets råd kan det i vissa fall vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln 55 dB(A). I och med planområdets strategiska läge med mycket god kollektivtrafikförsörjning och som del av en innerstad bedöms avsteg från huvudregeln vara motiverat.*

*I kv. Hajen sker en större ombyggnad som har sin grund i befintlig stomme. Delar av byggnaden kommer att behållas med pågående verksamheter under hela ombyggnaden. Med hänsyn till att det är en ombyggnad är möjligheterna att pröva olika bebyggelsestrukturer begränsade och en kvartersstruktur för bostäderna är inte möjlig. Att bygga helt nytt är ett allt för kostsamt projekt för att bära hyresrätter och därför har bedömningen varit att i detta fall lösa bullerfrågan genom tekniska lösningar.*

*Då ljudnivåerna vid fasad för höghuset i flera delar överskrider ställt riktvärde om 55 dB(A) har planen för höghuset studerats så att samtliga sidor och rum kan nå sida om högst 55 dB(A) genom vinklar, balkongindrag och eller delvis inglasning av balkong. Plankartans bestämmelser om bullernivåer har förtydligats. "Fasad inom balkongyta med inglasning som är öppen till en ¼ får räknas som fasad för upp till 5 % av totala antalet lägenheter i planen."*

*Beräknade ekvivalenta ljudnivåer för planerad påbyggnad i sydöstra delen av Kv. Havskatten når som mest 60 dB(A) vid fasad. Tre av planerade tolv lägenheter på översta planet når inte tyst sida på grund av ljudkällor på långt håll (E6/tågtrafik). Varför en större inglasning kan bli aktuell här och dessa tre lägenheter ingår då i de totala 5 % för bostäder inom planområdet. Övriga lägenheter bedöms nå sida om ljudnivåer om 55 dB(A) eller lägre in mot torget eller innergård på de lägre planen. Möjlighet till*



*uteplats med god ljudmiljö finns på innergården inom kvarteret. Med tekniska lösningar så som skärmar mot loftgången kan bullernivåerna sänkas ytterligare på fasaderna mot gården.*

## 9. Kultur- och fritidsnämnden Mölnåls stad

(daterat 2014-11-19)

Kultur- och fritid ser att synpunkterna från samrådskedet har beaktats.

- att byggrätten i den västra delen av kvarteret Gråsejen, mot Storgatan/Tempelgatan har särskilts från befintlig byggnad och ges ett eget arkitektoniskt formspråk.
- att en solstudie har gjorts. Vi ser dessvärre att en konsekvens av en större skala i innerstaden ger de förhållandevis smala gatorna dåligt med solljus.

Men:

- När det gäller tillgängligheten till det planerade biblioteket i kvarteret Hajen kvarstår problemet med att det inte finns fullständig tillgänglighet för funktionsnedsatta t.ex. för färdtjänst, för rullstolsburna vid entrén från Brogatan. Detta kan inte ses som acceptabel stadsplanering på 2010-talet.

Vi är mycket positiva till att det tagits fram en social konsekvensanalys till planen. Vi delar slutsatserna i denna analys och vill ytterligare poängtera vikten av att slutsatser och förslag följs upp i det fortsatta arbetet med Mölnåls innerstad.

Analysen tar bland annat upp brist på grönska, brist på exteriöra mötesplatser, brist på möjlighet till rekreation och lek inom området och att inslaget av kultur endast ökar i begränsad omfattning. Om dessa brister åtgärdas kan det till viss del kompensera förskjutningen från småskalighet till den mer storskaliga miljön.

Den stora skalan ställer mycket stora krav på en medveten gestaltning för att försöka skapa en mänsklig stadsmiljö. Framförallt bör gående och cyklande möta en mänsklig skala. Det är därför av stor vikt att intentionerna i gestaltungs- och belysningsprogrammen följs. Vi vill dock påpeka att förslaget i gestaltungsprogrammet för att ta upp nivåskillnader med utfasade trappsteg och integrerade sittplatser bör omstuderas. Liknande lösning i Kållereds centrum har gett problem med snubbelrisker och otydlighet.

**Kommentar:** *Det nya Stadsbiblioteket kommer att utgöra en del av ett befintligt kvarter vilket medför en anpassning till befintlig bebyggelsestruktur och gatunivåer. Då biltrafik i största möjligaste mån bör undvikas på Brogatan och på platsen framför Stadsbiblioteket är det svårt att klara angöring för färdtjänst från detta håll. Likaså finns det ingen lösning med handikapp parkeringsplatser med entré från Brogatan. I samråd med Kultur- och fritidsförvaltningen har Stadsbyggnadsförvaltningen och Mölnålsbostäder tagit fram lösningar för att klara god standard gällande tillgänglighet till biblioteket. Detta innebär att Stadsbiblioteket får en entré även från Bergmangatan. Här finns angöringsyta, handikapp parkeringsplatser samt parkering inkl. lastning och lossning för Bokbussen.*

*I förslagen för innerstaden tillskapas en ny plats inom detaljplanen söder om Brogatan i det sydvästra kvarteret och i detaljplanen norr om Brogatan utökas de allmänna stråk; Medborgarstigen och Torgstigen. Samtliga gator, platser och torg inom planområdena rustas upp och ges en ny gestaltning. Platserna får nya träd, planteringar, ytbeläggning samt möblering och inslag av t.ex. vatten. Stadshusparken och stadshusplatsen*





*kommer att rustas upp men ingår inte i innerstadsprojekten, i parken planeras en större lekplats.*

*Stadsbyggnadsförvaltningen anser att med hänsyn till ny utformning av befintliga platser, kommer möjligheterna att nyttja dessa bli större.*

*Den sociala konsekvensanalysen uttycker inte att det är en brist på exteriöra mötesplatser utan konstaterar att förslaget inte tillskapar fler sådana. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att med hänsyn till ny utformning av befintliga platser, torg och stråk kommer möjligheterna att nyttja dessa bli större.*

*Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att det är viktigt med en medveten gestaltning av både allmän plats och fasader för att försöka skapa en attraktiv stadsmiljö. Detta är en av anledningarna till att det gjorts ett gestaltungsprogram för hela Mölnåls innerstad. I exploateringsavtalet finns ett särskilt avsnitt angående utformningen. Där regleras exempelvis att fasaderna i bottenvåningarna ska ha en omsorg i detaljerna för att bryta ner de stora byggnadsvolymer i en mänsklig skala. Här anges även att fasaderna ska ha en vertikal indelning dvs. fasadens gestaltning ska bidra till att visuellt bryta upp längden på fasaden och ge en variation i gaturummet. Fasader ska generellt ha en stadsmässig gestaltning och utformas så att de inte är tidsbundna.*

*Utformningen av rampen på Brogatan skiljer sig från den i Kållered och är på Brogatan separerad från trapporna för att skapa tydlighet I utvecklingen av innerstaden måste hänsyn och anpassning göras till så väl nya som befintliga byggnader och entréer vilket gör att ramper inte helt går att undvika. Allmän plats kommer i detaljprojektningen utformas enligt regelverk för tillgänglighet.*

*Gestaltungsprogrammet tar upp många frågor och aspekter som inte kan hanteras inom ramen för detaljplanearbetet. Till detta hör bl.a. konst och belysning. Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att detta samt ytterligare aspekter som bidrar till att skapa en attraktiv stad med en skala som är tilltalande för människor att vistas i är viktiga att följa upp i fortsatt arbete under genomförandet och i bygglov.*

*I gestaltungsprogrammet samt i kommande projektering av allmänna platser ska tillgängligheten säkras och de utformas tydligt.*

### **10. Näringslivsutskottet Mölnåls stad**

(daterat 2014-11-10)

Näringslivsenheten har granskat planförslaget och har inget att erinra i ärendet. Föreslagna utveckling av innerstaden med fler bostäder och verksamheter kompletterar väl det befintliga utbudet av offentlig service, affärer m.m. som redan finns idag och bidrar samtidigt till att fler människor kommer att vistas i centrum.

**Kommentar:** Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet



## 11. Tekniska förvaltningen Mölnåls stad

(daterat 2014-11-27)

### *Hållbart resande*

De synpunkter som tekniska nämnden lämnade i samrådsskedet angående parkeringstal för bostäder i samrådsskedet har beaktats. Det är viktigt att i kommande avtal med exploatörerna säkra genomförandet av de föreslagna åtgärder som behövs för att minska behovet av egen bil.

Det är också viktigt att i kommande bygglovshantering säkerställa att de cykelparkeringar som ska anordnas enligt parkeringstalen, blir väl utformade, säkra och användarvänliga.

### *Gator, trafik och parkering*

De synpunkter som tekniska nämnden lämnade i samrådsskedet har beaktats.

### *Park och natur*

De synpunkter som tekniska nämnden lämnade i samrådsskedet har beaktats.

### *Vatten och avlopp*

De synpunkter som tekniska nämnden lämnade i samrådsskedet har beaktats.

### *Återvinning och avfall*

De synpunkter som tekniska nämnden lämnade i samrådsskedet har beaktats.

### *Ekonomi*

Kontroll av befintliga anläggningar och fastigheter under byggtiden med tillhörande besiktningar, kontrollprogram, mätningar mm bekostas av exploatören.

Exploatören bekostar de provisorier under byggtiden som behöver utföras på allmän platsmark t ex Bergmansgatan, Medborgaregatan.

Exploatören bekostar eventuella ramper eller andra åtgärder för att anpassa nivåer till entréer mm inom planområdet.

Exploatören och Mölnåls stad samordnar och bekostar p-ledningssystem.

Exploatören bekostar eventuell utökning av bullerskyddsåtgärderna utmed E6 som är beskrivna i detaljplanen.

Exploatören ska betala anslutningsavgift för vatten- och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande Va-taxa.

Exploatören bekostar eventuell tryckstegning av dricksvatten.

**Kommentar:** Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet. Synpunkter rörande ekonomi regleras i exploateringsavtalet.



## 12. TDC

(daterat 2014-10-24)

TDC har kanalisering i närheten.

*Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet*

## 13. Svenska stadsnät Mölnåls AB

(daterat 2014-10-23)

Idag har Svenska Stadsnät i större omfattning fiberkabel och kabelrör inom området. Fibernätet inom området innehåller samhällskritiska förbindelser. En ev. flytt eller växling behöver projekteras i god tid innan byggnation. Byggherren bör senast 6 till 12 månader innan projektstart kontakta Svenska Stadsnät.

En växling alternativt flytt skall bekostas av den part som begärt flyttningen.

Vid schakt eller pålning i närheten av ledningssträckorna behöver kabelvisning begäras via Mölnåls Energi.

Utöver ovan har Svenska Stadsnät inget att erinra om planändringen

*Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet*

## 14. Pandox AB

(daterat 2014-11-13)

Pandox saknar dialog om parkering mellan kommunen och Pandox. Av planförslagen framgår att befintliga verksamheters parkeringsbehov inte har beaktats i tillräcklig utsträckning.

För hotellverksamheten är tillgången till erforderligt antal p-platser av väsentlig betydelse. Avtal har träffats mellan kommunen och Hotellus om parkeringsköp av 103 p-platser. Primärt nyttjas idag den till hotellet gränsande markparkeringen mellan Broslättsgatan och Barnhemsgatan.

Av planförslagen framgår att denna plats kommer att bebyggas vilket innebär att ett hundratal bilar hänförliga till hotellverksamheten riskerar att sakna parkering. Därtill förväntas kontorshuset öster om Nygatan alstra ett parkeringsbehov som det saknas möjlighet att tillgodose inom berörd fastighet.

Kommunen har en avtalsgrundad skyldighet att tillhandahålla ett hundratal parkeringsplatser för hotellets behov. Pandox kan inte se hur kommunen ska kunna fullgöra detta sitt åtagande om/när markparkeringen mellan Broslättsgatan och Barnhemsgatan försvinner, samtidigt som det tillkommer ett parkeringsbehov som inte kan tillgodoses i kontorshusets garage. Att kommunen resonerar kring möjligt samnyttjande av parkeringsplatser mellan bostäder och verksamheter inom de två planområdena och anser att sådant samnyttjande gör det acceptabelt att bygga färre parkeringsplatser påverkar inte parkeringsbehovet hos den befintliga hotellverksamheten och sannolikt heller inte för verksamheten i kontorshuset.

I den parkerings PM som hör till planförslagen konstaterar kommunen att det efter plangenomförande saknas 89 parkeringsplatser i befintligt parkeringsköpssystem. Detta



underskott gäller efter det att ytterligare 85 parkeringsplatser avräknats på oklara grunder; tillsynes för att alls möjliggöra tänkt byggnation på de fastigheter där dessa parkeringsplatser försvinner. Det reella underskottet till följd av plangenomförandet synes därmed uppgå till 174 parkeringsplatser. Några reella åtgärder för att hantera det konstaterade underskottet presenteras inte såvitt Pandox kan se. Pandox ifrågasätter därför dels om kraven på parkering i PBL 4 kap 13§ och 8 kap 9§ har uppfyllts, dels om förslagen, mot denna bakgrund, uppfyller de krav som ställs för att ett stadsutvecklingsprojekt ska anses lämpligt enligt bestämmelserna i 2 kap PBL.

För att Pandox rättigheter enligt gällande avtal inte ska inskränkas behöver kommunen redogöra för hur de parkeringar som idag, med stöd av avtal om parkeringsköp, tjänar hotellets behov av parkering ska säkerställas eller ersättas om planförslagen antas. För Pandox och för hotellet är det en förutsättning att de parkeringsplatser som ska tillgodose hotellets behov även fortsättningsvis är belägna på ett, för hotellverksamheten, acceptabelt avstånd.

Pandox önskar dialog i parkeringsfrågan. Såvida inte kommunen kan redovisa acceptabla, temporära och permanenta, lösningar för att tillgodose hotellets behov av parkering kan det ifrågasättas om kommunen i planarbetet tagit erforderliga hänsyn till befintliga verksamheters behov. Med mindre än att sådana hänsyn tas kan Pandox inte acceptera planförslagen i deras nuvarande utformning.

### ***Kommentar:***

*Avtal och rättighet: Hotellus Mölnåls AB (Hotellus) skrev ett avtal med Mölnåls Parkerings AB (MPAB) vid byggnationen av hotellet som ger Hotellus 103 parkeringsplatser inom ett område i Mölnåls centrum som är definierat i avtalet. Syftet med avtalet var att lösa det behov av parkeringsplatser som inte kunde tillgodoses på hotellets egen fastighet och parkeringslösningen ingår i det samnyttjandesystem för parkeringar som gäller i Mölnåls centrum. Samnyttjandesystemet för Mölnåls centrum kommer att ändras något i och med Detaljplan för Mölnåls Innerstad, söder om Brogatan. Ändringarna består i att en del av parkeringsplatserna kommer att försvinna då parkeringsmark kommer att bebyggas samtidigt som behovet i samnyttjandesystemet blir lägre då fastigheter som ingår i systemet utgår. Ett visst underskott av antalet parkeringar kommer att uppstå vid byggnation som långsiktigt måste lösas. På kort sikt kan detta underskott lösas genom det minskade behov av parkeringar under byggtid från fastigheten på kvarteret Hajen som kommer att vara riven samt att göra tillfälliga parkeringslösningar i samråd med bl.a. Hotellus.*

*Lösningar på kort sikt: Hotellus har framfört att det är viktigt att de parkeringar som behövs för dess verksamhet ligger i nära anslutning till hotellet. Många av parkeringarna i samnyttjandesystemet ligger på ett längre avstånd från hotellet och löser därmed inte dess behov på ett tillfredställande sätt. Av de befintliga parkeringarna så kommer de väster om hotellet (ca 80 platser) och de under Mölnåls bro (ca 80 platser) att finnas kvar. Lösningen som diskuteras med MPAB möjliggör att de platser som är väster om hotellet kopplas till hotellet under den tid som hotellet har behov av parkeringarna samt att nattparkering möjliggörs under Mölnålsbro.*

*När kontorshuset är färdigbyggt kommer det att vara en tid då det behov av parkeringar utöver de platser som finns under kontorshuset måste lösas utanför fastigheten och utanför den framtida parkeringslösningen i byggnaderna Söder om Brogatan. Kontorets parkeringar utanför kontorshuset kommer att ske i det befintliga parkeringshuset nedanför kyrkan och på en provisorisk parkering vid Åbybergsgatan. Det undersöks om del av parkeringen vid Åbybergsgatan kan byggas redan under första delen av 2015 för*



## Mölnåls stad

*att förstärka möjligheterna att tillgodose hotellets behov. Det bedöms att ett visst samutnyttjande mellan hotellet och kontoret kan göras på parkeringarna på Åbybergsgatan.*

*Lösning på lång sikt: Mölnåls stad avser att starta ett planeringsarbete för kvarteret söder och väster om hotellet inom vilket område en lösning på den långsiktiga parkeringslösningen för hotellet avses lösas. I detta planarbete kommer även diskussioner om viljan att utveckla hotellet att hållas och dessa eventuella extra behov av parkeringar får då lösas inom detaljplanearbetet.*

*Fortsatt arbete: Mölnåls stad kommer att under arbetet med ombyggnaden av Mölnåls innerstad att tillsammans med MPAB ha en fortsatt dialog med Pandox och hotellets operatör Scandic.*

### 15. Svenska kyrkan Mölnåls

(daterat 2014-11-19)

Fåssbergs kyrka har under många år varit ett landmärke, både för mölnålsborna och för förbipasserande. Man har kunnat se kyrkan på långt avstånd från många håll. Konkurrentens uppstod för några år sedan då Sahlins terrass bebyggdes med ett höghus som påverkade Fåssbergs kyrka negativt som landmärke. Dessutom byggs ett omdiskuterat parkeringshus i ett vackert grönområde, en del av det parkområde som kringgärdat kyrkan i många år. Nu planeras en påbyggnad av fastigheten Hajen och den del som ligger närmast rondellen vid parkeringshuset, enligt planeringen med totalt ca 15 våningar. Mölnåls pastorat anser att färre våningsplan, kanske max 8 plan, skulle passa bättre i i närmiljön.

***Kommentar:** Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att Fåssbergs kyrka är ett vackert och välkänt landmärke för Mölnåls innerstad. Ett höghus inom kv. Hajen kommer påverka stadsbilden och därmed kyrkan som landmärke. Ett högre hus har funnits med i olika former i omvandlingen av Mölnåls innerstad. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att höghusets föreslagna placering intill Sahlins terrass skapar en fin entré och port till innerstaden och att kyrkan fortsatt är visuellt tydligt från många håll i staden.*

## ÖVRIGA

### 16. Medborgare

(daterat 2014-11-20)

Glöm inte att planera in en ny plats för torghandel.

***Kommentar:** Stadsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkten*





## 17. Medborgare

(daterat 2014-11-19)

Nu har Mölnåls stad möjlighet att ställa krav på att solkraft skall integreras i byggnadskonstruktionerna vid upphandlingen av Mölnåls innerstad. Används solen som energikälla minskar växthusgaserna direkt. Det är dags att utnyttja solen för att framställa värme och elektricitet i större skala. Solen är en outsinlig resurs och skall tas tillvara.

El- och hybridbilar skall tas omhand och laddas vid köpcentrum. Hur ser den infrastrukturen ut? Vill att samtliga aktörer tänker lite extra på förnybar energi. Vill se i handlingsplaner, detaljplaner, att vi kommer framåt med solkraftsenergi i tak, fönster, avskärmningsanordningar mm.

Designade solkraftspaneler kan tillverkas så att det harmoniseras i den arkitektritade miljön. Mölnåls har en unik möjlighet att via våra högskolor komma fram med unik kompetens inom området solkraft för Mölnåls stad.

Våga visa omvärlden att Mölnåls stad satsar på miljön och integrerar solenergin i de olika byggnaderna. Lägst koldioxid/ invånare i Mölnåls stad kan vara ett mål. Vill uppmärksamma er i den pågående planprocessen att identifiera Mölnåls stad som den ledande inom solkraften och den teknik som detta medför. Var vänlig se Mölnåls Vision 2022. Dröm 22 och 23.

**Kommentar:** *Avsikten med utvecklingen av innerstaden med handel och bostäder är att förbättra möjligheterna för mölnålsborna att leva utan behov av egen bil.*

*I planerna för innerstaden har olika värme och kylsystem diskuterats och i planbeskrivningen anges att byggnaderna ska anslutas till kommunens fjärrvärmsystem. Inom ramen för detaljplanen kan dock inte värme- och kylsystem regleras.*

*Avsikten är att parkeringshusen ska förberedas med laddningssystem för elbilar.*

*I planerna regleras dock gröna tak vilket bidrar till bättre klimat inne i byggnaderna men även för stadsklimatet.*

*I parkeringsdäcket ovanpå livsmedelshandeln planerar NCC att ha laddningsstationer/ parkeringsplatser för ca 10 elbilar. Planen reglerar inte solkraftsenergi men omöjliggör inte heller sådana lösningar utan det är upp till byggherrarna om de vill satsa på detta. Frågan har diskuterats med byggherrarna och Riksbyggen som ska bygga bostadsdelarna utreder för närvarande om de i det östra kvarterets södra byggnadskropp ska ha solceller på taket.*

## 18. Medborgare

(daterat 2014-11-08)

Planerna för centrum är nu bättre än tidigare. Men kapa höghuset vid Hajen till samma höjd som de övriga 3 påbyggnaderna, så blir det mycket bättre. Höghuset stör harmonin i stadsbilden.

**Kommentar:** *Stadsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkten.*



## 19. Medborgare

(daterat 2014-11-15)

Personen/sakägaren/Fastighetsägaren vill lämna följande synpunkter och frågor:

- Knappt sex av tio är nöjda med staden som helhet. De mest positiva kommentarerna i undersökningen handlar om Gunnebo och Kvarnbyn. Ritningarna på den nya innerstaden visar ett centrum som är fyrkantigt, konventionellt och "omysigt". Svarta höghus, raka linjer, "lådarkitektur". Inget unikt. Inget som kommer att sätta Mölnadal på kartan mer än som en sömning förstad till Göteborg.
- Vi ser idag en trend där människor är på jakt efter genuine, gärna med historisk prägel, eller åtminstone en mix av gammalt och nytt i spännande blandning. Varför går det inte att i Mölnadal bygga en småskalig innerstad, förslagsvis i stil med Krokslättis fabriker eller Kvarnbyn? Alltså docka an till de delar av Mölnadal som många framhåller som stadens "själ".
- "Med mod och kreativitet förstärker vi Västsverige" lyder slutet av stadens vision. På vilket sätt lever innerstaden upp till visionen? Var finns modet? Var finns kreativiteten?
- Mölnadal vill bygga ett starkt varumärke. På vilket sätt kommer innerstaden bygga detta varumärke? Ett starkt varumärke handlar om att bygga på något som medborgarna vill ha. Men också att tänka utanför boxen - inte bygga en hel innerstad av boxar.
- Varför tar man inte fasta på det mölnaldsborna i undersökningar är stolta över och bygger en innerstad som åtminstone delvis går i stil med Kvarnbyn?
- Har ni tittat på Norrköping och Knäppingsborg? En succé som satt staden i fokus och drar till sig människor och kulturaktiviteter?
- Går det att i detta läge stoppa eller åtminstone delvis påverka bygget av innerstaden?

**Kommentar:** Mölnalds centrum växte fram på 20-talet vid Mölnalds bro och har under den relativt korta perioden flyttat från den östra sidan till den västra. 1925 kom "nya" torget till mellan Gamla torget och Mölnalds bro på östra sidan. På 1960-talet byggdes Folkets Hus, nuvarande kulturhuset Möllan samt stadshuset längs med Göteborgsvägen. Trafiksituationen omöjliggjorde för centrum att växa österut och i samband med motorvägens tillkomst på 1970-talet fattades ett beslut om att utveckla centrum västerut. Flera handelsbyggnader byggdes och 1984 invigdes Mölnalds torg.

Mölnalds äldre delar som ofta lyfts som de "mysiga och pittoreska" delarna ligger framförallt öster om motorvägen. Där finns Kvarnbyn och fabrikerna i Forsåker samt längre österut Gunnebo slott. Stadbyggnadsförvaltningen håller med personen som skriver om att det brukar bli trevliga miljöer om man kan lyfta fram och förädla en äldre bebyggelse vid centrumförnyelse och detta har man goda möjligheter att göra i det framtida Forsåker som förhoppningsvis kan få en egen profil med inslag av vackra gamla fabriksbyggnader, inspirerat av exempelvis Norrköping. Det skulle göra att Mölnadal sammantaget får en bra blandning av gammal och ny bebyggelse.

I innerstaden är utgångsläget ett annat. De byggnader som rivs är framförallt uppförda från 70-talet och har inga större arkitektoniska kvaliteter. Mycket av det som byggs uppförs även på ytor som idag är markparkering. Flera befintliga kvarter lämnas orörda.



## Mölnåls stad

*Syftet med utvecklingen är att skapa en konkurrenskraftig innerstad med möjlighet för fler boende, ett bredare handelsutbud och större verksamhetslokaler. För att lyckas med detta krävs större ytor för handel, verksamheter samt bostäder. Detta ligger helt i linje med Vision Mölnåls 2022.*

*I gestaltungsprogrammet lyfts vikten av att bryta ner storskaligheten längs gågator och andra gator där människor ska röra sig så att miljön blir händelserik. Detta görs med flera entréer, väl genomtänkta detaljer och tåliga material, mycket fönster, funktionell och fin ljussättning. Det nya och det gamla ska vävas samman och erbjuda ett brett utbud. Utöver handel kommer stadens bibliotek få ett nytt centralt läge, allmän plats (gator och torg) kommer att rustas upp och få ett både estetsikt och funktionellt lyft. I förslaget finns inslag av mer grönska och vatten. Stadshusparken ska också fräschas upp och få ett innehåll som tillgodoser en bredare publik och belysningen i hela stadskärnan ska få en enhetlig utformning. En satsning på helheten stärker Mölnåls varumärke. Bredden i projektet med samtliga pågående och kommande detaljplaner ger förhoppningsvis alla i Mölnåls en anledning att vilja besöka innerstaden.*

*Detaljutformningen av byggnaderna är inte färdigt så gällande exempelvis färg och material är inte ännu bestämt.*

### **20. Medborgare**

(daterat 2014-11-20)

Jag var idag nere på stadsbiblioteket och tittade på de uppställda utställningsskärmarna för ett tänkt framtida Mölnåls centrum. Det är inte utan att man blir beklämd när man ser denna framtidsvision, en hög och mörk och förtätad stadskärna, nästan helt utan luft och ljus. I och för sig snäppet bättre än mardrömsscenarioet från Steen & Ström för ett antal år sedan men det fanns ju även graderingar i Dantes Inferno. Riktigt löjväckande är det käcka utropet: "vi bygger stad" - som om man satt vid ritbordet och skulle stampa fram ett nytt samhälle på en öde åker. Men en stad som redan finns ... ?

De minnesgoda drar sig kanske till minnes senast våra framsynta och visionära politiker i slutet av 1970-talet hade samma yviga visioner, hela centrum med dess trähusbebyggelse revs och ersattes av grå skokartongliknande byggnader, den gången höll det i nätt och jämt trettio år. Nu har vi en ny käck generation av politiker och stadsplanerare som skall "bygga stad", är det någon mer än jag som får en déjà-vu upplevelse?

Nej, jag anser att Mölnåls politiker ånyo försitter en möjlighet att ta vara på Mölnåls unika värden, d.v.s. Götaforsliden, Mölnålsfallen, Papyrusparken och Mölnåls Kvarnby. Hur då? Jo, istället för att bygga ett nytt trist mörkt centrum som det går trettion på dussinet av skulle man behålla den lägre bebyggelsen med luft och ljus och aktivt verka för att mycket bättre integrera och sammanbinda de delar av Mölnåls jag nämnde ovan med ett centrum bestående av lägenheter, butiker, caféer och restauranger. Då skulle vi få ett levande centrum som mölnålsborna trivs med och som verkligen skulle sätta Mölnåls på kartan. Senast förra veckan träffade jag en utsocknes herre i Mölnåls. Han hade inte varit här tidigare men tyckte centrum såg trevligt ut med undantag för Sahlins huset och parkeringsgaraget nedanför kyrkan." Ja, passa på och njut" svarade jag honom" nästa gång du kommer hit ser kanske hela centrum ut så samma sätt".

**Kommentar:** Se kommentar under punkt 19.



## STÅLLNINGSTAGANDEN

### Föreslagna ändringar i antagandehandlingen

Förslaget har inte ändrats efter granskningen men några bestämmelser har ändrats/ förtydligats på plankartan och text har förtydligats i planbeskrivningen. Inga ändringar påverkar närboende eller medborgare negativt.

- Plankartans bestämmelse angående buller omformuleras och begreppet tyst respektive ljuddämpad sida har förtydligats i planbeskrivningen
- Planbeskrivningen har kompletterats med en historisk inventering av markmiljön inom området.
- Plankartans bestämmelse gällande fast raster för fönster och fasad har förtydligats.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse som anger maxnivå för vibrationer och planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av vibrationer inom området. Handlingarna har även kompletteras med PM Komfortvibrationsutredning, WSP 150107.
- Plankartans bestämmelser avseende höjdsättning av hus och tak har tydliggjorts.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelser som tydliggör planens avsikt angående utformning av bostadsgårdar och tak.
- Plankartans bestämmelse om entréer har tydliggjort.

Härutöver görs vissa redaktionella justeringar och förtydliganden i planhandlingarna.

### Synpunkter som inte, tillfullo, har blivit tillgodosedda från granskningskedet

- Vid ekvivalenta bullernivåer mellan 60-65 dBA bör krav ställas på tillgång till tyst sida för hälften av boningsrummen. (Trafikverket)
- Krav på ljudklass B för inomhusmiljön. (Trafikverket och miljöförvaltningen)
- Förslaget att ta upp nivåskillnader med utfasade trappsteg och integrerade sittplatser bör omstuderas. (Kultur- och fritidsnämnden)
- Ställ krav på att solkraft skall integreras i byggnadskonstruktionerna. (Medborgare)
- Bygg en småskalig innerstad, förslagsvis i stil med Krokslättis fabriker eller Kvarnbyn (Medborgare)
- Behåll den lägre bebyggelsen med luft och ljus och verka aktivt för att bättre integrera och sammanbinda Kvarnbyn med centrum. (Medborgare)
- Sänk höjden på höghuset till max 8 våningar. (Medborgare)

### Synpunkter som inte, tillfullo, har blivit tillgodosedda från samrådet

- Ett utjämningsmagasin ska byggas så att inte dagvatten kommer stötvis ut i Mölnålsån (Miljönämnden)
- Två punkter är inte acceptabla ur bullersynpunkt och måste utredas ytterligare; Hajens punkthus och Havskattens sydvästra hörn på de översta våningarna. Ytterligare överskridande finns i KV Gråsejen där hus A har ett mindre överskridande på 1dB(A) på översta våningen. (Miljönämnden)
- Byggtransporter ska ledas andra vägar än på Storgatan (Medborgare)
- Bygg inga höghus, 5-6 våningar räcker (Medborgare)
- Ersätt 16 våningshuset med ett fem våningshus som de andra inom Kv. Hajen. (medborgarsynpunkt)



## Mölnåls stad

- Sänk påbyggnad på Kv. Hajen, då detta kommer påverka solljuset negativt för befintliga bostäder. (Medborgare)
- Hålla samma hushöjder, förslaget ser ut som plockepinn utan harmoni. (Medborgare)
- Undvik galleria. Låt Mölnåls vara ett vanligt stadscentrum med utomhusgator (Medborgare)
- Riv inga bostäder, då nya bostäder säkerligen blir dyra och det blir svårt för folk att bo där. (Medborgare)

### **FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING**

Planeringsutskottet föreslås besluta att detaljplaneförslaget upprättat 2014-10-14 reviderat 2015-02-17, överlämnas till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap 27 § plan- och bygglagen.

Kenneth Fondén  
Planchef

Camilla Lidholm  
Planarkitekt





LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten  
Ingemar Braathen

Arkitekt

010-22 44 366

ingemar.braathen@lansstyrelsen.se

MÖLNDALS STAD  
Kommunstyrelsens  
planeringsutskott

2014 -11- 14

Diariennr.

10/13

Granskningsyttrande  
2014-11-14

Diarienummer  
402-36009-2014  
Dossienummer  
F 910

Sida  
1(1)

Planavdelningen  
Mölnadal stad

planeringsutskottet@molndal.se

## Yttrande över detaljplan för Mölnadal innerstad, norr om Brogatan i Mölnadal kommun, Västra Götalands län

Förslagshandlingar daterade 2014-10-14 för yttrande enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

### Bedömning enligt 11 kap 10§ PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö-kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

### Synpunkter på förslagshandlingen

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats och Länsstyrelsen vill poängtera att det väl genomförda planarbetet ger goda förutsättningar för att ambitionerna i översiktsplan och Vision Mölnadal 2022 förverkligas.

### Beredning

Ärendet har handlagts av Ingemar Braathen och granskats av Roger Lind. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

*Ingemar Braathen*

*Roger Lind*