



Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum

2017-01-04

Dnr.

1(76)

PU 32/15

Programsamrådsredogörelse

Planprogram tillhörande

Stadsdelen Pedagoggen Park

fastigheterna Växthuset 1 och 2 m.fl., Mölnåls stad, Västra Götalands län

Genomförande

Kommunstyrelsen gav 2015-04-29, § 113, stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett planprogram för området kring Växthuset 1 och 2 m.fl. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2016-09-13, § 107, att samråd skulle genomföras kring framtaget planprogram.

Planprogrammet har varit utställt för samråd enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 2016-09-22 t.o.m. 2016-10-19. Under programsamrådet har handlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus samt på stadens hemsida. Ett samrådsmöte med sakägare och övriga intresserade genomfördes den 5 oktober 2016. Under och i anslutning till samrådstiden inkom 55 yttranden som sammanfattas och kommenteras i denna handling.

Sammanfattning av invändningar på planprogrammet

Länsstyrelsen ser positivt på programmets inriktning som innebär att en ny stadsdel utvecklas i ett kollektivtrafikhögt läge. Överlag anser Länsstyrelsen att programområdet har goda förutsättningar för att skapa många bostäder med bra boendemiljö.

Länsstyrelsen och Trafikverket menar att en viktig del är att arbeta för att mota en ökad trafikbelastning på Söderleden, som är riksintresse för kommunikation. Att prioritera och knyta ihop staden genom gena och säkra gång- och cykelvägar till olika målpunkter är viktigt samtidigt som kollektivtrafikplaneringen behöver gå hand i hand med bebyggelseutvecklingen. För att kunna minska behovet av bilanvändning behöver attraktiva alternativ finnas på plats redan vid inflyttningen av området. Det är viktigt att busshållplatserna upplevs som tillgängliga och trygga för de framtida boende i området.

Länsstyrelsen påpekar att *Överenskommelse Fässbergsdalen*, som sätter ramarna för den framtida exploateringsmängden i Fässbergsdalen som är framtagen gemensamt av Mölnåls Stad, Göteborgs Stad, VGR, Västtrafik och Trafikverket, behöver vara klarlagd och underskriven innan detaljplanarbetet fortgår. Stadsdelen Pedagoggen Park får enligt överenskommelsen omfatta 100 000 kvm BTA bostäder, 2000 kvm BTA handel samt 18 000 kvm BTA verksamheter.



Datum
2017-01-04

Dnr.
2(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Länsstyrelsens samlade bedömning av samrådshandlingarna av planprogrammet för stadsdelen Pedagog Park är, utöver ovan nämnt, att nedan beskrivna frågeställningar behöver utredas vidare i kommande detaljplanearbete:

Geoteknik

Om det blir aktuellt med uppfyllnader/terrassering av mark eller urschaktning i kommande detaljplan behöver lokalstabiliteten utredas närmare. En stabilitetsutredning bör också tas fram för att utesluta riskerna för skred och ras i och med detaljplanens genomförande. Framkommer det att åtgärder behöver göras ska detta regleras i detaljplanen på ett plantekniskt godtagbart sätt.

Luftkvalitet

I kommande detaljplan kan det bli aktuellt att studera luftkvaliteten för de bostäder som ligger nära gatan.

Buller

Det behöver i detaljplanearbetet redovisas att gällande riktvärden för buller uppfylls för bl.a. bostäder och förskoleverksamheter.

Översvämningsrisker och dagvattenhantering

Effekten av kraftiga regn och skyfall i ett framtida klimat behöver studeras i kommande detaljplanearbete. Det behöver även förtydligas för påverkan på möjligheten att uppnå MKN i berörda vattenförekomster.

Naturmiljö

Om biotopskyddade objekt (befintlig trädallé längs Stubbåkersgatan) kommer påverkas av planens genomförande behöver en dispensansökan göras till Länsstyrelsen.

Arkeologi

En arkeologisk utredning kan behövas för att få ett fullgott beslutsunderlag gällande kultur och fornlämningar i området.

Synpunkter från övriga:

Sammanfattningsvis är det många sakägare som är bekymrade för att området kommer bli allt för högt exploaterat samt att hushöjderna kommer påverka omkringliggande bebyggelse negativt gällande insyn och försämrade solförhållanden. Större hänsyn efterfrågas mot befintliga småhus som angränsar till programområdet.

Flertalet synpunkter berör föreslagen bebyggelse på den östra sidan av Bifrostgatan mot Solängen främst avseende höjder på hus, risk för försämrade solförhållanden samt ökad insyn.

Flertalet yttranden är kritiska till en flytt av Bifrostgatan.

Grönområdet mellan Bifrostgatan och Solängen bör bevaras och utvecklas ytterligare.

Flera påpekar att trafiksituationen kring området redan idag är ansträngd och befarar att utbyggnad av stadsdelen Pedagog Park kommer försämra situationen med ökade trafikmängder, buller och parkeringsproblematik.



Datum
2017-01-04

Dnr.
3(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Önskemål om en tydligare dialog med närboende samt oro för sättningar är även det återkommande synpunkter.

Flera yttranden är även positiva till att området bebyggs med bostäder samt förbättrar tillgängligheten till kommunal och kommersiell service för de som bor i närområdet idag.

Planprogrammet har inför godkännandet bearbetats på följande punkter:

- Programmet har reviderats beträffande maximalt tillåtna hushöjder. Kvarteret som i programsamrådsförslaget möjliggjorde för bebyggelse i 12 våningar har sänkts till maximalt sex våningar. Bebyggelsen närmast Solängen föreslås uppföras i "upp till tre-fyra våningar" och närmast Stubbåkersgatan i "upp till tre våningar". Närmast befintlig bebyggelse vid Prästgårdsgatan föreslås bebyggelse i "upp till två våningar". Längs Bifrostgatan västra sida har bebyggelsen i en del kvarter sänkts till "upp till fem våningar".
- Möjligheten att anlägga ett parkområde mellan Bifrostgatan, föreslagen bebyggelse på den östra sidan av Bifrostgatan samt Solängens bebyggelse har lagts in i programmet.
- Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen gällande mötet mellan befintlig bostadsbebyggelse i Solängen, Lindhaga samt längs Prästgårdsgatan och föreslagen bebyggelse.
- Sektioner har uppdaterats för att redovisa relationen mellan befintlig och föreslagen bebyggelse.

Planprogrammets syfte

Syftet med utvecklingen av stadsdelen Pedagogen Park är att skapa en ny stadsdel med bostäder, handel, närservice, arbetsplatser, kommunal service och rekreationsområden. Planprogrammet för stadsdelen är en del i att utveckla tätorten Mölnåls till en sammanhållen stad där stadsdelarna länkas samman och kopplingar till angränsande bostadsområden, grönområden, innerstaden samt Göteborg stärks. Programmet ska även utreda möjligheten att omvandla Bifrostgatan från trafikled till stadsgata. Syftet är att stadsdelen ska utformas med höga krav på hållbarhet som en del i stadens vision, *Vision Mölnåls 2022*. Området omfattar totalt cirka 20 hektar där Mölnåls stad och Aspelin Ramm Fastigheter äger ungefär halva marken var.

Planprogrammet upprättas för att berörda ska kunna ta ställning till övergripande frågor och för att möjliggöra en bedömning av stadsdelens samlade konsekvenser. Efter genomfört samråd är avsikten att programmet bearbetas till en handling som godkänns politiskt och därefter kan fungera som stöd under fortsatt detaljplanearbete.

Programförslaget överensstämmer med markanvändningen som anges i *Översiktsplanen för Mölnåls stad 2006* samt den *Fördjupade översiktsplanen för Fässbergsdalen* (antagen 2012).



Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum
2017-01-04

Dnr.
4(76)
PU 32/15

Inkomna synpunkter och kommentarer

STATLIGA SAMT REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

1. Länsstyrelsen (daterad 2016-10-24)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen ser positivt på programmets inriktning som innebär att en ny stadsdel utvecklas i ett kollektivtrafikhärläge. Överlag anser Länsstyrelsen att programområdet har goda förutsättningar för att skapa många bostäder med bra boendemiljö.

Länsstyrelsen lämnar nedanstående synpunkter som berör dels prövningsgrunder, råd enligt Plan och bygglagen (PBL) och Miljöbalken (MB) samt synpunkter enligt annan lagstiftning till kommunen att beakta i den fortsatta planeringen.

Särskilda synpunkter som gäller programområdet och berör prövningsgrunder i enlighet med vad som anges i 11 kap 10 § PBL (2010:900)

Riksintresse för kommunikation och trafik mm

Trafikverket har lämnat ett yttrande (dat 2016-10-04) över föreliggande programförslag. Området angränsar till den kommunala vägen Bifrostgatan vilken i sin tur ansluter till Söderleden via Fässbergsmotet söder om programområdet. Söderleden (E6.20) är utpekad riksintresse för kommunikation och trafiken på leden är idag väldigt ansträngd och framkomligheten är vid vissa tidpunkter begränsad här. Trafikverket kommer inte att acceptera någon ökning av lokal trafik på det statliga vägnätet och en eventuell ökning av lokal trafik måste hanteras genom att staden planerar för och redovisar hur en utbyggnad av det lokala trafiknätet kan ske. Trafikverket framför, vilket Länsstyrelsen instämmer i, att en viktig del i att arbeta för att mota en ökad trafikbelastning på bland annat Söderleden är att prioritera och knyta ihop staden genom gena och säkra gång- och cykelvägar till olika målpunkter liksom att det är viktigt att kollektivtrafikplaneringen går hand i hand med bebyggelseutvecklingen. För att kunna minska behovet av bilanvändning behöver attraktiva alternativ finnas på plats redan vid inflyttningen av området. Det är viktigt att busshållplatserna upplevs som tillgängliga och trygga för de framtida boende i området.

Trafikverket lyfter fram *Överenskommelse Fässbergsdalen* som Trafikverket, Mölnåls och Göteborgs stad, Västra Götalandsregionen samt Västtrafik gemensamt har arbetat fram gällande fortsatt exploatering i Fässbergsdalen. Syftet med denna är bl.a. att precisera innehåll i en första etapp och att reglera ansvar för genomförande av transportinfrastruktur- och påverkansåtgärder för att möjliggöra föreslagna förändringar i markanvändning inom Fässbergsdalen. Föreliggande programområde ingår inom ramen för denna överenskommelse. Överenskommelsen har dock ännu inte undertecknats av



Datum
2017-01-04

Dnr.
5(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

berörda parter, vilket behöver ske innan detaljplanearbetet fortgår, liksom att de åtgärder som åligger respektive part behöver genomföras enligt den upprättade tidplanen.

Kommentar: Att öka andelen hållbart resande är ett av delmålen med utvecklingen av stadsdelen Pedagogen Park där det ska vara enkelt att ta sig till fots, med cykel och buss till olika målpunkter inom, mellan och utanför området. Dialog kommer föras med Västtrafik gällande etablering av nytt läge för busshållplats samt turtäthet.

”Överenskommelsen Fässbergsdalen” kommer ligga som grund till exploateringsgraden inom området.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Kommunen har inför samrådet tagit fram ett tekniskt PM som översiktligt beskriver områdets geotekniska förutsättningar. Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande (dat 2016-10-13) över föreliggande planprogram. Området utgörs huvudsakligen av plan lermark och för övervägande del av området är förutsättningarna för tillfredställande totalstabilitet gynnsamma. I södra delen både innanför och utanför planområdet sluttar terrängen något och det går inte av inskickat underlag helt att utesluta att det inte föreligger stabilitetsproblem här. Detsamma gäller för områdena där befintliga bullervallar och lokala diken finns i de båda delområdena Växthuset 1 och 2.

Om det i detaljplanen kommer att innebära att uppfyllnader/terrassering av mark eller urschaktningar behöver göras inom planområdet behöver lokalstabiliteten utredas inom ramen för detaljplanearbetet. Om en översiktlig geoteknisk undersökning med bedömning av stabiliteten inte klart och tydligt kan utesluta risker för att detaljplanens område kan beröras (direkt eller indirekt) av skred eller ras ska en stabilitetsutredning utföras. Stabilitetsförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enl IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev. Framkommer det att åtgärder eller restriktion för att marken ska vara lämplig för det föreslagna ändamålet efter utredning ska dessa regleras i detaljplanen på ett plantekniskt godtagbart sätt.

Kommentar: En mer detaljerad geoteknisk utredning kommer tas fram till detaljplaneskedet som bl.a. utreder eventuella stabilitetsproblem. Om det visar sig att åtgärder kommer behövas för en exploatering i området kommer detta regleras med planbestämmelser i kommande detaljplan.

Luftkvalitet

Länsstyrelsen saknar i planprogrammet en redovisning utifrån befintligt underlag (som t ex GR Luftvårdsprogram) hur luftkvaliteten i området är och hur miljö kvalitetsnormerna uppfylls. I Trafikutredningen redovisas att den uppskattade trafikmängden på Bifrostgatan mellan Frölundagatan- Frejagatan kan komma att bli ca 13 000 fordon/årsdygn efter utbyggd detaljplan. Planprogrammet visar att det kan bli en stor förtätning längs båda sidor av Bifrostgatan, nära Frölundagatan. I kommande detaljplaner kan det komma att bli aktuellt att studera luftkvaliteten för de bostäder som ligger nära gatan i det området.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum
2017-01-04

Dnr.
6(76)
PU 32/15

Kommentar: Det trafiktekniska PM:et kommer vid behov att kompletteras med en studie gällande luftkvaliteten för nya bostäder till detaljplaneskedet.

Vibrationer

En vibrationsutredning har tagits fram som visar att det finns risk att vibrationerna överskrider gällande riktvärde längs Bifrostgatan. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att åtgärder vidtas i samband med detaljplaneringen så att riktvärdena inte överskrids.

Kommentar: Noterat.

Buller

I bifogad bullerutredning redovisas endast nuläge, bilaga 1 och 2. Övriga bullerbilagor redovisas inte i den version av bullerutredningen som Länsstyrelsen tagit del av. I de kommande detaljplanerna ska det redovisas hur trafikbullerförordningens (SFS 2015:216) riktvärden uppfylls vid bostäder. Ur bullersynpunkt är det positivt att bebyggelsen placeras i slutna kvarter och att det planeras lokaler längs med Bifrostgatan.

Avseende skolgårdar och förskolegårdar anser Länsstyrelsen i enlighet med Boverkets allmänna råd 2015:1 att det är önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagsvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. I kommande detaljplaner anser Länsstyrelsen därför att ekvivalentnivå, dagvärde ska redovisas för förskole- och skolgårdar.

Kommentar: Noterat. Bullerutredningen kommer att kompletteras med flera kartbilder till detaljplaneskedet som redovisar bullersituationen för föreslagen bebyggelse. Gällande riktvärden enligt Trafikbullerförordningen (SFS 2015:216) ska uppfyllas för framtida exploatering av bostäder, förskola, rekreativsområden m.m.

Förorenade områden

Det finns inget registrerat i Länsstyrelsens databas för EBH-stödet. Länsstyrelsen bedömer utifrån redovisad utredning att föroreningssituationen inte utgör någon risk med planerad markanvändning inom programområdet.

Kommentar: Noterat.

Översvämningsrisker, skyfallshantering och dagvattenhantering

Effekten av häftiga regn/skyfall i ett framtida klimat (kopplat till risk för översvämning) behöver studeras i kommande detaljplaneskede då området är flackt samt att det förekommer en bäck. De hårdgjorda ytorna kommer sannolikt dessutom att öka till följd av exploateringen. Hur ytvattenflöden påverkar detaljplanen samt hur detaljplanen förändrar ytavrinningen nedströms bör belysas i ett sådant arbete. Det anges även i tillhörande dagvattenutredning att "Särskilt viktigt är att lokala lågpunkter identifieras och en riskbedömning sker av konsekvens av att marken översvämmas vid extrem nederbörd", detta instämmer Länsstyrelsen i.



Datum
2017-01-04

Dnr.
7(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

MKN för vatten

I kommande detaljplaneskeden behöver det redogöras för påverkan på möjligheten att uppnå MKN i berörda vattenförekomster. Bedömningarna behöver vara motiverad och väl underbyggda.

Kommentar: Beaktas, dagvattenutredningen kompletteras avseende översvämningsrisker samt möjligheten att uppnå MKN i berörd vattenförekomst till detaljplaneskedet.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Höga objekt

Försvarsmakten har lämnat ett yttrande (dat 2016-10-06) över föreliggande plan. Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende, men vill upplysa kommunen om att detaljplaner som innefattar objekt högre än 45 m inom sammanhållande bebyggelse respektive 20 m utanför sammanhållande bebyggelse ska remitteras till Försvarsmakten.

Kommentar: Noterat.

Naturmiljö

Inom programområdet förekommer biotopskyddade alléer. Det är för Länsstyrelsen i nuläget oklart om dessa påverkas av den kommande planeringen. Länsstyrelsen anser att kommunen i första hand ska verka för, gärna redan på ett övergripande plan, att säkerställa att befintliga alléer sparas. Behöver de eventuellt tas bort vore det positivt om kommunen säkerställer att allén kan återuppföras inom närområdet och på ett sätt som bibehåller deras biotopskydd. Se vidare under rubriken Synpunkter enligt annan lagstiftning.

Kommentar: Allén ses som ett positivt inslag i stadsbilden och avsikten är att bevara den i största möjliga mån. Hur allén kommer hanteras, bl.a. beroende på placering av angränsningspunkter från Stubbåkersgatan till nya kvarter, kommer studeras mer ingående i detaljplaneskedet.

Social hållbarhet och bebyggelsestruktur

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen har tagit fram en social- och barnkonsekvensanalys. Programområdet utgör en strategisk plats mellan ett antal socioekonomiskt skilda områden i kommunen och kan därför, beroende på hur stadsdelen utformas, bidra till att människor med olika bakgrund möts om goda mötesplatser som exv parker, ungdomsgårdar mm skapas.

Kommentar: Noterat.



Datum
2017-01-04

Dnr.
8(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Fornlämningar, 2 kap Kulturmiljölagen (KML)

Inför framtagande av kommande detaljplaner i området vill Länsstyrelsen flagga för att arkeologisk utredning kan behövas för att få ett fullgott beslutsunderlag gällande kultur- och fornlämningar för en bedömning av konsekvenser ur fornlämningsperspektiv och nödvändiga hänsynstagande till kulturmiljövärden.

Kommentar: Dialog kommer föras mellan Staden och Länsstyrelsen om hur arbetet fortskrider avseende om en eventuell arkeologisk utredning för området.

Vattenverksamhet enligt 11 kap Miljöbalken (MB)

Om stora utgrävningar är nödvändiga som innebär att man måste avleda grundvatten kan detta vara tillståndspliktig vattenverksamhet.

Kommentar: Noterat.

Biotopskydd enligt 7 kap MB

Om biotopskyddade objekt kommer att påverkas till följd av planens genomförande behöver kommunen inkomma med en dispensansökan till Länsstyrelsen.

Kommentar: Noterat.

2. Trafikverket (daterad 2016-10-14)

Vägar

Området angränsar till Bifrostgatan, vilken har kommunalt väghållarskap. Vidare från Bifrostgatan ansluts området på det övergripande statliga vägnätet (Söderleden) vid Fässbergsmotet. Trafiksituationen på Söderleden är idag väldigt ansträngd och vid vissa tider är framkomligheten begränsad. En fortsatt utveckling av det lokala trafiksystemet krävs idag för att framförallt avlasta Söderleden.

E6/E20 Söderleden

Väg E6/E20 är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt § 3:8 miljöbalken och av särskild nationell betydelse. Vägen ingår i det nationella stamvägnätet som riksdagen fastställt. Vägen utgör en viktig länk för trafik från väg E6 till Göteborgs Hamn samt till storindustrin och är utpekad för transport av farligt gods.

Trafikverket kommer inte att acceptera någon ökning av lokal trafik på det statliga vägnätet och en eventuell ökning av lokal trafik måste hanteras genom att staden planerar för och redovisar hur en utbyggnad av det lokala trafiknätet kan ske.

Kommunen behöver även prioritera och knyta ihop staden genom gena och säkra gång- och cykelvägar till olika målpunkter. Det är viktigt att kollektivtrafiken planeras i tidigt skede och blir en viktig del i utvecklingen av staden. För att kunna minska



Datum
2017-01-04

Dnr.
9(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

bilanvändandet behöver kollektivtrafikfinnas på plats med hög turtäthet redan när området befolkas.

Kommentar: Bifrostgatan kommer genomgå en förändring då den ska omvandlas från trafikled till stadsgata och flera åtgärder kommer genomföras längs med gatan. Omvandlingen kommer bland annat se över utformningen av gång- och cykelförbindelser över/längs med gatan och mellan angränsande områden. En ny busshållplats kommer att etableras längs gatan i dialog mellan Staden och Västtrafik och i samband med detta kommer även turtätheten för kollektivtrafiken i området ses över.

Synpunkter

Överenskommelse Fässbergsdalen

Trafikverket har tillsammans med Mölnåls, Göteborg, Västra Götalandsregionen och Västtrafik arbetat med en överenskommelse gällande fortsatt exploatering i Fässbergsdalen. Överenskommelsens syfte är att precisera innehåll i en första etapp och att reglerar ansvar för genomförande av transportinfrastruktur- och påverkansåtgärder för att möjliggöra föreslagna förändringar i markanvändning inom Fässbergsdalen.

Pedagogen park ingår inom ramen för denna överenskommelse och får omfatta 100000 kvm BTA bostäder, 2000 kvm BTA handel samt 18000 kvm BTA verksamheter. Överenskommelsen omfattar också ett antal åtgärder som vilar på respektive parter att besluta, finansiera och genomföra. Överenskommelsen är ännu inte undertecknad.

Sammantagen bedömning

Trafikverket kan inte tillåta att mer lokal trafik släpps på till Söderleden. Pedagogen Park ingår dock i de planer som tidigare diskuterats inom ramen för överenskommelsen.

Överenskommelsen ska dock undertecknas av berörda parter innan detaljplanarbetet fortgår och de åtgärder som åligger respektive part behöver genomföras enligt den tidsplan som upprättats.

Trafikverket önskar ett fortsatt deltagande i processen.

Kommentar: Dialog kommer föras med Trafikverket gällande "Överenskommelsen Fässbergsdalen" som kommer påverka exploateringsmängden inom området. Staden instämmer i att överenskommelsen ska undertecknas av berörda parter innan detaljplanarbetet fortgår.

3. SGI (daterad 2016-10-13)

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen Västra Götalands län erhållit rubricerat plan- program med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.



Datum
2017-01-04

Dnr.
10(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

SGI:s överväganden

Området för aktuellt planprogram utgörs huvudsakligen av plan lermark och för övervägande del av området är förutsättningarna för tillfredsställande totalstabilitet gynnsamma. I södra delen både innanför och utanför programområdet sluttar terrängen något och det går inte utifrån det underlag som redovisas i aktuell handling helt att utesluta att stabilitetsproblem inte föreligger. Det finns även befintliga buller- vallar och lokala diken i de båda delområdena Växthuset 1 och Växthuset 2 som kan innebära att lokalt låg stabilitet föreligger. Värdering av stabiliteten har inte utförts i redovisat tekniskt PM.

Om detaljplanen kommer att innebära att uppfyllnader/terrassering av mark alternativt urschaktningar för dagvattendammar el liknande planeras inom området ska lokalstabiliteten för dessa utredas inom ramen för detaljplanarbetet.

Om en översiktlig geoteknisk undersökning med bedömning av stabiliteten inte klart och entydigt kan utesluta risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras. Stabilitetsförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev 1. Framkommer det att det erfordras åtgärder eller restriktion för att marken ska vara lämplig efter utredning ska dessa regleras i detaljplanen på ett plantekniskt godtagbart sätt.

Kommentar: En mer detaljerad geoteknisk utredning kommer tas fram till detaljplaneskedet som bl.a. utreder eventuella stabilitetsproblem. Om det visar sig att åtgärder kommer behövas för en exploatering i området kommer detta regleras med planbestämmelser i kommande detaljplan.

4. Försvarsmakten (daterad 2016-10-06)

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Försvarsmakten vill dock upplysa om följande inför det fortsatta planeringsarbetet: Detaljplaner som innefattar objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse respektive 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse ska remitteras till Försvarsmakten.

Kommentar: Noterat.

5. Vattenfall eldistribution AB (daterad 2016-10-19)

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra då vi inte har några anläggningar i området.

Kommentar: Noterat.



Datum
2017-01-04

Dnr.
11(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

6. Västtrafik (daterad 2016-09-30)

Vi har inget att erinra mot förslaget utan håller med om att med den föreslagna bebyggelsen så kommer det att behövas ytterligare en hållplats i området.

Vi ställer oss positiva till att området fortsatt har en hög andel verksamheter då detta främjar ett kollektivt resande i "tomriktningen" på busslinjerna i området.

Kommentar: Staden önskar att föra en dialog med Västtrafik gällande etablering av nytt busshållplatsläge samt turtätheten i området.

7. Svenska stadsnät AB (daterad 2016-09-23)

Idag har Svenska Stadsnät kabel ansluten till området Pedagogen, Frölundagatan 118 samt en del andra kablar inom området. Dessa är viktiga matningskablar för både TV och internet samt mobiltrafik. Dessa är samhällsviktiga. Vid en eventuell flytt bekostas det av byggherren. För en eventuell flytt av dessa krävs noggrann planering då vi behöver ca 6-12 mån på oss att informera och planera.

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

Utöver ovan har Svenska Stadsnät inget att erinra om planändringen.

Kommentar: Noterat.

8. Skanova (daterad 2016-10-06)

Skanova har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot förslaget.

Skanoovas anläggningar inom och intill området är markerat på lägeskartan. Oom och hur dessa anläggningar kommer att beröras vid exploatering får belysas i kommande detaljplanering.

Kommentar: Noterat.

9. Mölnåls Energi Nät AB (daterad 2016-10-12)

För att tillgodose det kommande effekt- och energibehovet för blivande nya bostäder och verksamheter, kommer ett antal nya transformatorstationer att behöva uppföras. Dessa ska i första hand utgöras av fristående byggnader och såväl antal som lämpliga placeringar får tas fram i samband med att nya detaljplaner upprättas.

Nya elledningar kommer att dras och dessa skall, så långt möjligt, förläggas i och utmed GC-vägar, trottoarer och gator dock ej i körbanor.



Datum
2017-01-04

Dnr.
12(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Ledningars lägen och transformatorstationers placeringar skall säkerställas med u-områden, servitutsavtal eller i vissa fall med ledningsrätt. Det fortsatta arbetet med framtagning av nya detaljplaner får utvisa i vilken omfattning befintliga kablar, nätstationer och övriga anläggningsdelar kan vara kvar i sina nuvarande lägen alternativt flyttas/ ersättas.

Erforderliga flyttningar, såväl permanenta som tillfälliga, alternativt andra förändringar av våra kablar och/eller nätstationer eller andra anläggningsdelar, skall bekostas av exploitören. Innan eventuella åtgärder utförs skall skriftlig beställning ha erhållits.

Vi ser positivt på att få möjlighet att delta i de framtida detaljplanearbetena liksom att möjlighet ges för rationell utbyggnad av elnätet.

Kommentar: Noterat. Lämpliga placeringar av transformatorstationer bestäms i dialog mellan Staden, Aspelin Ramm Fastigheter och Mölnåls Energi Nät AB.

10. Mölnåls Energi AB (daterad 2016-10-19)

Förnyelsebar fjärrvärme från vår biobränsleeldade kraftvärmeanläggning i Riskulla är koldioxidneutral och anläggningen producerar både el och fjärrvärme. Under sommaren när kraftvärmeverket stängs av för underhåll och översyn används ren spillvärme för att förse Mölnåls med fjärrvärme. Sammantaget innebär det att fjärrvärmerna i Mölnåls har synnerligen goda miljöegenskaper.

Att använda fjärrvärme i kombination med värmepump ökar elanvändningen. En värmepump sänker behovet av köpt energi men styr inte mot åtgärder för effektivisering i byggnadens klimatskal. I dessa fall bör man ta hänsyn till utnyttjad primärenergi och därmed energiförbrukningens miljöpåverkan.

Ett bra alternativ till Värmepump och kylmaskiner är Sorptiv kyla. Sorptiv kyla försörjer fastigheten med värme och kyla allt efter behovet. Aggregaten använder värme för att skapa kyla, inga miljöfarliga köldbärare, inga kompressorer eller kondensorfläktar och en betydligt lägre elförbrukning jämfört med kompressorer. Värmeåtervinningen i fastigheten förbättras avsevärt under den kalla årstiden. Ur primärenergi synpunkt är detta en mycket bra lösning. Sorptiv kyla lämpar sig bäst för större lokaler och köpcentra, IKEA/ IKANO har valt denna lösning för det nya köpcentrat i Västerås och designcentret i Älmhult.

Befintliga fjärrvärmeledningar ligger utmed hela programområdet längs Stubbåkersgatan, väl placerade för en framtida anslutning av området.

I programområdets sydvästra del ligger de befintliga ledningarna så att dessa tangerar Växthuset 2. se bifogad skiss. Ledningarna har varit uppe för diskussion med Aspelin Ramm våren 2016 och vi hoppas att man i planarbetet kan ta hänsyn till ledningarnas placering så att dessa inte behöver flyttas.



Datum
2017-01-04

Dnr.
13(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Kommentar: Noterat.

11. Räddningstjänsten Storgöteborg (daterad 2016-10-13)

Överväganden

Brandvattenförsörjningen omnämns i dagvatten- och VA-utredningen. Kapacitet och placering av brandposter ska överensstämma med riktlinjer enligt VAV P83. Utformning av vägar bör vara sådan att uppställningsplats för räddningsfordon kan ske högst 50 meter från byggnaders angreppspunkt. Krav på räddningsvägar och uppställningsplatser anges i Räddningstjänsten Storgöteborgs Råd & anvisning nr. 110, som nås via www.rsbg.se/ra. Området ligger inom 10 minuters insatstid.

Bedömning

Förutsatt att brandvattenförsörjning och tillgänglighet för räddningsfordon säkerställs enligt ovan har Räddningstjänsten Storgöteborg inget att erinra mot föreslaget planprogram.

Kommentar: Noterat.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

12. Kommunala Lantmäteriet Mölnåls stad (daterad 2016-09-27)

Har inget att erinra mot planprogrammet.

Kommentar: Noterat.

13. Näringslivsenheten i Mölnåls stad (daterad 2016-09-27)

Detta yttrande är ett tjänstemannayttrande då remisstiden är avslutad innan nästa näringslivsutskott.

Näringslivsenheten är mycket positiva till det föreslagna planprogrammet. Särskilt betydelsefullt är det att programmet lyfter fram möjligheterna med att utveckla den nya stadsdelen med ett blandat innehåll av både bostäder och verksamheter. Det finns en stor efterfrågan på verksamhetslokaler i denna del av Mölnåls vilket visas av den framgångsrika uthyrningen av Pedagoger Park efter ombyggnaden till flera olika företag. Vi ser det också i en hög efterfrågan på mark för etablering i denna del av staden.

I det fortsatta arbetet bör möjligheterna att i områdets södra del knyta an till verksamhetsområdet Jolen utredas noga. Med tanke på den förhållandevis goda kollektivtrafikförsörjningen här, finns det möjligheter att skapa förutsättningar för fler sysselsättningsintensiva verksamheter. De byggnadshöjder som indikeras i illustrationerna för den södra delen skulle t ex kunna vara en kontorsbyggnad.

Kommentar: Noterat.



Datum
2017-01-04

Dnr.
14(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

14. Skolnämnden (daterad 2016-11-09)

Bedömning

Då antalet bostäder inom planområdet ännu varierar stort är det en stor svårighet att bedöma behovet av antal förskoleplatser samt antalet platser som behövs för elever i skola.

Inom Bifrosts skolområde finns idag Bifrost förskola för ca 200 barn samt även en fristående förskola med godkännande för 80 barn. En utbyggnad av bostäder motsvarande planprogrammets intentioner innebär behov av ytterligare kapacitet förskola. Det behöver avsättas yta för både lokaler och utomhusmiljö inom planprogrammet för en till två förskolor, ca 110-180 barn, som kan möta behovet i det nya bostadsområdet. Angränsande områden har ingen kapacitet att tillskjuta avseende förskoleplatser.

Förvaltningen bedömer att det finns goda möjligheter att skapa förutsättningar till förskoleverksamhet inom planområdet om tillräckligt med yta avsätts för både inomhus- och utomhusmiljön enligt Funktionsprogram för förskola i Mölnåls stad.

Närmaste skola till planområdet ligger i Bifrostområdet för åk. F-6, Västerbergsskolan, och i Bosgårdssområdet för åk 7-9, Fässbergsskolan. Bosgårdsskolan, åk F-3, påverkas även av förslaget till utbyggnad inom sydöstra delen av planområdet.

Den nya Västerbergsskolan som planeras byggas och stå klar 2020 för ca 350 elever behöver redan nu planeras för en utbyggnad i etapper, för att kunna möta behovet av skolplatser för barn som kommer att bo i den planerade stadsdelen Pedagogen Park. På fastigheten behöver tillräckligt med mark avsättas för en större skolas lokaler, ca 400-500 elever, samt motsvarande storlek till utemiljön för lek och rast enligt Ramprogram för grundskola i Mölnåls stad. För att möjliggöra en större och högre skolbyggnad behöver detaljplanen ändras och det arbetet behöver prioriteras för att skolan ska kunna stå klar 2020.

Fässbergsskolan åk 4-9, startade i nyrenoverade lokaler ht 2016 har idag ca 520 elever och kan ta emot upp till ca 600 elever. En mindre utbyggnad har planerats till 2020 då skolan ska kunna ta emot 800 elever. Kapaciteten fylls, utifrån nuvarande skolområdesindelning, och en större utbyggnad kan komma att behövas 2020 och framåt, beroende på utvecklingen av inflyttning i den nya stadsdelen Pedagogen Park. Ingen annan kommunal skola i de övre skolåren 7-9 finns i angränsande skolområden.

Planområdet berör även skolområdet Bosgården, i sin sydöstra del, med en bostadsbyggnation. Bosgårdsskolan, åk F-3, (samt även ovan nämnda Fässbergsskolan åk 4-9). Skolförvaltningen bedömer att Bosgårdsskolan har kapacitet för ytterligare elever från de nya bostäderna som planeras inom det mindre området efter en nyligen genomförd skolorganisationsförändring.



Datum
2017-01-04

Dnr.
15(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Förvaltningen uppmärksammar behovet av en trygg och säker miljö inom och till angränsande områden för barn och elever ska kunna förflytta sig till och från skolan samt andra aktiviteter.

Kommentar: En yta för kommunal förskola har placerats i områdets nordvästra del, intill Stubbåkersgatan. I storleksordningen beräknas förskolan kunna inrymma sex avdelningar samt yta för förskolegård. I byggnaden Pedagoger Park bedrivs förskoleverksamhet i privat regi.

Tre nya förskolor planeras i programområdets närhet. I Åby Stallbacke finns byggrätt för två hittills outnyttjade förskoletomter och i pågående planarbete för Lilla Fässbergsdalen föreslås ytterligare en byggrätt för en förskola. En samordning av de fyra förskolorna skulle gemensamt kunna lösa de kommande förskolebehoven för de tre utvecklingsområdena Åby Stallbacke, Lilla Fässbergsdalen och stadsdelen Pedagoger Park.

Fortsatt dialog kommer att föras mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och Skolförvaltningen.

15. Vård- och omsorgsnämnden (daterad 2016-10-20)

Delar av vård- och omsorgsnämndens verksamheter samt brukare berörs i det förslag som framkommer i planprogrammet. I programmet möjliggörs för ett äldreboende samt ett tiotal lägenheter för särskilt boende. De tiotal lägenheter för särskilt boende som anges på sidan 16 i planprogrammet tolkar nämnden som bostad med särskild service enligt LSS. I programmet föreslås också att förskolan och äldreboendet med fördel kan integreras i samma byggnad alternativt samma kvarter för att samordna gemensamma utrymmen som till exempel tillagning av mat.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har uppdragit åt Stadsledningsförvaltningen och lokalförsörjningsavdelningen att tillsammans med vård- och omsorgsförvaltningen, i samråd med Mölnålsbostäder AB, genomföra en förstudie av ett nytt äldreboende. Under förutsättning att erforderligt beslut om nybyggnation av ett äldreboende fattas av vård- och omsorgsnämnden framledes lämnas följande synpunkter på planprogrammet: Eftersom behov av platser med somatisk inriktning respektive platser med inriktning på demens växlar är det viktigt att nya enheter byggs med möjlighet till flexibla lösningar för olika behov. Om lokalerna är flexibla kan både personalresurser och verksamhet lättare anpassas till nya behov och förutsättningar. Nämnden anser att det finns fördelar med att ett framtida äldreboende och förskola integreras i samma kvarter alternativt i samma byggnad för en gemensam mötesplats och viss samordning av gemensamt utrymme och/eller aktiviteter.

Kommentar: Noterat. Dialog kommer föras mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och Vård- och Omsorgsförvaltningen under planarbetets gång.



Datum
2017-01-04

Dnr.
16(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

16. Miljönämnden (daterad 2016-10-19)

Bedömning

Området kommer att bli tätbebyggt. Förslaget är att bostadshusen placeras i liv med Bifrostgatan för att bidra till stadsrum och skapa förutsättningar för verksamheter i byggnaderna. Bifrostgatan är en sekundärled vilket innebär att gatan fungerar som avlastning när E6/Söderleden inte är körbar. Kapaciteten på vägen får därför inte försvagas avseende trafikmängd och framkomlighet.

Buller

Såväl Boverket som Naturvårdsverket anser att bästa möjliga ljudmiljö ska eftersträvas vid planläggning av bostäder. När det byggs i bullerbelastade områden handlar det då om att se över byggnaders utformning och möjligheten att åtgärda källbuller. Den ekvivalenta ljudnivån längs Bifrostgatan är idag ca 65 dB(A). Efter utbyggnad ökar trafiken och med största sannolikhet även ljudnivåerna. Planprogrammet anger att byggnation ska ske intill Bifrostgatan, på både den västra och den östra sidan. Möjliga åtgärder för att minska bullret för bostäderna bör redovisas.

På östra sidan Bifrostgatan ligger bostadsområdet Solängen. En ombyggnation av Bifrostgatan kan bli aktuell som innebär att vägen i vissa delar hamnar närmare befintliga bostäder i Solängen. Befintliga bostadshus är idag till relativt väl skyddade mot trafikbullret från Bifrostgatan genom ett sammanhängande bullerskydd i form av vall och skärmar. Den ekvivalenta ljudnivån vid bostäderna i våning 1 varierar mellan 48-52 dB(A) förutom längst i norr och söder där ljudnivån är runt 55 dB(A). Kommande byggnation får inte innebära att ljudmiljön försämras för de boende.

Höghus/punkthus i bullerutsatta lägen är inte lämpligt med hänsyn till svårigheten att klara en ljuddämpad sida.

Det anges i programmet att stråket längs Bifrostgatan ska göras attraktivt med bland annat handel och verksamheter i bottenvåningen. Om det går att kombinera parkeringsgarage med handel och verksamheter så finns möjlighet att skapa både en levande stadsgata samt bullerskydd för bakomliggande bostäder.

Enligt programmet utreds en möjlig placering av förskola och äldreboende i norra delen av området. Här påverkas ljudmiljön av buller från främst två vägar samt en korsning. Barnens och även de äldres ljudmiljö är viktig varför sådan verksamhet bör lokaliseras till en plats där riktvärden klaras. Boverket anger att ljudnivåerna som gäller för utemiljöer vid bostäder kan vara vägledande för friytor vid skol- och förskolegård, d v s högst 50 dB(A) ekvivalentnivå på den del av gården som är avsedd för pedagogisk verksamhet, lek och rekreation.

Det anges att för att få en mer stadsmässig karaktär så bör Bifrostgatan göras smalare och hastigheten sänkas till 40 km/h. Ur bullersynpunkt är det positivt om hastigheten kan sänkas, men det är gatans utformning som framför allt avgör hur fort bilarna kör i



Datum
2017-01-04

Dnr.
17(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

verkligheten och frågan är vilka åtgärder som kan vidtas med anledning av Bifrostgatans funktion som sekundärled. Detta bör klargöras i det fortsatta arbetet.

I trafiktekniskt PM lyfts att hållbara resor som cykel och kollektivtrafik kommer att prioriteras vilket är positivt.

Ljudnivån i parker bör inte överstiga 55 dB(A) ekvivalentnivå.

Busshållplatser upplevs många gånger som störande av de närmast boende. Utformningen av hållplatserna och behov av åtgärder bör studeras närmare i det fortsatta arbetet.

Kommentar: Gällande riktvärden enligt Trafikbullerförordningen (SFS 2015:216) ska uppfyllas för framtida exploatering av bostäder, förskola, rekreationsområden m.m. Bullervärdena för befintliga bostäder ska inte försämrans i och med ett genomförande av detaljplanen för stadsdelen Pedagoger Park. Ny förskola föreslås placeras i kvarteret som vetter mot Stubbåkersgatan där bullernivåerna är lägre. Lokaliseringen av ett äldreboende utreds fortfarande.

Bebyggelsen närmast Bifrostgatan kommer delvis fungera som ett bullerdämpande skydd mot bakomliggande bebyggelse och parkmiljöer. Alternativa åtgärder för att minska bullernivåerna kommer studeras vidare i planarbetet för att skapa bra boendemiljöer för befintlig och ny bebyggelse.

Bifrostgatan kommer få en ny utformning med bl.a. smalare sektion, ny busshållplats, planteringar samt gång- och cykelbanor. Ny hastighet föreslås bli 40 km/h. Föreslagna åtgärder kommer bidra till lägre bullernivåer än vad fallet är idag. Framkomligheten på Bifrostgatan kommer inte/får inte försämrans i och med en ombyggnad då gatan fungerar som sekundärled när E6 inte är körbar.

Markföreningar

Enligt den översiktliga miljötekniska markundersökningen som genomfördes år 2015 är föreningshalterna i marken låga. För att bebygga marken med bostäder, vård och undervisningslokaler bör Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning klaras.

Kommentar: Noterat, kommer beaktas.

Energi

Fjärrvärme finns utbyggt precis i anslutning till området varför rekommendationen är att det nya området ansluts till detta.

Kommentar: Noterat.



Datum
2017-01-04

Dnr.
18(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dagvatten

Dagvatten från området leds idag till Prästabäcken och vidare till Stora Ån. Stora Ån är redan idag belastad av förorenat dagvatten och framtida exploatering får inte medföra en ökning. Dagvattnet bör fördröjas och renas inom området innan det leds vidare till Prästabäcken och Stora Ån. I Stora Ån söder om Sisjömotet finns lekområden för fisk.

Stora Ån har idag miljö kvalitetsnormen måttlig ekologisk status och god kemisk status om kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter inte räknas med. Till 2027 ska god ekologisk status uppnås. Byggnationen får inte medverka till att miljö kvalitetsnormen inte uppnås.

Kommentar: Flertalet åtgärder kommer genomföras inom området för att fördröja och rena dagvattnet inom området och för att MKN för recipienten inte ska påverkas negativt.

Natur

Längs med Stubbåkersgatan finns en trädalle. Enligt miljöbalken kap 7 § 11 är allén biotopskyddad. Åtgärder som riskerar att skada allén, tex dess rotsystem, får inte genomföras.

Det är positivt om tydligare stråk kan skapas till närliggande grönområden som Änggårdsbergen, Fässbergsåsen och Fässbergs kyrkogård.

Kommentar: Allén längs Stubbåkersgatan kommer att bevaras i största möjliga mån. Om det blir aktuellt att fälla träd kommer dispens sökas hos Länsstyrelsen.

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att kopplingarna samt tillgängligheten till närliggande grönområden med fördel kan förstärkas och utvecklas vidare.

Övrigt

Antalet bostäder som planeras i området skiljer sig mellan utredningarna. I programhandlingen anges 1000-1300 stycken och i dagvattenutredningen och trafiktekniskt PM anges 800 stycken. Detta behöver korrigeras och nödvändiga revideringar i handlingarna bör göras.

Utamiljöerna för befintlig skola och förskola behöver säkerställas och redovisas i planen.

Kommentar: Noterat. Samtliga utredningar kommer att uppdateras med gällande antal bostäder (ca 1100) och kommer ligga som underlag till kommande detaljplanearbete.

Befintlig som föreslagen skolverksamhet, inklusive deras utamiljöer, kommer att planläggas med lämpliga planbestämmelser som förs in i plankartan i kommande planarbete.



Datum
2017-01-04

Dnr.
19(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

17. Tekniska nämnden (daterad 2016-10-25)

Gata

Bifrostgatan är en viktig länk i staden och framkomligheten för buss, gång och cykel behöver förbättras. Åtgärder på Bifrostgatan får inte hindra framkomligheten då det fortsatt kommer att vara en sekundärväg vilket innebär att gatan fungerar som avlastning när E6/Söderleden inte är körbar.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer med Tekniska förvaltningens synpunkter. Framkomligheten på Bifrostgatan får inte försämras. De åtgärder som planeras att genomföras beslutas i dialog mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och Tekniska förvaltningen.

Vatten och avlopp

Större externa vattenledningar som löper längs Bifrostgatan kommer till viss del att behöva flyttas. En sammankoppling mellan interna och externa vattenledningar i ventilkammare vid planområdets syd östra del kommer också att behöva flyttas.

Kommentar: Noteras. Befintliga ledningar kommer behöva flyttas och dialog kommer föras mellan Stadsbyggnadsförvaltningen, ledningsägare och Tekniska förvaltningen gällande nya ledningslägen.

Spillvatten

I norr vid Vetekornsgatan finns idag en spillvattenpumpstation dit stora delar av spillvattnet från Pedagogen Park kommer att ledas. Då flera angränsande planer nu också är på gång behöver en större översyn göras för att kunna klara det ökande behovet av att ta hand om spillvatten i området.

Kommentar: Noterat. Lämpliga placeringar av nya pumpstationer behöver studeras vidare i planarbetet.

Dagvatten

Dagvattnet i området leds i huvudsak till en större kulvert 1800 mm som ligger längs med Bifrostgatan. Den kommer att till viss del behöva flyttas. I planarbetet behöver också dess funktion ses över i kombination med lokalt omhändertagande.

Kommentar: Noteras.

Avfall

Hantering av avfall skall ske enligt kommunens avfallsplan med källsortering av hushållsavfall.

Kommentar: Noteras.



Datum
2017-01-04

Dnr.
20(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

El och tele

El och tele finns utbyggt i området och kommer att kompletteras vid nybyggnation. Elförbrukningen ska minimeras genom att effektiv utrustning installeras. Elsystemen i lägenheterna skall utformas med låga elektriska och magnetiska fält.

Kommentar: Noteras.

Värme

I energiförsörjningsplanen för kommunen anges att uppvärmning inom området ska ske genom anslutning till fjärrvärmenätet.

Kommentar: Noteras.

Buller

Bullerproblematiken mot Bifrostgatan behöver säkras med en genomtänkt placering av huskroppar och bullerskydd mot vägen samt att hastigheten hålls låg längs gatan.

Kommentar: Noteras. Gällande riktvärden enligt Trafikbullerförordningen (SFS 2015:216) ska uppfyllas för framtida exploatering av bostäder. Detta kan bland annat uppfyllas med placering av ny bebyggelse och övriga bullerdämpande åtgärder. Hastigheten på Bifrostgatan bör sänkas till 40 km/h. En sänkt hastighet i kombination med bullerdämpande åtgärder kommer leda till goda boendemiljöer.

Vibrationer

Med hänsyn till tidigare projekt finns erfarenhet av att risk för vibrationsstörningar finns i området. Utredningar kring detta pågår för att reducera vibrationer vid nybyggnation. Föreslagna tekniska åtgärder bör redovisas i kommande detaljplan.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer. Vid behov kommer planbestämmelser införas i plankartan.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum
2017-01-04

Dnr.
21(76)
PU 32/15

SAKÄGARE

18. Fastighetsägare till Släggan 6 (daterad 2016-10-10)

Jag är fastighetsägare till kedjehus på Kakelösagatan. Jag vill framföra min oro över att det byggs "upp till två våningar" garage bakom mitt och mina grannars hus.

Det måste säkerställas att vi inte får sättningar i våra hus, baserat på att vi har kedjehus, tomt med sluttning och lerområde känns det som relativt hög risk för detta.

Jag skulle även vilja önska att parkeringshusen blir så skymda som möjligt från vårt håll, inte bara med tanke på estetik och att det inte lockar med utsikt över ett garage men även med tanke på den störande trafik det medför dygnet runt. Det låter inte trevligt med en hel länga parkeringsgarage, vår närmiljö kommer att få ta emot en massa extra utsläpp från alla bilar som parkerar. Ni behöver mäta utsläppsvärden, buller osv. Bullerskydd samt avgasrening måste finnas.

Kommentar: Avseende oro för sättningar kommer en fördjupad utredning tas fram. En kontrollbesiktningsplan kommer upprättas som reglerar att mätningar ska genomföras före, under och efter byggnationen för att säkerställa att angränsande bebyggelse inte påverkas.

Gestaltning gällande parkeringshusen kommer studeras vidare i planarbetet. Vid behov kommer bullerskyddande åtgärder uppföras.

19. Fastighetsägare till Släggan 15 och 16 (daterad 2016-10-13)

Vid den tidigare presentationen av de tre arkitektförslagen lämnades synpunkter från fastighetsägarna runt området och också från Solängens Egnahemsförening. Huvuddelen av synpunkterna berörde byggnationen öster om Bifrostleden samt generellt höjden på byggnaderna på båda sidor om leden.

När nu planprogrammet presenterades i anslutning till "samrådsmötet" har man gått vidare med ett förslag där man bortser från synpunkterna och istället vill tillåta en byggnadshöjd på upp till 12 våningar!

I planförslaget berörs huvudsakligen hur bebyggelsen skall se ut inom planområdet. Bilder visar på sedvanligt arkitektmaner lediga människor i ständigt sommarväder, strövande bland uteserveringarna!

Varför visas inga bilder på hur byggnationen kommer att upplevas från befintliga fastigheter? Där man idag ser grönska och blå himmel kommer istället en upp till kanske 35 meter hög barriär att stå (12-våningars hus). De föreslagna 6-våningshusen i södra delen öster om Bifrostleden samt 8-våningshusen väster om leden kommer att kraftigt



Datum
2017-01-04

Dnr.
22(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

skugga fastigheterna utefter Kakelösagatan. Utöver skuggning medför de höga husen full insyn både på tomterna och in i husen.

Som tidigare påpekats omges planområdet av låghusbebyggelse (1-plans, 1 1/2-plans samt 2-plans enfamiljshus).

Istället för att bygga efter dagens modeinriktning "förtätning" borde man knyta ihop områdena Eklanda och Fässbergs by med Lindhaga och Solängen genom bebyggelse som liknar Eklanda, dvs blandat en- och flerfamiljshus, äldreboende och skolor med våningshöjd upp till tre våningar. En sådan utveckling skulle smälta in och få acceptans bland kringboende.

För oss boende på Kakelösagatan är det obegripligt att man helt negligerar det ingrepp i boendekvalitet, som det liggande planförslaget innebär. Om man trots allt vill gå vidare med en större förtätning ger det en bättre övergång att lägga max 2-våningshus närmast Bifrostgatan, Frölundagatan och mot Lindhaga för att ev placera något högre hus längre in mot kyrkogården, där det bakomliggande berget utgör en naturlig bakgrund. Om man absolut vill markera med ett högt hus är en mindre utmanande placering i området mittemot Steinbrenner & Nyberg, i sydvästra delen.

Att Aspelin-Ramm vill maximera sin vinst genom att exploatera så hårt som möjligt ligger givetvis i deras affärsintresse. Det är förvånansvärt att Mölnåls stad tillstyrker byggnation på mark, som enligt konsultrapporter är vibrationskänslig och bullerstörd, förutom påverkan på de kringboendes miljö.

Sammantaget motsätter vi oss byggnation enligt liggande planförslag och yrkar på en omarbetning med beaktande av ovanstående synpunkter.

Kommentar: Revideringar har gjorts i planprogrammet avseende tillåtna höjder på ny bebyggelse som till godkännandeskedet har sänkts. Kvarteret som i samrådsskedet tillät 12-vånings bebyggelse har sänkts till att maximalt tillåta sex våningar. Våningsantalet på föreslagen bebyggelsen närmast Solängen har sänkts till "upp till tre-fyra våningar". Lägre höjder föreslås för ny bebyggelse som placeras närmast befintliga hus på Kakelösagatan och något högre höjder bebyggelse föreslås vid befintlig korsning Frölundagatan – Bifrostgatan där avståndet till befintlig bebyggelse är som längst.

20. Bostadsrättsföreningen Solängen (daterad 2016-10-11)

Synpunkter på planering av Pedagogen Park.

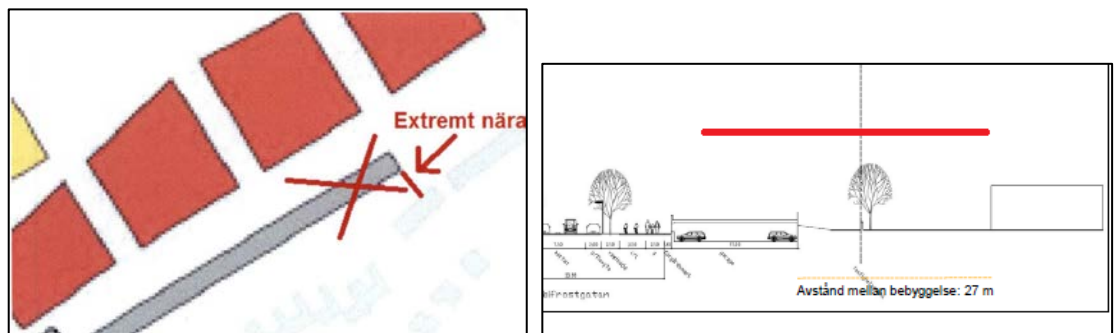
Styrelsen i bostadsrättsföreningen Solängen (Lammevallsgatan 11A-11S) har tagit del av det material som är publicerat angående planer på bebyggelse i Pedagogen park och vi har fokuserat på den del som finns i angränsning till oss i Solängen (andra sidan Bifrostleden). Vi deltog även på programsamrådsmötet den 5 oktober.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Som vi skrev om i vårt förra brev till er så är Solängen ett villa/radhus område som präglas av trädgårdar och lekplatser där familjer lever, umgås och aktivt lever. Vi anser det viktigt att det bevaras då det för många var en viktig del av valet när man införskaffade sin bostad. De förslag som visats upp hittills inverkar menligt på den bilden och förändrar områdebilden på ett negativt sätt då de placerats och "klämts in" på ett onaturligt sätt. Det är viktigt att känslan av villaområde bevaras så familjer fortsättningsvis kan använda sina uteplatser utan kraftig insyn, skugga från byggnader som kommer alltför nära befintliga fastigheter.

Vår bedömning är även fortsättningsvis att det bästa vore att inrikta sig på området Pedagoger park och i minsta möjliga mån förändra det redan attraktiva området Solängen, detta för att inte bara få nöjda invånare i Solängen utan även att bevara och stärka Mölnåls kommuns anseende. Det vore olyckligt om Mölnåls kommun skulle betraktas som en kommun som enbart försöker exploatera ohämmat. Det händer mycket positivt nu med bl.a. Mölnåls centrum och Pedagoger Park, vi anser att en försiktighet och hänsyn måste tas till de befintliga invånarna och bostadsinnehavarna.

I det senaste förslaget är ett parkeringskomplex planerat alltför nära våra fastigheter. När vi jämför er skiss med verkligheten så ser vi att den inte återspeglar verkligheten på ett korrekt sätt. Som vi ser det så är enda sättet att placera en parkering utan att den påverkar oss alltför mycket så är det att korta den avsevärt. Vi anser också att det bästa vore att behålla vällen mot Bifrostleden och även de träd som finns där idag, kanske t.o.m. plantera fler träd för att minska både insyn från nya bostäder på andra sidan leden samt minska trafikbuller.



Bilden ovan illustrerar vår mätning av 27 meter från våra fastigheter, er skiss är ej korrekt som minsta avstånd mellan bebyggelse. Även om det vore 27 meter anser vi det vara för kort avstånd. Att ha bilar som parkerar så nära kommer innebära både ljud samt obehag från bilarnas strålkastare. Vi förstod inte heller er tanke på lösningen med hur människor ska gå över Bifrostleden. Det bästa anser vi vore att ni löste parkeringar på andra sidan Bifrostleden och i största möjliga mån låter Solängssidan vara intakt.

Att direkt på andra sidan leden placera 6 våningshus är inte heller en bra tanke. Som det nämndes på mötet behöver höjden på fastigheterna starkt regleras innan det blir fritt fram



Datum
2017-01-04

Dnr.
24(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

för byggbolagen att själva planera in maximalt antal bostäder på minsta möjliga yta, risken vore då stor att det byggs maximalt högt på ett onaturligt sätt.

Vi befarar även efter ert senaste förslag en värdeminskning på våra bostäder om man inte är ännu mer varsam med hur planeringen blir.

Ni får gärna höra av er om ni vill ha en dialog eller ett möte kring våra funderingar.

Kommentar: Föreslagen placering och utbredning av parkeringslösningen i vallen kommer studeras vidare under planarbetet.

En översyn kommer göras gällande antal våningar som tillåts på ny bebyggelse på den västra sidan av Bifrostgatan men möjligheten att uppföra "upp till" sex våningar kvarstår på delar av sträckan där avståndet till befintliga bostäder i Solängen är som längst. Som det står i planprogrammet, och som Stadsbyggnadsförvaltningen även framförde på samrådsmötet den 5 oktober 2016, kan höjderna på ny bebyggelse skifta gällande antalet våningar inom kvarteren.

Dialog kan vid önskemål från brf Solängen föras med Stadsbyggnadsförvaltningen under planarbetets gång.

21. Lindhaga samfällighetsförening (daterad 2016-10-13) Synpunkter på planprogrammet för Pedagogen Park

Planområdet beskrivs i planprogrammet på följande sätt:

"Områdets västra del gränsar till Fässbergs kyrkogård samt småskalig bostadsbebyggelse i en- två plan. I söder ansluter området till Frölundagatan och ett verksamhetsområde med bland annat bageriet Steinbrenner och Nyberg. I den östra delen av området ligger Bifrostgatan och angränsande villaområdet Solängen. I norr ligger Bifrost, ett storskaligt bostadsområde utbyggt under miljonprogrammets dagar."

Vi noterar med stor förvåning att Lindhagaområdet inte nämns i planprogrammet på annat sätt än som "småskalig bostadsbebyggelse". Konsekvenserna av ett nytt stort bostadsområde med 1000-1300 lägenheter och den påverkan detta kan få på Lindhagaområdet finns inte på något sätt belysta i planprogrammet eller i någon av de bilagda utredningarna.

Lindhagaområdet består av 174 bostadsfastigheter och en omfattande gemensamhetanläggning i form av en samfällighet. För driften av samfälligheten svarar en samfällighetsförening. I samfälligheten ingår bl.a. följande:

- a) Garagelängor och parkeringsområden bestående av 19 garagelängor, asfalterade biluppställningsplatser, övriga asfalterade för biltrafik tillåtna ytor inom kvartersmark
- b) Ledningar för kallvatten och spillvatten



Datum
2017-01-04

Dnr.
25(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

- c) Dagvatten- och dräneringsledningar inom kvartersmark
- d) Gångvägar, grönområden och lektyor
- f) Ytterbelysning, inom parkeringsgårdar, gångvägar, grönområden och lektyor med tillhörande stolpbelysningar, kablar o d.

Samfällighetsföreningen har nyligen investerat 2,1 Mkr i fem sophus efter det att kommunen förändrat sophämtningen.

Alla 174 fastigheterna måste vara medlemmar i samfällighetsföreningen och årsavgiften är för närvarande 10 000 kronor per år.

Hushöjder och sektionsbeskrivningar

Enligt planprogrammet tillåts fyra våningshus utefter Stubbåkersgatan. Dessa hus kommer att skugga de närliggande villorna inom Lindhagaområdet. Att ersätta Ek Hagaskolans envåningsbyggnad med fyra våningar höga bostadshus förändrar karaktären på området radikalt. I planutredningen redovisas avstånden och volymskillnaderna mellan den föreslagna bebyggelsen och befintliga hus i Solängen, men det finns inte motsvarande beskrivning vad avser husen i Lindhaga.

Avstånden mellan nya och befintliga hus redovisas sektionsvis, men man underlåter att redovisa avstånden mellan tomtgränserna. Vi förstår upprördheten hos de fastighetsägare i Solängenområdet som kan komma att få ett sexvåningshus 3-5 meter från sin tomtgräns.

Vi vill att utredarna visar sektioner med avstånd mellan den tänkta bebyggelsen vid Stubbåkersgatan och befintliga villor i Lindhagaområdet, samt att även avstånden mellan tomtgränserna redovisas.

Vi anser att tvåvånings radhus är betydligt bättre anpassade till den befintliga bebyggelsen vid Stubbåkersgatan. När det i planprogrammet står att tillkommande bebyggelse kan tillåtas "upp till 4 våningar" skall det mycket till för att en byggherre som fått köpa marken av kommunen skall nöja sig med mindre än 4 våningar. Kommunen kommer säkerligen att vilja ha så mycket betalt som möjligt för att kunna leverera in maximal reavinst. En byggherre som betalar dyrt för en fastighet vill naturligtvis bygga så högt som möjligt för att få avkastning på sin investering.

Kommentar: Inför godkännandet av planprogrammet har antalet våningar på bebyggelsen närmast Stubbåkersgatan sänkts från "upp till fyra våningar" till "upp till tre våningar". Inför godkännandet av planprogrammet har sektioner tagits fram som redovisar relationen mellan Lindhagas bebyggelse samt ny föreslagen bebyggelse på andra sidan Stubbåkersgatan.

Trafik

Huvudinfart till området från Bifrostgatan skall enligt planprogrammet ske i befintlig cirkulationsplats samt från Frölundagatan i söder och i norr via Stubbåkersgatan. Den ökade trafikmängden på Stubbåkersgatan påverkar Lindhagaområdet negativt, även om



Datum
2017-01-04

Dnr.
26(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

det i "nuläget" inte är aktuellt att koppla ihop Stubbåkersgatan och Prästgårdsgatan för genomfartstrafik.

Kommentar: En viss ökning av trafik kommer ske i och med de nya bostäderna samt förskola.

Parkering

Parkeringen i området kommer att anordnas i parkeringsgarage, parkeringshus och som markparkering.

Vi tror att merparten av dessa parkeringar kommer att vara avgiftsbelagda och att många lägenhetsinnehavare i det nya området då kommer att utnyttja någon av våra fem privata parkeringsytor. Vi har redan nu stora problem med att parkeringarna utnyttjas av boende i Bifrostområdet eller av andra som långtids parkerar hos oss. Vi har tvingats lägga ut stora stenar på gräsmattorna närmast Bifrostområdet för att förhindra parkering där.

Kommentar: Samfälligheten har möjlighet att sätta upp skyltar om "Privat parkering" inom parkeringsområdena.

VA-utredningen

Norr om Bifrostområdet går en bäck ner i en kulvert som mynnar i en öppen bäckfåra vid Kapp-Ahl. Kulvertens sträckning är oklar men förmodligen går den åtminstone delvis under Lindhagaområdet. Kulvertinloppet har vid tre tillfällen under den senaste 20-årsperioden inte kunnat svälja ovanligt stora regnmängder och vattnet har runnit ner i vårt område och ställt till stora skador på hus och förråd. Kommunen har nekat att ta något som helst ansvar för de skador som uppstått, men har efter den senaste och största översvämningen förbättrat inloppsgallren. I VA-utredningen finns inte kulvertdragningen redovisad och därmed heller inte de risker som är förknippade med bäcken och kulverten.

Kommentar. Noterat, dagvattenutredningen kommer att revideras i kommande planarbete.

Social konsekvensanalys mm

I den sociala konsekvensanalysen mm framgår att barnen i det nya området skall gå i en utbyggd Västerbergsskola. Det innebär att dessa barnkullar kommer att passera Lindhaga på sin väg till och från skolan. Vi har inga problem med detta. Samtidigt vill vi påminna om att de tre lekplatser som finns i området sköts och bekostas av samfällighetens medlemmar. Det framgår också att utredarna anser det viktigt att skilja på privat och offentligt och vill att skillnaden mellan privata och offentliga platser förtydligas. Med detta vill vi betona att det är viktigt att det finns stora och attraktiva lekplatser i det nya området.

Utredarna vill också att man skall "fortsätta arbeta med att minska barriärerna (både sociala och fysiska) i syfte att binda ihop området med intilliggande områden, samt målpunkter.



Datum
2017-01-04

Dnr.
27(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Skola, idrott, sport, rekreation och kollektivtrafikknutpunkter ligger idag utanför planområdet och det är av stor vikt att säkra och trygga kopplingar till dessa prioriteras. Framförallt gäller detta kopplingarna norrut - stadsdelen med området Bifrost - samt över Bifrostgatan."

Vi noterar att påverkan på Lindhaga inte heller nämns i detta sammanhang.

Kommentar: I kommande planarbete kommer lämpliga placeringar av till exempel allmänna lekplatser att studeras. Rörelsemönstret för människor är svåra att förutse men möjligheter kommer skapas i det kommande planarbetet genom att stärka kopplingar till angränsande områden. Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att utformningen av dessa stråk är mycket viktiga för att öka säkerhet och trygghet.

Sammanfattning

Vi förstår att ett planprogram varken ska eller kan ha en hög detaljeringsgrad då programmet är det första steget i den lagreglerade planeringsprocessen. Efter genomfört programsamråd är avsikten att programmet bearbetas till en handling som godkänns politiskt av kommunfullmäktige och därefter kan fungera som stöd för fortsatt detaljplanearbete.

Vi är medvetna om att planprogrammet inte har rättsverkan men att det lägger fast principerna för utvecklingen. Eftersom Lindhagaområdet inte nämns i planprogrammet och inte heller i de delutredningar som bilagts har vi inte getts rimligt underlag för synpunkter. De påpekanden vi gjort ovan får ses som uttryck för de risker vi ser i att redovisade principer utan hänsyn till synpunkter från närboende förs över till fastställd detaljplan som då får negativ påverkan på Lindhagaområdet.

Eftersom konsekvenserna för och påverkan på vårt område av den planerade bostadsbebyggelsen inom stadsdelen Pedagog Park inte på något sätt är utrett anser vi inte att planprogrammet kan ligga till grund för ett beslut i kommunfullmäktige. Det behövs kompletterande utredningar i en lång rad frågor och vi vill också få möjlighet att i ett nytt samrådsförfarande lämna synpunkter. Det räcker inte med att projektledningen säger att man "skall titta på" de problem som påtalades av närboende vid programsamrådsmötet den 5 oktober.

Vi anser att planprogrammet tillåter en alltför hög och för tät bebyggelse som avviker negativt från kringliggande villaområden.

De synpunkter som framförs här har godkänts av styrelsen i Lindhaga samfällighetsförening vid ordinarie styrelsemöte den 12 /10 2016.

Vi förutsätter att vi i det fortsatta utredandet avseende utformningen av området Pedagog Park ges möjlighet att framföra frågor och synpunkter till projektledningen så att den situation som nu uppstått kan undvikas framledes.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum

2017-01-04

Dnr.

28(76)

PU 32/15

Kommentar: Inför godkännande av planprogrammet har tillåtna våningshöjder för flertalet av kvarteren inom programområdet reviderats och minskats för att på så sätt anpassa ny bebyggelse bättre till skalan på befintlig bebyggelse.

Dialog kan vid önskemål från styrelsen för Lindhagas samfällighet föras med Stadsbyggnadsförvaltningen under planarbetets gång.

22. Fastighetsägare till Släggan 2 (daterad 2016-10-13)

Hej,

Jag har följande synpunkter på planprogrammet.

Merparten av idéerna på den västra sidan av Bifrostgatan är OK. Men att skapa ett stadsrum är feltänkt. Om man åker utefter Bifrostgatan mellan Lackarbäcksmotet och Fässbergsmotet så är karaktären att man åker i en trädalle med mycket grönska. Hus på bägge sidor av Bifrostgatan på 5% av sträckan kommer att förstöra upplevelsen av att köra i park. Den tydliga historiska karaktären är lantligt och grönt med låg bebyggelse. När Pedagogen byggdes, planterades 100-tals ekar. Merparten togs bort när Aspelin & Ramm tog över. Det är viktigt att man sparar ekarna som finns kvar och eventuellt flyttar dem.

Nästan allt focus i planprogrammet är på Växthuset loch 2, men samtidigt smyger ni in bebyggelse öster om Bifrostgatan.

Kapaciteten på Bifrostgatan kommer att minska med korsande trafik till och från olika p-anläggningar.

Det är inte lämpligt att ha bebyggelse över breddningskulverten till Prästabäcken eller Göteborgs huvudvattenledning.

Är det meningen att man skall vända entréerna mot Bifrostgatan? Hur skall man lasta av eller på fordon? Det finns inga attraktiva lägen utefter Bifrostgatan och ingen vill gå där med så mycket trafik. Vi ser redan att cyklister väljer bort att cykla utefter Bifrostgatan och fortsätter att välja Kakelösagatan/Lammevallsgatan.

Om ett p-däck byggs öster om Bifrostgatan, vill vi en tillräckligt hög vall så att vi slipper se alla plåttak.

Kommentar: En översyn gällande en utveckling av Bifrostgatan från trafikled till stadsgata görs på sträckan mellan Göteborgsvägen och Frölundagatan. Utvecklingen av stadsdelen Pedagogen Park är en del i denna förändring. Med bebyggelse på båda sidor av Bifrostgatan, där det är lämpligt, kommer karaktären som stadsgata att stärkas men utöver nya byggnader kommer även planteringar, tydligare promenadstråk och andra åtgärder genomföras längs gatan för att stärka gatans karaktär som stadsgata samtidigt som kapaciteten på gatan inte får försämrats. Placering av angoringspunkter och



Datum
2017-01-04

Dnr.
29(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

utformning av parkeringsanläggningar och kvarter kommer att studeras vidare under planarbetets gång för att minimera påverkan på trafikflödet på gatan framöver.

Bebyggelsen på den sydöstra sidan av Bifrostgatan är en del i att stärka karaktären som stadsgata. En flytt av Bifrostgatan föreslås mot väster vilket skapar ett större område som kan utvecklas med bostäder samt ett parkområde. Hur mycket vägen kommer flyttas kommer att utredas i kommande planarbete. En förtätning i stadens centrala lägen är även ett av målen som är beslutade av stadens politiker och som även är en del i Vision Mölnådal 2022. Ovan nämnd yta stämmer väl in i denna beskrivning.

Ny bebyggelse får inte uppföras ovanpå befintliga ledningar utan befintliga ledningar kommer flyttas i de områden det behövs. Placering av entréer på ny bebyggelse kommer studeras vidare i planarbetet.

23. Fastighetsägare till Släggan 11 (daterad 2016-10-14)

Efter att förslaget ändrats från att vara 4 våningshus till p-hus utanför just vårt hus så tycker jag att det är bra, ser ingen nackdel till att det blir 1,5 vånings p-hus där, sen förstår jag grannarna på andra sidan rondellen mot Kappahl inte är så nöjda med lgh utanför dom!

Vi tycker också att det eventuella upp till 12 våningshuset inte är för högt OM man placerar de på rätt ställe, och inte mitt i stadsdelen så att det skymmer för all sol under vissa timmar, så vårt önskemål är att man flyttar de till Frölundagatan om man vill ha 12 våningar, alt vill man ha de där det är planerat idag så sänker man de så att det inte skymmer solen för alla runt omkring.

Sen har vi haft problem med att det parkeras bilen utanför vårt hus på Kakelösagatan och det är väldigt jobbigt då vi knappt kommer in på vår garageplats, det problemet kommer antagligen bara bli värre.

Hur det blir med avrinning av vatten vet jag inget om bara hört och det kan ju bli ett problem.

De hade där emot vart nice med en sportbar i den nya stadsdelen, typ o'learys! Och lite andra aktiviteter!

Kommentar: En solstudie kommer att tas fram under framtagandet av detaljplanen som redovisar solförhållande för bebyggelsen i och intill stadsdelen Pedagog Park.

Gällande oro för parkeringsproblem på Kakelösagatan så pågår en parkeringsutredning just på grund av att nya detaljplaner alstrar mer bilar som i sin tur ofta parkeras i angränsande villaområden.

Framtagen dagvattenutredning kommer revideras i planarbetet för att bland annat klargöra problem för exempelvis höga vattenflöden.



Datum
2017-01-04

Dnr.
30(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

24. Fastighetsägare till Hammaren 6 (daterad 2016-10-17)

Önskar inte höghus som närmsta grannhus, vill inte ha en mur att titta på från min altan. Ljus och rymd på baksidan var en av anledningarna till att vi flyttade hit 2013, att få vara i fred på sin bakgård, utan insyn. Önskar inga höga hus som skuggar oss när vi vill njuta av eftermiddagssolen. Vid kontroll med kommunen 2013 fanns inga planer på någon bebyggelse mellan Kakelösagatan och Bifrostleden och på ritningar som finns är marken markerad som pricktomt. Mellan våra hus får vi inte bebygga med carport eller garage för att det är planerat att vara obebyggt och luftigt - låt oss också få behålla luftigheten mot Bifrostgatan.

På det allra första informationsmötet om Pedagogen Park lovades det att öster om Bifrostgatan inte skulle bebyggas. Låt inte en stadsvision om förtätning och ett förslag från ett arkitektkontor ändra på det löftet! Kommunen har också en skyldighet mot nuvarande & befintliga invånare, att få trivas och växa som familj och personer. Låt Solängen vara den villastad det är och håll Pedagogen Park på sin sida, väster om Bifrostleden. Vi promenerar i områdena och integrerar på vårt sätt, inte genom att bli påtvingade grannar på några meters avstånd.

Bifrostleden är en starkt trafikerad gata som det är idag. Precis som ni sa på samrådsmötet så används den som genomfartsgata när olyckor och annat skapar köer eller stopp på E6. Detta är trafik som aldrig kommer att försvinna oavsett hur ni gör om gatan.

Ni planerar att få till stånd ett visst antal lägenheter med ett visst antal parkeringar som långt ifrån täcker det behov som finns. Många hushåll har idag 2 bilar för att få sin vardag att gå ihop och det kommer inte parkeringsutbudet i Pedagogen Park att kunna täcka - vad händer då? Jo då kommer man in i Solängen och parkerar på gratisgatorna, främst då närmaste gatan Kakelösagatan. Vart skall vi boende ta vägen då med våra egna bilar och besökarens bilar? Vi har ingen parkering att hänvisa till.

Vad kommer att göras åt de eventuella sättningar som blir på befintlig bebyggelse när man pålar och bygger nytt så nära befintliga hus? Vad har vi för garantier i detta läge?

Innan ni fattar beslut om detta, tycker vi att ni själva ska sätta er in i vår situation, om ni hade bott där vi bor och så få höra att det finns planer på att bygga fyravåningshus 40 meter från befintligt huskropp - det är inte rätt att göra så mot oss som bor där.

Visst är det trevligt att vi blir fler i härliga Mölnåls men man måste inte alltid förtäta utan man kan ju faktiskt hitta idag obebyggda ytor och bygga där istället. Hur skall kommunen med alla centrala nybyggen (Wallinsgatan, Stallbacken, Forsåker, Mölnåls Centrum, Pedagogen Park) kunna tillgodose all kommunal service? Förskolor, grundskolor, idrottshallar, fritidsgårdar, vårdcentraler mm.

I planerna för vissa av dessa nybyggen finns förslag på småaffärer i bottenplan - hur tror ni att dessa ska gå ihop när det inom en snar framtid skall vara invigning av det nya



Datum
2017-01-04

Dnr.
31(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Mölnåls Centrum med sin stora affärsgalleria? Se på Jungfruplatsen, för 15 år sedan fanns där allt samt att det var marknad en gång i månaden, idag är det endast en livsmedelsaffär och en spelbutik kvar. Ni pratar om att bygga samlingspunkter kring små öppna torg, låt oss hellre få bevara vår luftlunga på vår baksida.

Det här är vår åsikt: Bygg inte på östra sidan om Bifrostleden!

Kommentar: Våningsantalet på föreslagen bebyggelse på den östra sidan av Bifrostgatan har sänkts inför godkännande av planprogrammet. Närmast befintliga bostäder längs Kakelösagatan föreslås bebyggelse i upp till tre våningar och mot korsningen Frölundagatan – Bifrostgatan, där avståndet till befintliga bostäder är som längst, föreslås bebyggelse i upp till fyra våningar. Den nya bebyggelsen kan med fördel uppföras som en kombination av småhus och flerbostadshus. I kommande planarbete kommer möjligheten att anlägga ett parkområde mellan ny bebyggelse och befintlig bebyggelse i Solängen även att studeras.

Gällande oro för parkeringsproblem på Kakelösagatan så pågår en parkeringsutredning (genom Tekniska förvaltningen) just på grund av att nya detaljplaner alstrar mer bilar som i sin tur ofta parkeras i angränsande villaområden.

Avseende oro för sättningar kommer en fördjupad utredning tas fram. En kontrollbesiktningsplan kommer upprättas som reglerar att mätningar ska genomföras före, under och efter byggnationen för att säkerställa att angränsande bebyggelse inte påverkas.

Kommande detaljplan kommer möjliggöra för verksamheter i bottenvåningarna mot Bifrostgatan. Dessa verksamheter kommer inte konkurrera med utbyggnaden av verksamheter i Mölnåls Innerstad utan kommer snarare öka tillgängligheten till kommersiell service för närboende i stadsdelen Pedagogen Park samt de angränsande områdena Solängen, Lindhaga och Bifrost.

25. Fastighetsägare till Fässberg 1:37 (daterad 2016-10-19)

Här är några saker jag vill föra fram i planprogrammet.

Bygg cykelbana på båda sidor av Bifrostgatan. Tänk på framtiden när alla ska cykla.

Bygg en cykelbana på norra sidan av Frölundagatan mellan Bifrost och Prästgårdsgatan. Den avlastar Bifrostrondellen så biltrafiken flyter bättre och bussarna kan hålla tidtabellen.

Det finns inga höga byggnader i området. Pedagogen är inte hög, bygg på den byggnaden. Bygg inte några höga hus närmast Frölundagatan. Bygg istället hus mellan kapellet och blomsterkiosken så att det blir trivsammare där på Stubbåkersgatan.

Bygg en rondell på Frölundagatans korsning med Gammagatan så den blir säkrare och mindre farlig, nu kör de bara rakt ut, tillbud varje dag.



Datum
2017-01-04

Dnr.
32(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Gör inte samma misstag som på Eklanda Torg där entréer till husen är samma som cykelbanan. Nästa område är Fässbergs by med gammal bebyggelse.

Kommentar: Trafikfrågor som berör cykelbanor och eventuella nya cirkulationsplatser kommer studeras vidare i planarbetet för att skapa en så trygg och säker miljö som möjligt i området.

Ny bebyggelse föreslås att trappas upp mot den södra delen av Frölundagatan (mot korsningen Bifrostgatan) där bebyggelsen i Jolen området är i större volymer. På detta sätt möter ny bebyggelse upp befintlig verksamhetsbebyggelse på ett mer naturligt sätt.

26. Fastighetsägare till Vårbruket 174 (daterad 2016-10-18) **Staden och kapitalet**

Vi skulle vilja framföra några åsikter inför bygget på området Pedagogen Park. Vi förstår att det behövs fler bostäder och att ett idag outnyttjat område behöver bebyggas. Vi tycker dock det kan göras på ett mycket trevligare sätt om inte pengarna får styra.

Följande går att läsa på Mölnåls stads hemsida om vision 2022:

Visionen består av tre fokusområden

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

Vidare kan vi bl.a. läsa under en hållbar stad där vi växer och mår bra:

Kommunfullmäktiges mål från 2015

- Bostadsbyggandet i Mölnåls ska öka och möta kravet på en hållbar tillväxt.
- Varje barns potential ska tidigt tas tillvara så att de samlade skolresultaten förbättras samtidigt som fler får godkänt i alla ämnen.
- Mölnålsbornas möjligheter att påverka frågor som rör deras vardag och att ta ansvar för stadens utveckling ska öka.
- Andelen Mölnålsbor som upplever god hälsa ska öka.
- Mölnåls miljö- och klimatarbete ska stärkas för att tillförsäkra Mölnålsborna en hälsosam och god miljö.
- I Mölnåls ska graden av socialt deltagande, integration och egen försörjning öka.

Utifrån dessa punkter och vår upplevelse som blivande grannar så vill vi framföra följande:

Det område som ska bebyggas är planerat att inrymma många bostäder och bli som en innerstadsdel i en storstad (t.ex. Göteborg). Värden som trivsel både inne och ute och stimulans till aktivitet borde kunna få högre prioritet vid planering av områden där människor ska bo och redan bor.



Datum
2017-01-04

Dnr.
33(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Vi valde att flytta till Mölnådal och den här delen av Mölnådal för trivselns skull. Nära till naturområden, låg och trevlig bebyggelse, luftig omgivning och närhet till kollektivtrafik. Planerat bygge kommer att ta bort trivseln med låg bebyggelse och känslan av frihet.

Flera av punkterna ovan, skulle rimma bättre med låg bebyggelse tillsammans med områden för aktivitet. Vad sägs till exempel om en aktivitetsbana bland radhusen för barn och ungdomar? Det skulle främja hälsa och skapa en hälsosam och god miljö. Det skulle också möta målen om en hållbar tillväxt och varje barns potential skulle kunna tas tillvara.

Sammanfattningsvis

- Låt det nya området få vara ett villaområde varvat med lägre lägenhetsbyggnader som passar in i den omgivning som redan finns idag. T ex Solängens villor, Lindhagas radhus och Bifrosts lägenheter med fyra våningar.
- Var modiga och nyttja ytor till att t.ex. skapa en aktivitetspark med t.ex. en hinderbana, skateboardbanor för barn och ungdomar så det finns aktiviteter som stimulerar barn att vara ute och vettiga saker att göra på fritiden.
- Visa att ni menar vad ni beslutat om ovan " Mölnålsbornas möjligheter att påverka frågor som rör deras vardag och att ta ansvar för stadens utveckling ska öka." - Vi motsätter oss inte ett bygge av ett trivsamt grannområde men hoppas ni lyssnar på våra och andras synpunkter. För vem jobbar kommunen?

Kommentar: Ny bebyggelse föreslås uppföras i olika våningsantal och strukturer med en kombination av småhus och flerbostadshus. Mot Lindhagas och Solängens bebyggelse är föreslagen volym på ny bebyggelse lägre än i de centrala delarna av området samt längs huvudgatorna Bifrostgatan och Frölundagatan där en högre bebyggelse föreslås.

Kollektivtrafiken i området kommer stärkas och nya grönområden kommer att skapas. Utöver detta kommer även tillgängligheten och kopplingarna till angränsande grönområden (Färsbergsåsen, Änggårdsbergen mm) stärkas vilket även kommer gynna befintliga boenden.

Ett självklart mål är att skapa trivsamma och intressanta miljöer för alla åldrar inom området, där barnens behov är en aspekt som behöver stärkas i området. Utformning och innehåll av de allmänna platserna kommer att utredas i planarbetet.

27. Fastighetsägare till Släggan 10 (daterad 2016-10-18)

Vi upplevde på Programsam rådmötet att en del av de synpunkter och förslag vi bidrog med efter informationsmötet i maj, tagits hänsyn till.

Det blir intressant att ta del av fortsatt planering, det ju är i nästa skede, när man ser mer av kvarter och hushöjden exempelvis, som det blir "skarpt läge". Då vi sannolikt kommer att ha fler synpunkter när detaljplanen visas, vill vi nu ändå passa på att framföra följande beträffande parkeringsdäcket, som ser ut att bli vår närmsta granne.



Datum
2017-01-04

Dnr.
34(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Ett parkeringsdäck är en plats som upplevs/kan vara otrygg, därför är det viktigt hur in- och utfarter är placerade, samt vilka som har tillträde och under vilka tider man har det. Allmänhet dagtid, boende kvällar/nätter kan vara ett bra sätt att trygga däckets och dess nyttjande. Det är även svårt att avgöra hur nära det faktiskt kommer att upplevas vara för oss i och med att man idag tänker nuvarande valls placering.

Kommentar: Noterat.

28. Samlat yttrande från sakägare och övriga i Solängen – 179 påskrifter (daterad 2016-10-17)

Vi har tagit del av Planprogrammet tillhörande stadsdelen Pedagogen Park och är både som sakägare och boende i närheten av området mycket intresserade av hur det nya området kommer att utvecklas. Vi har förståelse för att ett centralt område som Pedagogen Park i Mölnåls behöver förtätas och utvecklas för en hållbar stadsutveckling, men vi är samtidigt mycket bekymrade och oroades att de kvaliteter som finns i boendemiljön idag kan försvinna i samband med den framtida bebyggelsen. Vi vill också med detta yttrande påtala de brister vi anser att planprogrammet har för området samt även belysa de kvaliteter vi som boende upplever finns idag och hur de kan behållas och utvecklas i den framtida bebyggelsen av området.

Sammanfattningsvis vill vi att följande kommer tillstånd i detaljplanen för Pedagogen Park:

- Grönområdet öster om Bifrostgatan behålls som det är idag.
- Föreslagen våningshöjd på den gröna ytan öster om Bifrostgatan sänks till max envåningsbebyggelse.
- Tillskapa fler en- och tvåvånings radhus inom område väster om Bifrostgatan.
- Att våningshöjderna på 6-12 våningar inom Pedagogen Park minskas betydligt till en lägre skala.
- Att den nya bebyggelsen inte skuggar eftermiddags- och kvällssolen för de befintliga radhustomterna öster om Bifrostgatan.
- Att man undviker insyn från eventuella bostäder som placeras nära den befintliga radhusbebyggelsen.
- Att grönområdet öster om Bifrostgatan får vara kvar och inte omvandlas till hårdgjord yta för in- och utfarter och parkering.
- Att bullernivåerna inte ökar för boende på Solängen.
- Att den föreslagna kvarterstrukturen ersätts med hus i park och att man studerar hur man kan ta tillvara utblickar och öppenhet till naturområden från befintlig bebyggelse.
- Att Bifrostgatan inte flyttas ännu närmare de befintliga bostadshusen längs med Lammevallsgatan och Kakelösagatan
- Att man redovisar kostnader och ev. konsekvenser av en flytt av dricksvattenledningen som försörjer delar av Göteborg.
- Att man möjliggör en tät dialog med sakägare och boende i närheten för att få tillstånd en samverkansprocess.



Datum
2017-01-04

Dnr.
35(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Bakgrund och utgångspunkter

Bebyggelsestruktur och skala

I början av 60-talet då huvuddelen av bebyggelsen längs bl.a Kakelösagatan och Lammevallsgatan tillskapades eftersträvades en låg byggprofil för att vidareutveckla den låghusbebyggelse som sedan lång tid tillbaka präglat området på Solängen. Bebyggelsens enhetliga karaktär har stor betydelse för boendemiljön och för bibehållande av ett väl utvecklat och genomtänkt planområde med småskalig låghusprofil och stora egna trädgårdar. Delar av Solängens bebyggelse, som de unika 60-tals radhusen i rött tegel längs med Kakelösagatan, kan ha kulturhistoriskt värde och det bör övervägas om det finns ett behov av en kulturmiljöutredning i det fortsatta planarbetet.

Den nya bebyggelsen längs Frölundagatan har fortsatt en låg våningshöjd med en- till trevånings radhusbebyggelse. Även den bakomliggande bebyggelsen med "hus i park" som planeras och byggs på den västra delen av f d Stallbacken har en stor öppenhet mellan volymerna och innebär en öppnare och ljusare stadsmiljö och som i nämnvärd grad inte påverkat den gamla boendemiljön på Solängen.

Den föreslagna bebyggelsen i planprogrammet med tät kvarterstruktur och våningshöjder på upp till 12 våningar med förhöjd bottenvåning medför både för området en ny stadsstruktur, en olämplig skala och förändrar karaktären på hela området. Vi förstår inte heller syftet med ett landmärke, ett 12-våningshus i stadsdelen. Denna typ av byggnader bör placeras i centrum, för att t ex markera citykärnan som en viktig målpunkt. Vidare accepterar vi inte, om det redovisade projektet skulle medföra, att den ursprungliga intentionen med en småskalig bebyggelse inom Solängen inte kan vidmakthållas. Den arkitektoniska målsättningen i projektet bör därför vara att skydda den lägre skalan i området och också sträva efter en öppenhet mot omgivande naturområden så att den goda målsättning som arkitekter och planläggare en gång hade då Solängenområdet skapades inte går förlorad.

Kommentar: Bebyggelsen längs Kakelösagatan och Lammevallsgatan är inte utpekade som kulturmiljöer eller byggnader av kulturhistoriskt värde i "Kulturmiljöer i Mölnåls, Kålleröd och Lindome" från 2000 framtagen av Mölnåls Stad. Föreslagna bebyggelse närmast Solängens bebyggelse på den östra sidan av Bifrostgatan samt mot Frölundagatan föreslås bli i "upp till tre våningar" för att på så sätt skapa ett bättre förhållande till befintliga bostäder. Där avstånden är längre till befintlig bebyggelse, exempelvis i korsningen Bifrostgatan-Frölundagatan, föreslås en något högre bebyggelse i "upp till fyra våningar".

Kvarteret som i samrådsförslaget tilläts bebyggelse i upp till tolv våningar har reviderats till "upp till sex våningar". Mötet mellan befintlig bebyggelse och ny bebyggelse kommer studeras vidare i planarbetet för att utreda lämplig skala på ny bebyggelse.



Datum
2017-01-04

Dnr.
36(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Förutsättningar i planprogrammet

Solstudier och insyn

Solängens läge med avstånd till Fässbergets höga profil innebär att området är solbelyst stora delar av dygnet. Även kvällssolen når de flesta tomter i området. Det är därför angeläget att en låg skala kan bibehållas på den nya bebyggelsen för att inte en väsentlig del av boendemiljön skall gå förlorad bakom högbyggda fasader. De förslagna våningshöjderna på byggnaderna öster om Bifrostgatan samt även de högsta våningshöjderna inom Pedagoger Park är vi som sakägare och boende i närheten mycket kritiska till. De höga fasaderna kommer både att skymma kvällssolen och skugga radhusomterna samt även ge väldigt stor insyn. För några fastighetsägare är bebyggelsen på östra sidan om Bifrostgatan placerade så nära tomtgräns att ingen kvällssol kommer att nå de privata trädgårdarna, vilket avsevärt försämrar boendekvaliteten och är inte acceptabelt. Samtliga sektioner i planprogrammet är direkt felaktiga och missvisande i flera avseende: de befintliga radhusen är ritade med felaktig tvärsnitt där man ritat in en för hög våningshöjd på befintlig bebyggelse, avståndet mellan byggnaderna är också felaktig då man tagit sektionen i de mest fördelaktiga snittet och dessutom inte utgått från radhusens vinkelbyggnad när avståndet angivits.

Det saknas också sektioner i nordsydlig riktning vid Frölundagatan och radhusen vid Kakelötagatan. I den fortsatta processen behöver förhållandet mellan den befintliga bebyggelsen och den planerade studeras mycket mer noggrant både genom solstudier och då är även kvällssolen av intresse samt hur skalan ska förhålla sig till de befintliga envåningshusen.

Kommentar: Våningsantalet på föreslagen bebyggelse på den östra sidan av Bifrostgatan har reviderats och sänkts inför godkännandet av planprogrammet. Vidare studier gällande höjder på ny bebyggelse kommer göras i planarbetet.

En solstudie samt nya sektioner kommer att tas fram i planarbetet för att visa påverkan på angränsande bebyggelse.

Trafikförutsättningar

I Trafik PM:et som finns som bilaga till planprogrammet saknas studier på hur in- och utfart ska lösas för parkering och angöring till den föreslagna bebyggelsen öster om Bifrostgatan. I programmet redovisas inte heller hur tillfarterna till parkeringshuset öster om Bifrostgatan ska lösas. Trafiken på Bifrostgatan kan enligt PM:et inte heller störas med för många in- och utfarter. Att omvandla den befintliga grönytan på östra sidan till hårdgjord yta för att lösa trafikeringen är för oss som boende inte acceptabelt.

Trafiken på Bifrostgatan kommer att öka som en följd av att området förtätas. Det kommer att passera 15000 fordon/dygn utmed Bifrostgatan samt vid rondellen Bifrostgatan/Frölundagatan. I och med utbyggnaden av Pedagoger park ökar antalet målpunkter på ömse sidor om Bifrostgatan, vilket innebär att fler människor kommer att korsa gatan. Övergångarna för de gående behöver göras trafiksäkra och de befintliga behöver förbättras. Framförallt är det nuvarande övergångsstället norr om rondellen inte



Datum
2017-01-04

Dnr.
37(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

tillräckligt trafiksäkert för barn som ska korsa gatan till skolan i Pedagogen Park och behöver därför byggas om och förbättras ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Den ökade trafiken innebär också att bullernivåerna kommer att öka inom området. Idag är bullernivåerna kring Bifrostgatan nära gränsvärderna och vi som boende anser att åtgärder ska genomföras för att bullernivåerna inte ska öka. Vidare får inte Bifrostgatan flyttas mer österut, närmar de befintliga bostadshusen längs med Lammevallsgatan och Kakelösagatan då det påverkar boendemiljön negativt.

I Solängen genomförs just nu VA arbeten när nya dricksvatten- och avloppsledningar byts ut. Arbetet är omfattande och innebär stora störningar under lång tid för de boende i Solängen. Störningarna omfattar trafikomläggning och tillträde till fastigheter. Under byggnationerna av Pedagogen Park får därför inte trafiken ledas om genom Solängen och fortsatt påverka trafiken negativt i området.

Kommentar: Trafikutredningen kommer uppdateras gällande buller, antal trafikrörelser samt möjliga/lämpliga platser för angöring samt övergångar över Bifrostgatan i kommande planarbete.

Hur trafiken vid kommande byggnation kommer ledas är för tidigt att säga i detta skede. Detta är inte heller någonting som kommer regleras i kommande planarbete. Dialog kommer ske i ett senare skede mellan kommande exploatörer och Mölnåls Stad.

Fördelning av upplåtelseform

I bostadsförsörjningsprogrammet för Mölnåls stad som utgår från vision Mölnåls 2022 och som antogs av kommunfullmäktige 2013 ska det finnas minst 20 % av respektive upplåtelseform (hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt) inom resp. kommundel. När man nu tillskapar 1000- 1300 nya bostäder på en yta om 36 000 kvm bör målsättningen om 20 % vara ett utav riktvärderna. Vad vi ser i planprogrammet är andelen äganderätt för låg för att nå målet.

I området idag finns det ett stort intresse av enplanshus. I det framtida Pedagogen park är det därför viktigt att kunna erbjuda nya enplanshus till försäljning. I bilagan: Sociala konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys anser man också att området kan bättre anpassas till omgivande bebyggelse genom att tillskapa fler en- och tvåvåningsradhus.

Kommentar: En målsättning för utvecklingen av stadsdelen Pedagogen Park är att skapa en blandning av upplåtelse- samt boendeformer för att på så sätt kunna erbjuda olika typer av bostäder som passar alla. Detta kommer dock inte regleras i kommande detaljplan då det inte finns lagstöd i PBL att reglera upplåtelseformer. Men Staden kan ställa krav på upplåtelseform i kommande markanvisningar inom den mark som staden äger.



Datum
2017-01-04

Dnr.
38(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Grönområde

I planprogrammet skriver man att "rekreation i form av grönområden saknas inom området": De få som redan finns blir i samband med förtätningen av Mölnåls centrala delar än mer angelägna att bibehålla och förstärka. Den gröna ytan öster om Bifrostgatan, som också är en av få gröna ytor i Solången, kan på sikt bli en ny grön vistelseyta för de boende i området med lektytor för barn och nytt gångstråk längs med de befintliga radhustomterna. Den gröna ytan skulle också kunna fungera som en tvärgående länk mellan Frölundagatans gröna stråk och den nya föreslagna tvärkopplingen till Rågkornsgatan och befintliga Axgatan och som i förlängningen bildar en länk till Änggårdssbergen. Länken skulle också kunna fungera som en del av ett nord- sydligt grönstråk som sammanbinder de två naturreservaten: Änggårdssbergen och Sandsjöbacka, vilket även är markerade som viktiga tvärgående kopplingar i den fördjupade översiktsplanen för Fåssbergsdalen.

Kommentar: Området mellan Bifrostgatan, ny bebyggelse och Solången kommer i framtiden kunna utvecklas som ett parkområde vilket också har reviderats i planprogrammet.

Geoteknik - pålning

Som boende är vi oroad för den grundläggning som det nya området kräver p.g.a. den geologiska situationen med djup lera. En omfattande pålning kan både störa och ge påverkan på omgivande bebyggelse. Etableringen av det nya området medför att mer markyta blir hårdgjord och kan också orsaka förändringar i grundvattnets trycknivå och ge upphov till risk för marksättningar på den befintliga villa- och radhusbebyggelsen.

Kommentar: En kontrollbesiktningsplan kommer upprättas innan byggnation som reglerar att mätningar ska genomföras före, under och efter byggnationen för att säkerställa att angränsande bebyggelse inte påverkas.

Befintlig dricksvattenledning

Längs med den gröna ytan öster om Bifrostgatan finns en större dricksvattenledning som försörjer stora delar av västra Göteborg. Att flytta ledningen innebär stora kostnader för Mölnåls stad. Som kommuninnevånare anser vi inte att de ekonomiska konsekvenserna av denna del av projektet är genomlyst.

En vattenledning av denna dimension som försörjer stora delar av Göteborgsområdet utgör en viktig del av infrastrukturen varför en eventuell ny förläggning bör planeras omsorgsfullt så att inte eventuella framtida haverier och läckage ställer till det i närliggande bostadsområden. Kostnader bör synliggöras i den fortsatta processen.

Kommentar: Dialog förs mellan Mölnåls Stad och ledningsägaren om en eventuell flytt. En kostnadskalkyl för en eventuell flytt kommer tas fram.



Datum
2017-01-04

Dnr.
39(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Bilagor till planprogrammet

I 4 utav 5 bilagor till planprogrammet saknas utbredningsområdet öster om Bifrostgatan. Endast Växthuset 1 och Växthuset 2 behandlas i dessa bilagor. Eftersom konsekvenserna för och påverkan på grönytan öster om Bifrostgatan inte är utrett anser vi inte att planprogrammet kan ligga till grund för ett beslut i kommunfullmäktige. Vi anser därför att utredningarna som är gjorda för planprogrammet ska kompletteras och omfatta hela planområdet.

Kommentar: Utredningarna kommer uppdateras i kommande planarbete.

Dialog

För oss som är sakägare och som är boende i områdets närhet är det viktigt med en tät dialog för att skapa förståelse för varandras intressen och med förhoppning om att skapa en samverkansprocess som ger nytta för alla parter. Det finns goda referenser att ta efter där samverkansprocessen varit lyckad, tex vid utvecklingen av Nya Hovås.

Mot bakgrund av ovanstående vill vi att Mölnåls stad och Aspelin Ramm tillmötesgår oss i de krav vi har för att viktiga boendekvaliteter ska kunna bibehållas även i den framtida utvecklingen av området. Vi har förhoppning att vi i en gemensam samverkansprocess kan komma överens och undvika eventuella överklaganden.

Kommentar: Dialog kan vid önskemål föras med Stadsbyggnadsförvaltningen under planarbetets gång.

29. Fastighetsägare till Mursleven 4 (daterad 2016-10-18)

Vi tycker att det är trevligt att det äntligen skall byggas på Växthuset-området.

Under informationen i våras blev vi bekymrade över förslagen som förevisades, eftersom de inte verkade ha tagit hänsyn till omgivande bostäder utan bara fokuserade på området. Under informationsmötet i våras sa stadsarkitekten att de inte var imponerade av förslagen i relation till omgivningen. Så långt allt väl.

Men så kommer materialet för planprogrammet ut och då verkar det fortfarande bara vara fokus inom området. Exempelbilderna visar bara miljöer in mot eller inom området. Och byggnaderna som vetter mot en- och tvåplanshusen är fortfarande lika höga som i exemplen från i våras som stadsarkitekten "inte var imponerad av". På informationsmötet togs detta upp och denna gång blev svaret att man skulle tänka på att det är "max 6 våningar" och att det betyder att det skall vara olika höjd inom kvarteret och att hänsyn skall tas till intilliggande bostäder. Så det låter ungefär som förra gången, men då hände inget, så därför vill vi framföra synpunkterna nedan.

Ett estetiskt problem är att det inte är balans mellan 6-våningshus och angränsande 1-planshus. Tyvärr innehåller materialet inga miljöbilder som visar hur det är tänkt att se ut.



Datum

2017-01-04

Dnr.

40(76)

PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Ett orosmoment är vad som skall hända med allmänningen som ligger i västra delen av Solängen. Vi hade inte koll på den när vi köpte och flyttade in, men det är trevligt att se alla som använder den för promenader, skidor och snöbollskrig. Vi tycker inte det framgår i planprogrammet vad man tänkt med den i den norra delen - bara att man funderat på att flytta vägen österut - men där ligger ju allmänningen...

Ett annat orosmoment är trafiken, men det borde vara åtgärdbart, även om det inte stod något om det i materialet heller (som sagt - fokus verkar vara bara på området, och inte på vad som händer runt omkring). Flödet på Bifrostgatan kan säkert bibehållas med lägre hastighet (kapaciteten blir nog faktiskt större i praktiken) men tyvärr kommer bilisterna inte att se det så, utan de kommer upptäcka att det går fint att köra snabbt på Lammevallsgatan istället. Redan idag är hastigheten där mycket hög - och faktiskt mer störande än Bifrostgatan eftersom folk bromsar och gasar på för fullt mellan farthindren. Så vi vill se att planprogrammet även har med vilka åtgärder som skall göras med Lammevallsgatan i samband med ombyggnaden av Bifrostgatan.

Ett problem är som bekant solen - eller snarare skugga. 1-planshusen längs Lammevallsgatan som vetter mot det nya området har sina trädgårdar mot väster. Hus i 6-våningsstorlek så nära tomtgräns kommer att ge ett mörkt intryck. Och vi tror att oavsett var i kvarteren de hamnar kommer de att skymma kvällssolen för några hus på sensommarkvällar då åtminstone vi brukar njuta av solen i trädgården.

Största problemet är dock insyn. Framför allt 6-våningshus så nära trädgården kommer att ge upplevelsen av att vara uttittad av folk uppifrån när man är där. Och i vårt fall är det dessutom fråga om 50-talshus med stora fönsterpartier västerut, vilket kommer att göra att man känner sig som i ett skyltfönster även när man är inomhus. Och då hjälper det inte med "solstudier i detaljplansfasen", eller att det blir "olika höjd på byggnaderna" inom kvarteret. Det räcker med ett 6-planshus i kvarteret för att sabba vår hemma-hos-oss-känsla. Därför vill vi att man redan i planprogrammet begränsar våningshöjden i de två kvarteren längst i nordöst till 4 plan. Eller ännu hellre till moderna varianter av landshövdingehus som både ger förtätning och ansluter till lokal tradition.

Kommentar: Revideringar har gjorts avseende höjder på föreslagna hus inför godkännandet av planprogrammet. På den norra delen av Bifrostgatans västra sida föreslås nu istället att bebyggelse får uppföras i "upp till fem våningar". I det kommande planarbetet kommer solstudier att tas fram.

Den gröna ytan mellan Bifrostgatan, föreslagen bebyggelse och Solängens bebyggelse har konkretiserats och föreslås i planprogrammet inför godkännandet att utvecklas som ett parkområde.

Trafiksituationen i området kommer utredas vidare.



Datum
2017-01-04

Dnr.
41(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

30. Fastighetsägare till Mursleven 2, yttrande 1 (daterad 2016-10-18)

Inledningsvis vill jag säga att jag är positiv till att man vill bygga bostäder på den mark där Ekhagaskolan tidigare låg. Fler bostäder behövs och det är ett attraktivt område där många vill bo. Men den planerade storskaliga överexploateringen av området är inte vettig. Istället för att skapa en levande stadsdel som integreras och smälter samman med de redan befintliga områdena, skapar man en enklav med en mur mot Solängen. Lindhaga och området längs Prästgårdsgatan nämns ens knappt i planprogrammet.

Det talas fint om att bryta barriärer och knyta samman områden men istället bygger man murar. Den planerade stadsgatan kommer att kantas av väggar där de planerade höga husen på ena sidan av Bifrostgatan är en vägg och det heltäckande bullerskyddet på den andra sidan är en annan vägg. Bullerskyddet är ett måste för att boendemiljön i Solängen inte ska bli odräglig. Boendemiljön kommer att påverkas med högre buller och vibrationer från trafiken på Bifrostgatan. Så som planförslaget ser ut idag med höga hus och flytt av Bifrostgatan, så kommer det dessutom innebära insyn rakt in i trädgårdar och hus både från vägen och från den nya bebyggelsen. Insyn och oljud bli således konsekvenserna av att bullervallen byts ut mot bullerplank, Bifrostgatan flyttas österut mot Lammevallsgatan och de nya husen är både höga och byggs väldigt nära den befintliga låga bebyggelsen i Solängen. Den planerade bebyggelsen i sektion 3 och 4, placeras så nära den befintliga bebyggelsen längs Lammevallsgatan att det innebär en direkt obehaglig insyn rakt in i husen.

Varför planerar man inte istället ett område som smälter in med den redan befintliga låga bebyggelsen. Tänk er en levande stadsdel som Majorna, Kungsladugård eller Bagaregården, där bebyggelsen består av 2- och 3-våningshus med lokaler för småföretagare i bottenplan. Bullerskyddet öster om Bifrostvägen kommer man inte ifrån. Oavsett om det är en vacker vall som idag eller ett högt bullerskydd/plank som planeras, så måste det ändå vara där för att inte boendemiljön ska bli odräglig. Att man dessutom planerar att flytta vägen ännu närmare Lammevallsgatan är ju helt befängt. Vet ni hur nära den ligger idag? Har ni ens varit där och tittat? I den tekniska utredningen skrivs det att man bör placera de nya husen längre från Bifrostgatan än vad det är tänkt för att boendemiljön ska bli bra. Men hur går då ekvationen ihop när vägen flyttas närmare husen på Lammevallsgatan istället. Hur blir då vår boendemiljö?

Grönområdet som ligger bakom vallen används idag som rekreationsområde, barn leker, folk promenerar, hundar rastas och frukter plockas. Varför inte använda denna yta till något positivt som fler kan få glädje av. Vet ni om att folk från närliggande områden kommer för att plocka körsbär från de träd som växer vid vallen? Vet ni om att man vintertid åker längdskidor på allmanningen?

De analyser, beräkningar och tekniska utredningar som presenteras på Mölnåls stads hemsida, baseras på att det ska byggas ca 800 bostäder. Vid det senaste programsamrådsmötet angavs det att 1000-1300 nya bostäder skulle byggas. Dessa tekniska undersökningar är ju då helt värdelösa, då alla beräkningar och dess resultat är missvisande. Innan ni ens funderar på att gå vidare måste nya tekniska utredningar göras.



Datum
2017-01-04

Dnr.
42(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Det som också saknas är hur den nya stadsdelen, dels under byggprocessen och sedan den färdiga bebyggelsen, kommer att påverka de närliggande områdena. Det som inte ens nämns i den tekniska utredningen är vad den planerade flytten av Bifrostgatan österut kommer att innebära för bebyggelsen, miljön och invånarna i Solängen.

Så som planförslaget ser ut idag så kommer det få stora konsekvenser för oss som bor i området. För mig personligen och för min familj kommer vår livskvalité försämrats radikalt. Vi kände, när vi köpte vårt lilla hus för 4 år sedan, att här vill vi bo för resten av våra liv, här vill vi att våra barn ska växa upp och här vill vi bli gamla. Men om den nya stadsdelen kommer att byggas så som planerat så vet jag inte om detta är en stad som vi vill bo i. Nedan anger jag vilka synpunkter jag har på planförslaget, vilka konsekvenser de får och förslag på förändring.

Flytt av Bifrostgatan österut får följande konsekvenser:

- Ökade bullernivåer för småhusen i Solängen. Enligt planprogrammet ska vägen flyttas och placeras endast 4,5 meter från vår uteplats. Detta kommer innebära ökade bullernivåer. Dels för att trafiken kommer närmre och dels för att ljudet kommer att reflekteras mot den nya högre bebyggelsen på Pedagogen park och studsas mot Solängen. Bifrostgatan ligger också högre, framför allt längs Lammevallsgatan, vilket medför en längre spridning av bullret. Det planerade planket måste placeras nära vägen och vara så pass högt, tätt och tjockt att det bullret leds uppåt. Risken är dock att det studsar mellan plank och nybyggnation. En sänkning av hastigheten medför något lägre bullernivåer men en ökning av trafiken p.g.a. fler bostäder tar bort den effekten. Närheten till vägkorsningen vid Frejagatan och det faktum att vägen sluttar lätt uppåt mot Bifrost medför också mer buller.
- Insyn direkt från gatan, från bilar och bussar. Byte från bullervall till plank medför också direkt insyn i vårt hus och i vår trädgård. Vi har en helt insynsskyddad baksida som det är nu.
- Mer vibrationer i marken då vägen kommer väldigt nära vårt hus. Det innebär stor risk för sättningsskador på vårt hus. När Ektagaskolan revs så blev det sådana vibrationer att rutorna i vårt hus skallrade.
- Bullerskyddets utformning är viktigt. Ett plank måste vara såpass högt för att hindra både buller samt insyn. Bevara därför vällen och dess vegetation som den är idag.

Förslag på åtgärd:

- Flytta absolut inte Bifrostgatan österut!
- Ett förslag är att gräva ner Bifrostvägen alternativt sänka ner den för att minska bullret.
- Ett ytterligare förslag är att flytta korsningen Bifrost/Freja norrut, norr om sopstationen längs Lammevallsgatan. Då tar man bort en del av den döda yta som nu är mellan Frejakorsningen och Bifrostrondellen och dels minskar man då bullret i Solängen.



Datum
2017-01-04

Dnr.
43(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

- Ett annat förslag är att istället flytta Bifrostgatan västerut och skapa en riktig park på den grönytan som idag sträcker sig längs hela Solängen. Då får dessutom alla minst 300 m till ett riktigt grönområde, inte de små fjutt parkerna i Pedagogen park. Idag finns det fruktträd i vallen som området, även Bifrosts, invånare har glädje av. Utvidga parken och plantera fler fruktträd t.ex. äpple.

Kommentar: En eventuell flytt av Bifrostgatan österut mot Lammevallsgatan kommer prövas i kommande detaljplan. Hur mycket vägen eventuellt kommer flyttas är inte klargjort ännu utan behöver utredas vidare. Det är av stor vikt att bullersituationen inte försämrats för befintliga bostäder utan snarare blir bättre. Vilken typ av bulleråtgärd som kommer skapas (vall, plank etc.) är inte klarlagt ännu.

Trafiksituationen i korsningen Frejagatan-Bifrostgatan kommer ses över i kommande planarbete. Eventuellt ersätts korsningen av en cirkulationsplats för att förbättra trafiksituationen på platsen.

Husens utformning och placering i den norra delen av Pedagogen park får följande konsekvenser:

- Höjden och närheten (endast 45 m från vår altan!) medför direkt insyn i vårt vardagsrum och i vår trädgård.
- Husens höjd 6 våningar (ca 20m) medför att vi förlorar eftermiddagssol och kvällssol.
- Vår utsikt förändras - vi ser höghus istället för träd och Änggårdsbergen.

Förslag till åtgärd:

- Sänk höjden på husen till max 3 våningar.
- Placera den nya bebyggelsen längre bort från vägen.
- Flytta inte Bifrostgatan österut.

Kommentar: Revideringar har gjorts avseende höjder på föreslagna hus inför godkännandet av planprogrammet. På den norra delen av Bifrostgatans västra sida föreslås nu istället att bebyggelse får uppföras i "upp till fem våningar". I det kommande planarbetet kommer solstudier att tas fram. Utformning och placering av byggnader i kvarteren på västra sidan av Bifrostgatan kommer utredas vidare i planarbetet.

Byggprocessens påverkan på vårt hus

- Stor risk för sättningar vid byggprocessen p.g.a. jordmånen. Våra hus är byggda på betongplatta på mark.

Förslag på åtgärd:

- Utför nya tekniska utredningar för att undersöka hur nybyggnationen från byggstart till färdig stadsdel kommer att påverka närområdet. Glöm då inte Lindhaga.



Datum
2017-01-04

Dnr.
44(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Kommentar: En kontrollbesiktningsplan kommer att upprättas innan byggnation som reglerar att mätningar ska genomföras före, under och efter byggnationen för att säkerställa att angränsande bebyggelse inte påverkas.

Övriga konsekvenser för oss

- Minskat värde på huset på grund av skuggläge, insyn, ökat buller.
- Försämrad livskvalitet. Allmänningen och vallen används idag av områdets barn för pulka- och skidåkning på vintern och bollplan på sommaren.

Förslag på åtgärd:

- Begränsa antalet nya bostäder i pedagogen park till en rimlig nivå.
- Bygg lägre hus, max 3 våningar.
- Flytta inte Bifrostgatan österut.
- Bevara bullervallen längs Bifrostgatan, framförallt längs Lammevallsgatan där vägen redan idag ligger alltför nära den befintliga byggnationen.
- Involvera och samverka med de boende i Lindhaga och Solängen i hur den nya stadsdelen ska utformas.

Kommentar: Inför godkännandet av planprogrammet har ett område som möjliggör för ett parkstråk mellan Bifrostgatan och Solängen lagts in. Dialog kan vid önskemål föras med Stadsbyggnadsförvaltningen. Övriga synpunkter har kommenterats ovan.

Jag hoppas innerligen att Mölnåls stad, och dess politiska styrning och tjänstemän tar till sig de synpunkter som inkommer och gör en radikal revidering av planförslaget för Pedagog Park.

Kommentar: Noterat.

31. Fastighetsägare till Mursleven 2, yttrande 2 (daterad 2016-10-19)

Vi är en småbarnsfamilj som flyttade från Göteborg till Mölnåls för några år sedan. På Lammevallsgatan 15 fann vi ett litet och lågt hus som inte ser så märkvärdigt ut för världen, men för oss betydde den barnvänliga och insynsskyddade baksidan väldigt mycket.

Tomten är också liten, men det som vi såg som värdefullt var den gröna allmänna ytan mellan vår tomtgräns och Bifrostgatan. Här leker vi med barnen året runt; bollar, såpbubblor, "löptävlingar", skidor, mm.

Påverkan för oss

Om Pedagog Park byggs enligt planprogrammet drabbar det oss på följande sätt:

- Förflyttning av Bifrostgatan närmare vår tomt gör att barnen inte får plats att leka på allmänningen som nu.

Stadsbyggnadsförvaltningen

- Ökat buller av flera anledningar: trafiken ökar, ljudet reflekteras på höghuset och förstärkts, vägen flyttas närmare vår bostad, vallen rivs och ersätts av ett simpelt plank som inte reducerar lågfrekvent buller.
- Insyn in på tomt och vardagsrum. Vi har idag redan insyn från andra sidan av huset, från Lammevallsgatan.
- Eftermiddagssol och kvällssol minskar eller försvinner helt
- Allt detta medför att vår livskvalité att bo här minskar drastiskt.



Så här ser vyn ut från vår baksida ut idag. Å det tycker ni är rimligt att ersätta med det här?

Frågor:

- Vi lämnade in i princip samma synpunkter i mars efter utställningen som sker nu. Efter programsamrådsmötet förstod vi att ni inte agerat på synpunkterna över huvud taget då ingenting vitalt är ändrat. Vi känner oss små och ensamma mot er och helt överkörda. Vem på kommunen för vår talan?

Kommentar: Utställningen i mars, där de tre arkitektkontorens förslag redovisades, var inte en del i den pågående planprocessen utan ett informellt informationsmöte där inkomna förslag redovisades.

Framtagandet av en ny detaljplan är en process där allmänheten får tillfälle att lämna in synpunkter som bemöts och ligger som underlag till bearbetning av förslaget för Stadsbyggnadsförvaltningen. Planprogrammet är ett första skede i planprocessen och ska inte ses som en slutprodukt. Inför godkännandet av planprogrammet har flera förändringar gjorts, bland annat avseende höjder på ny bebyggelse samt möjligheten att utveckla ett parkområde mellan Solängen, föreslagen bebyggelse och Bifrostgatan. I det kommande arbetet med att ta fram en detaljplan kommer nya möten hållas med allmänheten där tillfälle ges att lämna in synpunkter. Allmänhetens synpunkter är en av de parametrar som ligger till grund till den slutliga detaljplanen som ska antas av kommunfullmäktige. När detaljplanen vunnit laga kraft påbörjas byggnation av infrastruktur och nya byggnader.



Datum
2017-01-04

Dnr.
46(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

- Hur kan det vara riktigt att boendet på Pedagogen Park ska maximeras till något fantastiskt på bekostnad av oss Solängenbor som redan bor här och som faktiskt har fått betala ett marknadsmässigt pris för ett hus med insynsskyddad tomt?

Kommentar: Avsikten med planen är att skapa bra boendemiljöer för såväl nya som befintliga boende.

- De tilltänkta höghusen längs Bifrostgatan skapar en effektiv barriär mellan Solängen och Pedagogen Park och leder till en vi-och-dom- känsla. Varför vill kommunen bygga upp sådana spänningar? Varför tar man inte fram förslag där områdena smälter ihop istället?

Kommentar: En översyn kommer göras gällande antalet våningar på bebyggelsen på västra sidan av Bifrostgatan. Kopplingar kommer skapas mellan områden genom exempelvis övergångar över Bifrostgatan samt ett parkområde mellan Bifrostgatan och Solängen som kommer stärka kopplingarna mellan Solängen och stadsdelen Pedagogen Park.

- Vilken ekonomisk ersättning kan vi räkna med då planprogrammets idéer försämrar vår livskvalité pga. buller, insyn och brist på sol? Om planprogrammet ser ut som det gör bara för att maximera de ekonomiska fördelarna, borde det finnas pengar över till ersättning.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning och avsikt med området är att skapa goda kvaliteterna för boende i befintliga och nya områden. Bedömningen är att buller blir lägre. Påverkan gällande sol och insyn kommer att studeras mer i detalj i planarbetet för att se till att ingen olägenhet uppstår.

- Vem garanterar att inga skador kommer att uppkomma på vårt hus? Det är risk för skador under byggtiden med pålning och tunga arbetsfordon samt den senare ökade trafiken.

Kommentar: En kontrollbesiktningsplan kommer att upprättas innan byggnation som reglerar att mätningar ska genomföras före, under och efter byggnationen för att säkerställa att angränsande bebyggelse inte påverkas.

- Undersökningen i den trafiktekniska rapporten (Trafiktekniskt PM, 2015-11-26, Norconsult) är gjord med 800 bostäder som underlag. Varför beskriver då planprogrammet upp till 1300 bostäder när det inte finns täckning för det i rapporten?

Kommentar: Samtliga utredningar kommer uppdateras i kommande planarbete.



Datum
2017-01-04

Dnr.
47(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

- Samma rapport tar bara upp vibrationsnivåer på kommande nybyggda hus. Var är undersökningen som behandlar våra befintliga gamla hus? De tål inte mycket markvibrationer.

Kommentar: Samtliga utredningar kommer uppdateras i kommande planarbete.

Förändringsförslag:

- Mellan Bifrostgatan och Lammevallsgatan/Kakelösagatan finns det en smal grön yta. Varför inte använda den som rekreationsyta även i framtiden? Flytta Bifrostgatan väster ut, säg 20m. Skapa en stor park som anstår stadsdelsnamnet Pedagoger Park, som sträcket sig mellan Solängens småhus och det nya läget på Bifrostgatan, från Frejagatan i norr till Frölundavägen i söder. Bullervallen kan då i stor sett tas bort. Fyll parken med träd, planteringar, promenadstråk, lekplats, mm. En restaurang med uteservering skulle passa bra där, liksom äldreboenden och förskola där man har direktaccess till parken.

Kommentar: Ytan föreslås inför godkännandet av planprogrammet att utformas som parkområde. Gatans framtida läge kommer att studeras vidare i kommande planarbete.

- Ännu bättre är om man tänker utanför boxen och helt sonika gräver ned Bifrostgatan! Det är en annan kostnad förstås, men parken kan då bli bredare, bullret är i stort sett eliminerat, väldigt få synliga bilar i stadsdelen och risken för incidenter extremt låg. De boende kan gå barfota rakt ut i parken. Detta blir en helt unik stadsdel som sätter Mölnåls på kartan.

Kommentar: En nedgrävning av Bifrostgatan är inte aktuell i nuläget.

- Integrationen med Solängenbor har alla förutsättningar för att bli bra när det finns en park att mötas i. Dagens planprogram, som i princip är en vägg med väldigt höga hus mot Solängen, skapar en mycket önskad vi- och-dom-känsla.

Kommentar: Ytan mellan Solängen, föreslagen bebyggelse och Bifrostgatan föreslås inför godkännandet av planprogrammet att utformas som parkområde där boende i Solängen och stadsdelen Pedagoger Park kan mötas.

- Eftersom flervåningshus i Solängenleran kräver källare passar det bra att göra dessa till garage. Garagen nås direkt via Bifrostgatan, när den är nedgrävd i en tunnel. Inga garageramper som tar markyta behövs. Från källargarage går hissar direkt upp till butiker, boendeplan och exklusiva toppvåningar.

Kommentar: Noterat.

- De höga husen i planprogrammet måste minskas med ungefär två våningar i snitt. Dels för att planprogrammet innehåller fler bostäder än vad den trafiktekniska



Datum
2017-01-04

Dnr.
48(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

rapporten behandlar, dels för att det medför orimligt stora inskränkningar på våra liv som bor runt den nya stadsdelen och dessutom passar det inte in estetiskt.

Kommentar: Inför godkännandet av planprogrammet har en översyn gjorts av tillåtna antal våningar per kvarter. Flertalet av kvarteren har sänkts gällande maximalt antalet våningar. Inom kvarteren kan skalan på bebyggelsen variera då det är det maximala våningsantalet som regleras i planprogrammet.

- Största acceptansen för ett riktigt högt hus, säg upp mot 10 våningar, borde finnas där området är som bredast, dvs där dagens Pedagogen ligger. Vad är vitsen med att behålla det byggnadskomplexet helt intakt? Om man tillät sig att bygga, låt säga, två våningar ovanpå befintligt byggnadskomplex, så skulle det vara möjligt att reducera våningsantalet i övriga planerade hus och samtidigt behålla total golvyta för kontor och bostäder. Så, bygg eventuellt högt hus på denna plats, förstärk eller bygg om en del av befintlig byggnad så det går att bygga våningar ovan på.

Kommentar: Noterat. Kvarteret som tidigare tillät bebyggelse i upp till 12 våningar har sänkts till "upp till sex våningar". Den högsta bebyggelsen föreslås mot Frölundagatan och där tillåts bebyggelse i "upp till åtta" våningar.

Vägen framåt

Planprogrammets förslag, med huvudfokus att få in så många bostäder som möjligt på begränsad yta, gör att inte kommuninnevanare i närområdet får en chans att trivas och må bra.

Projektet kommer troligen inte kunna hålla sin tidsplan om inte planprogrammet ändras och ni som makthavare tar till er vad vi kringboende önskar.

Huvudpunkterna är:

- Höjden på höghusen måste reduceras för att behålla insynsskydd och solljus för kringboende. Detta minskar också antalet bostäder ned till en mer rimlig nivå på ca 600 st.
- Bifrostgatan måste ligga kvar på samma läge och bullervallen måste behållas, om man inte: flyttar vägen väster ut, gräver ned den eller i alla fall sänker ned den ett par meter under den nivå som Lammevallsgatans och Kakelösagatans småhusen ligger på.
- Stadsdelarna måste integreras mer

Ta nu omtag på planprogrammet och för en dialog med oss värd namnet.

Kommentar: Noterat, se svar under respektive rubrik ovan.

32. Arbetsgruppen för närboende i Lindhaga samfällighet (daterad 2016-10-17)
Arbetsgruppen för närboende i Lindhaga Sanfällighet vill lämna följande synpunkter:



Datum
2017-01-04

Dnr.
49(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

På informationsmötet den 1/3 säger Lennart Karlsson "att låg bebyggelse skall möta låg bebyggelse". Så verkar inte vara fallet. Saknar det substans, som en chef säger på ett informationsmöte dvs att volymen på tilltänkt byggnation anpassas efter angränsande områden? I Nyréns första förslag så ligger det radhus utmed Stubbåkersgatan, men inte nu. Har man gått ifrån det? Vi föreslår radhus i 2 rader bakom varandra utmed hela Stubbåkersgatan för att inte förändra områdets karaktär för mycket. Behåll villaområdeskänslan!

Vi och våra villor har legat på plats i över 40 år, så man tycker att vi på alla sätt borde få vara med och påverka vårt närområde. Vill man, som sades på mötena, arbeta i dialog med de boende - så visa det!

Varför skapa nya genomfarter med bil till Stubbåkersgatan? Låt infarterna västerut i de 2 rondellerna sluta inne i området vid farthindren. Låt Bifrostleden hastighetsbegränsas till 40 km/tim.

Flytta inte på trädallén längs Stubbåkersgatan! Det är en viktig del i vår livsmiljö.

Kan man någonstans se hur gångtrafiken kommer att röra sig i och ur området förutom tänkt huvudstråk? Alla barn som skall till Västerbergsskolan kommer troligen att gå igenom vårt område. Har man räknat med det?

Har man gjort eller tänker göra någon utredning kring hur villorna i Lindhaga Samfällighet kommer att påverkas av byggnationen? Med tanke på leran, så är det extra angeläget. Vi som bor närmast byggområdet vill absolut ha en noggrann besiktning av fackkunnigt folk före byggstart.

Byggnationen kommer att påverka hela Lindhaga Samfällighet med 174 hus. Det är därför rimligt att information går ut till samtliga boende i området.

Blir det för mycket och för stort? Vi förstår att marken är värdefull, men måste man överexploatera området för att maximera vinsten för tomt- och fastighetsägare? Skapar man den rätta känslan i och utanför området med denna utformning?

Kommentar: Inför godkännandet av planprogrammet har antalet våningar på bebyggelsen närmast Stubbåkersgatan sänkts från maximalt fyra våningar till "upp till tre våningar".

Angöring till nya bostäder längs Stubbåkersgatan behöver utredas vidare i detalj med exempelvis in- och utfarter men föreslås även i fortsättningen ske från Stubbåkersgatan. Hastigheten på Bifrostgatan kommer föreslås att sänkas till 40 km/h.

Allén är ett stort tillskott i stadsbilden och kommer att bevaras i den mån det är möjligt. Om träd kommer fällas behöver Staden ansöka om dispens för detta hos Länsstyrelsen.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum

2017-01-04

Dnr.

50(76)

PU 32/15

En kontrollbesiktningsplan kommer att upprättas innan byggnation som reglerar att mätningar ska genomföras före, under och efter byggnationen för att säkerställa att angränsande bebyggelse inte påverkas.

Kommunala Lantmäteriet är de som ansvarar för att ta fram en fastighetsförteckning med de som anses vara berörda sakägare och som då får information per post.

33. Fastighetsägare till Hammaren 9 (daterad 2016-10-18)

Vi vill skicka in synpunkter på det framtagna planprogrammet för stadsdelen Pedagogen Park. Vi är sakägare i frågan och har synpunkter på den bebyggelse som planeras på Bifrostgatan, i anslutning till Frölundagatan, med hus upp till sex våningar. De hus som planeras i sektion 1 och 2 kommer störa och förstöra för vårt boende. Vår kvällssol försvinner i stort sätt helt och det innebär stor insyn vilket vi inte har idag. Vi förlorar i stort sätt både eftermiddagssol och kvällssol på hela vår trädgård och med så höga hus utanför vår tomtgräns kommer det bli stor insyn som inte kommer att kunna skyddas med hjälp av varken häck eller staket. Vi ser det som ett stort problem och en värdeminskning på vårt boende om den föreslagna byggnationen blir av. Vi är inte emot en bebyggelse av en ny stadsdel men en bebyggelse av höghus framför vårt område med enplanshus. Om det ska byggas så tätt in på ser vi istället att antalet våningar minskas till max två.

Vi har också undertecknat en skrivelse som gemensamt skickats in av oss boende i Solängen

Kommentar: Revideringar har gjorts i planprogrammet avseende tillåtna höjder på ny bebyggelse som till godkännandeskedet har sänkts. Våningsantalet på föreslagen bebyggelsen närmast Solängen har sänkts till "upp till tre-fyra våningar". Lägre skalor föreslås för ny bebyggelse som placeras närmast befintliga hus på Kakelösagatan och något högre volymer föreslås mot befintlig korsning Frölundagatan – Bifrostgatan där avståndet till befintlig bebyggelse är som längst. En solstudie kommer tas fram som underlag till detaljplanen.

34. Fastighetsägare till Släggan 7 (daterad 2016-10-18)

Området i denna del av Mölnåls har länge haft byggnadsförbud på grund av att marken består av ett mycket tjockt lager lera.

När kallelsen kom till fastigheterna om planeringen för Pedagogen park, framgick det inte att ett stort område av villaområdet Solängen skulle byggas med höghus. Mycket bristfällig information från Stadsbyggnadsförvaltningen! Det kommer att i mycket stor utsträckning påverka kvaliteten för vår boendemiljö i villafastighet där.

Då kedjehuset är byggt utan gjuten sockel och ligger på en upphöjd lerplåt finns stora risker för sättningar om pålningsarbete genomförs så nära tomtgränsen. Tomtens gräsmatta är mycket fuktig året om med vassväxt och detta gäller även det grönområde



Datum
2017-01-04

Dnr.
51(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

som ligger mellan tomten och bullervallen. På denna är det buskar som hjälper till att förbättra luften och de tar hand om en del av vattnet, som faller över området vid nederbörd. Om det nu ersätts med ett bullerplank och närområdet bebyggs med stora ytor som asfalteras eller stenbeläggs (icke absorberande ytor), kommer den naturligt absorberande markytan att minska i samma omfattning. Detta måste innebära att risken för översvämningar i området ökar. Risken torde då öka för att den låglänta delen av vår tomt blir ännu fuktigare. Det är väl känt att det kan orsaka förskjutningar i marken och att fastigheten kommer att skadas på g a sättningar. Detta är inte acceptabelt.

När det nu planeras att ett väldigt stort antal ska bo i planområdet kommer trafiken att öka, luften försämrans och bullernivåerna stiga. Planerna att bygga höghus så nära villorna i Solängen medför ökad insyn i trädgården och den vackra vyn mot Änggårdsbergen begränsas kraftigt. Det är viktigt att man bygger så att det harmonierar med befintlig bebyggelse och när västra sida av Bifrostleden byggs bör det vara låghusprofil. Östra sida om Bifrostleden har det inte varit tal om, innan arkitekterna ritade sina förslag. Dessutom ökar risken att höghusen kommer att skugga tomten under vissa delar av dygnet och variera under året.

Som boende tycker man att det är mycket anmärkningsvärt att stadsbyggnadsförvaltningen vill försämra boendemiljön bara för att göra byggherrarna en tjänst och att de ska kunna erhålla stora vinster på ett enkelt sätt. Ännu mera anmärkningsvärt är det att en väg (Bifrostleden) som färdigställdes med ny cykelbana och rondell nyligen (1 el 2 år sedan), tydligen nu skall rivas upp och ändras (förskjutas). Planeringen av detta verkar usel och kostnaden för detta kommer knappast ansvariga att stå för (i vanlig ordning) utan kommuninvånarna. Hur stora dessa är kommer väl aldrig att redovisas.

Det är också stor risk att boendemiljön med ökad biltrafik medför fara för cyklade, gående och lekande barn i ett lugnt villaområde under byggtiden av Pedagoger Park.

Vårt motto som en av villaägarna i Solängen och som upplever att påverkan är mycket negativ är "Rädda Solängen!"

Kommentar: En kontrollbesiktningsplan kommer att upprättas innan byggnation som reglerar att mätningar ska genomföras före, under och efter byggnationen för att säkerställa att angränsande bebyggelse inte påverkas.

Revideringar har gjorts i planprogrammet avseende tillåtna höjder på ny bebyggelse som inför godkännandet har sänkts. Lägre skalor (upp till tre våningar) föreslås för ny bebyggelse som placeras närmast befintliga hus på Kakelösagatan och något högre volymer (upp till fyra våningar) föreslås mot befintlig korsning Frölundagatan – Bifrostgatan där avståndet till befintlig bebyggelse är som längst. En solstudie kommer tas fram i kommande arbete med detaljplan.

En flytt av Bifrostgatan samt cykelbanan kommer bekostas av exploatörerna för projektet.



Datum

2017-01-04

Dnr.

52(76)

PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

35. Fastighetsägare till Släggan 11, yttrande två (daterad 2016-10-18)

Jag och min man bor på Kakelösagatan. Och vi är inte så nöjda med hur ritningarna kommer att påverka vår baksida, som nu är helt perfekt utan insyn.

Vi hoppas att ni skulle kunna tänka om med att bygga på Solängssidan av vägen och låta det vara som det är med vallen just nu. Vi gillar även inte tanken på ett 12-våningshus som kommer ta en stor del av vår eftermiddags sol på sommaren. Varför måste ni bygga så hög byggnad? Varför inte hålla er till max 4-5 våningar på byggnaderna?

Parkeringsfrågan ett stort frågetecken hos oss. Då det redan nu parkeras bilar i Solängen då och då som ej är boende där. Även lekplatsen vid oss är redan populär och besöks flitigt av många barn, och det är trevligt. Men med ett stort område till vill vi även att ni tänker till och anordnar fler lekplatser i Pedagogen Park så att lekplatserna i Solängen inte "överbelastas".

Annars är vi relativt positiva till bebyggelsen och ser fram emot ett mer centralt samhälle. Däremot vill vi även gärna ha kvar så mycket grönområde som möjligt och att ni tänker till och ser till att rätt sorts butiker och företag hamnar där då det är så nära dagis och skola.

Kommentar: Revideringar har gjorts i planprogrammet avseende tillåtna höjder på ny bebyggelse som inför godkännandet har sänkts. Kvarteret som i samrådsskedet tillät 12-vånings bebyggelse har sänkts till att maximalt tillåta bebyggelse ” upp till sex våningar”.

Gällande oro för parkeringsproblem på Kakelösagatan så pågår en parkeringsutredning just på grund av att nya detaljplaner alstrar mer bilar som i sin tur ofta parkeras i angränsande villaområden.

I kommande planarbete kommer lämpliga placeringar av till exempel allmänna lekplatser att studeras.

36. Fastighetsägare till Släggan 8 (daterad 2016-10-18)

Att en stad som Mölnåls behöver kontinuerligt utvecklas för att vara en attraktiv ort att bo och arbeta i är en självklarhet i vårt alltmer föränderliga och flexibla sätt att leva. Och att fastigheten *Växthuset 1* behöver få ett nytt utnyttjande, efter det att Ekhagaskolan revs, kommer för mig inte som en överraskning och är ett naturligt nästa steg i denna utvecklingskedja.

Mina föräldrar var med och byggde kedjehuslängan längs Kakelösagatan med sträckning längsmed Bifrostgatan och flyttade in där tidigt 1960-tal. (Min nu 94-åriga mor bor fortfarande kvar i huset, vilket jag övertog ägandet av för ett par år sedan). När vi flyttade in var jag knappa två år gammal. Jag bodde i huset under hela min uppväxt - nästan 20 år - och såg redan då hur det var ett område i Mölnåls som var i konstant förändring. Bifrostområdet kom till, sedan Lindhagaskolan och villaområdet längs Stubbåkersgatan



Datum
2017-01-04

Dnr.
53(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

och senare Pedagogen och alla de småföretag som ligger söder om Frölundagatan. Alla dessa steg har varit med noggrant övervägande hur att integrera naturen på bästa möjliga sätt. Till och med det på den tiden lite "udda" Bifrostområdet lyckades man att bygga med många grönområden insprängda. Och dessa 4-våningshus låg med väl avvägt avstånd till villa- och radhusområden, vilket tillsammans med att ha Västerberget bakom sig gjorde att de smälte in på ett fint sätt i den totala stads- och naturstrukturen. Även fastigheterna för småföretagen, söder om Frölundagatan, har hållits låga och med rejäla avstånd från varandra för att smälta in i naturen på bästa tänkbara sätt.

När jag nu läser igenom Planprogrammet för Pedagogen Park blir jag minst sagt orolig för vart det ovan beskrivna sättet att tänka har tagit vägen. För Planprogrammet för Pedagogen Park är tanken att på en mycket begränsad yta bygga 19 stora byggnadskomplex. De är planerade att vara stora till ytan, de är "fyrkantiga" och de allra flesta är planerade att vara riktigt, riktigt höga. Visserligen finns det två små grönområden inplanerade, men det är på bekostnad av två stora befintliga grönområden. Och det är inga husspecifika grönområden inplanerade. Bara dessa två små så kallade "parker". Det känns som om vi håller på att planera ett fastighetskvarter i centrala Göteborg, istället för där vi nu är - i utkanten av lilla Mölnådal. Lilla Mölnådal som byggt sin charm just på att vara det naturvänliga boendet som alternativ till den "stora" staden Göteborg.

Det finns väldigt mycket att skriva om de tankar som går igenom huvudet på en som varit bosatt (direkt, eller indirekt) i området under de senaste 55 åren. Här kommer ett axplock på vad jag ber er att integrera i ert vidare planeringsarbete för området:

- Fokusera på att göra en bra sak av fastigheten *Växthuset 1*, låt övriga fastigheter (*Fässberg 1:53 och So/ängen 1:104*) vara som de är. (Någon smärre justering på fastigheten *Växthuset 2* kan eventuellt vara ok, men då utan att inverka på "prästgårdsområdet", begravningsplatsen och Kakelösagatan).
- Bygg ett småhusområde med villor och radhus på *Växthuset 1*, vilket smälter väl in med småhusområdet inramat av Stubbåkersgatan-Rågkornsgatan-Axgatan
- Undvik alla större gemensamhetsbyggnader (parkeringsgarage, etc.) som det behöver pålas för marken består av en massa lera, som ni beskriver i prospektet. Pålningen för Lindhagaskolan gav rejäla sättningar på tomter och hus i omgivningen. Vänligen, gör inte om det misstaget.
- Säkra att det fortsatt finns möjlighet till idrottsutövande i området. Den fotbollsplan som finns idag är uppskattad för fotboll, men också för andra idrottsaktiviteter, och måste få vara kvar i någon form. Den måste naturligtvis inte vara exakt där den ligger idag, men det är nog trots allt den mest naturliga platsen för den.
- Integrera andra grönområden, lekplatser och träffpunkter bland villor/radhus - gärna med lite kullar för att skapa struktur
- Behåll bullervallar i båda riktningarna mot Bifrostgatan. Om något, gör dem högre - definitivt inte tas bort, eller göras mindre. Behåll höga växter på dem.
- Bullernivån längs Bifrostgatan är störande. Era mätningar visar snittvärden. Ni skall vara på plats när en motorcyklist testar sin hoj. Då är det inte 40, 50, eller 60



Datum
2017-01-04

Dnr.
54(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

km/h som gäller. Och gärna skall det vara mekade ljuddämpare. Även lastbilar som accelererar ut ur en rondell ger väsentligt ljud ifrån sig.

- Att den totala trafikeringen i området över tid ökar är svårare att göra något åt, men att få en ökning med nästan 20 % "över natt" är naturligtvis inte önskvärt. Här pratar vi inte bara ökat buller, utan även ökade mängder miljöovänliga utsläpp och ökad risk för olyckor. Noterbart är att de 20 % ni beskrivit i prospektet förutsätter att människor ändrar beteende och åker mer kollektivt istället för privatfordon. Att ändra beteende är normalt sett trögt för människan, så den verkliga siffran blir säkert betydligt mer än 20 %.

När jag läser *Trafiktekniskt PM ...*, så saknar jag bilagorna 3-6 i dokumentet. Skulle jag kunna få dem?

Jag har dålig koll på tillgängligheten av skolor för denna utökade befolkning. Detta ämne är bara omtalat med ett par rader i prospektet. Räcker verkligen befintliga platser i kringområdena?

Kommentar: Kartorna i planprogrammet redovisar inte "byggnadskomplex" utan kvartersstrukturer som kommer variera gällande innehåll och våningsantal. Två parker föreslogs i samrådshandlingen men inför godkännandet har ytterligare ett parkområde lagts till, mellan Solängens bebyggelse och Bifrostgatan. Utöver parker kommer stadsdelen Pedagogen Park innehålla andra gröna inslag som planteringar, gröna innergårdar och gångstråk med växtlighet.

Bebyggelsen som föreslås närmast befintliga bostäder i Solängen, längs Prästgårdsgatan och Stubbåkersgatan kommer vara lägre än bebyggelsen i området i övrigt för att möta upp befintlig bebyggelse på ett bra sätt.

Fotbollsplanen inom fastigheten Växthuset 1 kommer flyttas till området kring Västerbergsskolan.

Bifrostgatan kommer genomgå en förändring från trafikled till stadsgata. Ny hastighet på gatan föreslås bli 40 km/h och utöver en sänkning av hastigheten kommer flertalet åtgärder göras för att förbättra dagens trafiksituation och bullerproblem längs gatan. Exempel på det är planteringar, gångbanor och bullerdämpande åtgärder.

Samtliga utredningar finns tillgängliga att studera på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Fortsatt dialog kommer föras mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och Skolförvaltningen för att säkerställa att tillräcklig barnomsorg finns inom/i närheten av området.



Datum
2017-01-04

Dnr.
55(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

37. Fastighetsägare till Hammaren 3 (daterad 2016-10-18)

"Målet är att skapa en levande stadsdel för kunskapsintag, inspiration, glädje, välbefinnande och gemenskap. För alla att besöka, leva och arbeta i." Detta finns att läsa på pedagogenpark.se

Vi har också läst att Mölnåls vill vara en stad där alla kan trivas och må bra! Gäller inte för alla? I möten och presentationer har pratats mycket om att integrera Pedagoger Park med omgivningen på ett bra sätt. Vi som bor på Kakelösagatan uppfattar inte att ni lever upp till detta när ni presenterar ett planprogram med hus på mellan tre och sex våningar strax utanför våra tomtgränser.

Allt det som är det mest positiva med att bo där vi valt att bosätta oss (av en anledning) planerar ni att förstöra; soligt läge, insynsskydd och en avskild vrå i sitt eget hem för rekreation och välbefinnande.

Detta tycker inte vi är att integrera med befintlig omgivning på ett bra sätt.

Att det behövs fler bostäder är vi väl medvetna om, men det finns smakfullare och mer respektfulla sätt att förtäta staden på.

Vi hoppas och tror att våra åsikter är viktiga för ert kommande arbete och att ni kommer att ta dessa i beaktande i form av hänsyn och respekt för oss som redan sedan tidigare i området.

Kommentar: Föreslagen bebyggelse närmast Solängen har reviderats gällande antalet våningar inför godkännande av planprogrammet. Mellan ny bebyggelse öster om Bifrostgatan och Solängens bebyggelse föreslås ett grönstråk att skapas.

38. Samlat yttrande från sakägare längs Prästgårdsgatan – 27 påskrifter (daterad 2016-10-18)

I förslaget har det markerats ett grönstråk från Pedagogens huvudentré ut till Prästgårdsgatan. Vårt förslag är att man gör en rockad och placerar grönområdet i den föreslagna "bebyggelsetriangeln" upp mot Prästgårdsgatan. På detta sätt kan man bevara de två fina björkdungarna som samtidigt hjälper till att suga upp vattnet som kommer ned från berget. Därmed bör bebyggelsen flyttas österut och placeras i det tilltänkta grönstråket istället.

Med föreslagen bebyggelse på fastigheter upp till 4 våningar, blir det även för tätt inpå befintliga fastigheter på Prästgårdsgatan. Detta med tanke på insyn samt solinstrålning. Våra befintliga fastigheter skulle då även kännas alldeles för inklämda mellan Pedagoger Park, de nya planerade fastigheterna och berget på andra sidan. Vår uppskattning enligt planförslaget är att det enbart är den smala Prästgårdsgatan som kommer skilja befintliga fastigheter mot ny bebyggelse. Samtliga fastigheter på Prästgårdsgatan får inte in västersolen pga. berget, så därför är det mycket viktigt för oss fastighetsägare att behålla



Datum
2017-01-04

Dnr.
56(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

solinstrålningen från sydost. Vi är även mycket oroliga för hur vår solinstrålning skulle påverkas av de sexvåningshus som finns med i planprogrammet intill Frölundagatan.

Pedagogens fastighet tar redan idag en del morgonsol för oss. Kommer det även att byggas ett 12-våningshus intill Bifrostgatan kommer detta ta ytterligare av vår morgon/förmiddagssol är vi rädda för.

Gällande detaljplan för fastigheterna i Fässberg samt Fässbergs prästgård, så har vi varit väldigt styrda av detaljplanen gällande hur utseendet av våra fastigheter får se ut. Vi undrar därmed om planerad bebyggelse längs med Prästgårdsgatan kommer ha samma strikta krav för att passa in i kulturmiljön.

Ett förslag är även att placera en lekplats i "triangeln" ihop med björkdungarna då det saknas i området.

Vidare är det redan idag problem med dagvattnet vid Prästgårdsgatans vändplats (mot Prästgården). Vattnet från berget rinner ned på gatan och fryser ofta till is vintertid. Detta innebär att hela vändplatsen intill Pedagoger/Prästgården ofta är blöt/hal. Detta är något som bör åtgärdas av kommunen i samband med detaljplanarbetet.

Hela Prästgårdsgatan har sedan en längre tid även varit i mycket dåligt skick beroende på tung trafik till Pedagoger Park. Även detta är något kommunen behöver åtgärda snarast.

Kommentar: Föreslagen park ligger kvar i samma läge som bedöms vara mer strategiskt då parken blir tillgänglig för flera bostadskvarter och fyller funktionen som kvarterspark.

Bebyggelsen närmast Prästgårdsgatan har inför godkännandet sänkts från maximalt fyra våningar till "upp till två våningar". Utformningen på ny bebyggelse kommer studeras i kommande planarbete. Även kvarteret som tidigare tillät bebyggelse i upp till 12 våningar har sänkts till "upp till sex våningar". En solstudie kommer att tas fram i kommande planarbete för att utreda påverkan på befintliga bostäder.

Lämpliga åtgärder för att förbättra situationen med dagvatten och höga vattenflöden i området kommer studeras och eventuellt regleras i kommande planarbete.

En översyn kommer göras för Prästgårdsgatans utformning och kvalitet i kommande planarbete.

39. Fastighetsägare till Fässberg 1:84 (daterad 2016-10-19)

Jag vill bara be er tänka till en gång till innan ni bestämmer er. Grönområdet är jätteviktigt för oss som bor i närområdet och det känns väldigt tråkigt att det försvinner och ersätts med höghus. Går det inte på något sätt vända så man får grönområdet inåt mot oss? Alla jag pratat med tycker samma sak. Många är arga och besvikna. Det känns inte alls bra.

Stadsbyggnadsförvaltningen



Kommentar: Våningsantalen på föreslagen bebyggelsen närmast befintliga bostäder vid Prästgårdsgatan har sänkts till "upp till två våningar" för att skapa ett bättre möte med befintlig bebyggelse då avstånden är korta. Den del av kvarteret som ligger i den södra delen tillåter bebyggelse i "upp till fyra våningar". Föreslagen park ligger kvar i samma läge som bedöms vara mer strategiskt då parken blir tillgänglig för flera bostadskvarter och fyller funktionen som kvarterspark.

40. Fastighetsägare till Hammaren 10 (daterad 2016-10-19)

Vi har tagit del av Planprogrammet tillhörande stadsdelen Pedagogens Park och är både som sakägare och boende i närheten av området mycket intresserade och upprörda av hur det nya området planeras bli utvecklat. Vi har förståelse för att ett centralt område som Pedagogens Park i Mölnåls behövs för att utvecklas för en hållbar stadsutveckling, men vi är samtidigt allvarligt bekymrade och oroad att de kvaliteter som finns i vår nuvarande boendemiljö kan försvinna i samband med den framtida bebyggelsen.

Vi är framförallt bekymrade att detaljplaneområdet har utökats med det befintliga grönområdet öster om Bifrostgatan och utmed Frölundagatan.

Den planerade nybyggnationen i hörnet Bifrostgatan och Frölundagatan planeras bestå av 5- 6 våningshus (15-18 m höga) som börjar cirka 3-5 meter från vår tomtgräns och cirka 15 meter från vårt hus som är ett enplanshus. I förhållande till vår bostad planeras nybyggnationen bli placerad i sydväst.

En av konsekvenserna för oss blir att vi kommer att få väldigt mycket skugga och mycket lite sol på vår trädgård och altan. Exempelvis kommer vi i början av oktober få skugga från klockan 14:30 medan vi idag har sol fram till 18:40. Under vintermånaderna kommer vi inte att ha sol över huvudet taget efter lunch på vår trädgård.

Dessutom kommer vi att bli utsatta för extrem insyn på vår tomt och uteplats.

Samtliga fastigheter utmed Kakelösagatan, som är belägna öster om Bifrostgatan, består av 1-planshus byggda för 55 år sedan i rött tegel. I flera av dess hus förekommer det sättningar. Vi befarar att sättningar kan drabba även vår fastighet då den är belägen i nybyggnationens omedelbara närhet där det kommer att ske mycket pålning och transporter med tunga arbetsfordon.

Stadsbyggnadsförvaltningen

I planprogrammet anges att det inom sektion 1, där vår fastighet är belägen, kommer att bli ett avstånd på 61 m mellan den nya bebyggelsen och vår fastighet. Detta är grovt missvisande. Avståndet till vår tomtgräns är enligt ritningen 3-5 meter och till vår fastighet cirka 15 meter.

Sammanfattningsvis är det för oss på Kakelösagatan helt oacceptabelt att Mölnåls kommun planerar, att 3- 5 meter sydväst om vår tomtgräns, låta bygga ett 5-6 våningshus.



Kommentar: Revideringar har gjorts i planprogrammet avseende tillåtna höjder på ny bebyggelse som till godkännandeskedet har sänkts. Våningsantalet på föreslagen bebyggelsen närmast Solängen har sänkts till mellan tre-fyra våningar. Lägre skalor föreslås för ny bebyggelse som placeras närmast befintliga hus på Kakelösagatan och något högre volymer föreslås mot befintlig korsning Frölundagatan – Bifrostgatan där avståndet till befintlig bebyggelse är som längst. Placering och avstånd mellan ny och befintlig bebyggelse kommer studeras vidare och en solstudie kommer tas fram i kommande planarbete.

Mellan föreslagen bebyggelse öster om Bifrostgatan och Solängens bebyggelse föreslås ett parkområde att utvecklas.

En kontrollbesiktningsplan kommer upprättas innan byggnation som reglerar att mätningar ska genomföras före, under och efter byggnationen för att säkerställa att angränsande bebyggelse inte påverkas.

41. Fastighetsägare till Mursleven 3 (daterad 2016-10-19)

Med anledning av planprogram för nybyggnation i stadsdelen Pedagoger Park så lämnar vi härmed våra synpunkter.

Vi bor på Lammevallsgatan X d.v.s. i anslutning till den norra delen av området, omedelbart öster om Bifrostgatan.

Generellt kan man konstatera att väldigt mycket fokus i planprogrammet läggs på boendemiljö inom själva Pedagoger Park, väldigt lite på hur boendemiljön skall integreras med, och förbättras, för hela denna del av Mölnåls (Lindhaga, Prästgårdsgatan,



Datum
2017-01-04

Dnr.
59(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Jolen, Solängen, Bifrost osv.). Man pratar om inre stråk och grönområden i den västra kanten av området, i princip utformat för att ge tillgänglighet för de nya boende. Ej i anslutning till befintliga områden. Detta påpekades också muntligen av flera personer som närvarande på samrådsmötet onsdag den 5 oktober.

Av det material som redovisas i programförslaget är det mycket svårt att förstå vilken påverkan den förslagna bebyggelsen kommer att ha på vårt boende. Spontant framstår det dock som väldigt "påträngande" med sexvåningsfasader ca 45m från vår bostad. Lite grov räknat kan man väl anta att ett sexvåningshus är drygt 20m högt. Vårt hus är enplans och kanske 3.5m högt. Proportionerna upplevs som helt orimliga när man försöker föreställa sig hur det kan komma att se ut. Detta borde gå att åskådliggöra bättre i planförslaget så vi som påverkas har en möjlighet att bedöma i vilken grad vi påverkas. Har någon på stadsbyggnadskontoret ens reflekterat över bilden på "sektion 4" sidan 17 i programförslaget? Det framstår ju där som om vår boendemiljö helt kommer att domineras av en jättelik fasad som blir väldigt påträngande.

Visst förstår vi att de som bor allra längst söderut på Kakelösagatan har än ännu mer absurd situation som nuvarande förslag ser ut, men det medger ju inte att man i andra delar av området kan planera för väldigt påträngande och oproportionerliga byggnadsstorlekar med litet avstånd till befintlig bebyggelse. Det generella svaret på dessa synpunkter från presentatörer under samrådsmötet 5 oktober var "det behöver inte bli maximalt antal våningar i hela kvarteren", detta är ett påstående det är helt omöjligt att ta ställning till och värdera då det inte finns något material annat än det som presenterats att ta ställning till. Och det enda ställningstagande man kan ta utifrån gällande material är att anta att det är maximalt antal våningar som gäller. Känslan är att strategin är att förhåla och skjuta diskussionen framåt till senare i processen då utrymmet för förändring och anpassning är mindre. Ingen bra strategi tycker vi. Man känner sig väldigt utsatt som enskild medborgare.

I programförslaget föreslås dessutom att Bifrostgatan flyttas åt öster (det anges ej hur mycket) i den norra delen. Detta ter sig helt orimligt från vårt perspektiv. Dels hamnar då bebyggelsen ännu närmare vår bostad och den ovan nämnda påverkan på vår bostadsmiljö förstärks ytterligare negativt, dels hamnar gatan, med buller mm närmare. Inte alls acceptabelt.

Varför inte istället flytta Bifrostgatan västerut? Och skapa en grönyta mellan Pedagogen park och Solängen som kan nyttjas som rekreativ område för både nuvarande och nya boende. Lite som en stadspark (i programförslaget framhålls att en levande stadskänsla eftersträvas). Detta skulle också naturligt knyta samman Solängen och Pedagogen Park. Varför cykelbana i direkt och strikt anslutning till bilvägen? Varför inte leda cykelbanan i mjuka kurvor genom ett grönområde med träd och planteringar? Det skulle ha direkt positiv påverkan på människors vilja att cykla och gå om det kan ske i en stimulerande och rofylld omgivning. Och det framhålls vi i programförklaringen att uppmuntra alternativa färd sätt, människors hälsa och livskvalité är en av de viktigaste parametrarna



Datum
2017-01-04

Dnr.
60(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

att värdera. Det är något som också gynnar alla människor som passerar och vistas i området, inte bara dom som flyttar in i Pedagogen park.

Detta grönområde/stadspark skulle få en långsmal sträckning som är lätt tillgänglig (breda, välmarkerade och lätt upphöjda övergångsställen på Bifrostgatan, titta gärna på gångpassager i stadsmiljö, tex på Västra Hamngatan i Gbg) för en stor del av de boende i området (inte bara i boende i Pedagogen park). Man kan även integrera lekplatser, skateboardpark, joggingspår, utegym, hundrastplats, picknick-bord, mini-golf mm så området är levande för olika aktiviteter och åldersgrupper. Man kan dessutom göra det möjligt för ett trevlig café eller liknade, några parkeringsplatser på östra sidan av Bifrostgatan kan knappast vara ett problem, det skall ju vara en stadsgata. För att skapa trygghet, och en lugnare miljö med lägre ljudnivå, kan vägbanan åtskiljas med bullerplank, eller ännu hellre, en häck. I programförslagets förslag till placeringen av grönområdet har fördel av att vara en "solig mötesplats", det gäller i ännu högre grad för ett mer långsträckt parkområde där solen tas tillvara över en större yta som är mer lättillgänglig för fler människor. Självklart skall bebyggelsen längs västra sidan av Bifrostgatan inte skärma av solen för mycket (lägre antal våningar).

Ett trevligt och levande rekreationsområde höjer dessutom boendekvaliten för de bostäderna som ligger i den östra kanten av Pedagogen park, längs Bifrostgatan. Istället för en gata trafikerad av bussar och bilar flyttas fokus till människor och växtlighet. Ytterligare en möjlighet är att förlänga parkområdet norrut längs Bifrostgatan, en omdisponering av parkeringsplatser (kanske med t ex ett nedsänkt, gräsklätt, parkeringsgarage så som föreslås i programförslaget på annan del av Bifrostgatan) skulle skapa utrymme för ett levande område ända upp mot korsningen Toltorpsgatan och förhöja boende-, arbetspendling- och livskvalité för ännu många fler invånare.

Det pratas i programförslaget om ett "inre stråk" i området. Bara den benämningen antyder att detta är konstruktion som främst är till för de nya boende i området Pedagogen park, ej för kringboende eller andra kommuninvånare och besökare. Om man eftersträvar att ALLA invånare i denna del av Mölnåls, inte bara dom som kommer bo i Pedagogen park, skall få ta del av de förbättringar som den nya stadsdelen kan erbjuda borde man se till hela området Pedagogen park, Lindhaga, Solängen, Bifrost, Prästgårdsgatan osv. Det är svårt att koppla Mölnåls kommuns vision till en vision för hela kommunen då man studerar programförslaget, ser mer ut som om det är ett försök att närma sig visionen i en begränsad del av kommunen.

Kommentar: Tanken med det inre stråket är att skapa en plats för fotgängare och cyklister som på ett tryggt och säkert sätt ska kunna röra sig mellan olika målpunkter där bilen får köra på fotgängarnas villkor. Stråket är inte endast avsett för de boende i stadsdelen Pedagogen Park utan självklart även för människor som bor i närområdet eller bara är på besök. Längs stråket kommer det etableras förskola, park, verksamheter med mera som blir tillgängligt för allmänheten. Det inre stråket föreslås få flertalet tvärförbindelser mot Solängen- och Lindhagaområdet för att skapa bättre kopplingar med staden i övrigt.



Datum
2017-01-04

Dnr.
61(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Som ni förstått av många av de synpunkter som framfördes vid samrådsmötet finns en stor oro kring storleken och placeringen av flerfamiljshusen som planeras. Varför inte placera de hus med högre höjd i mitten av, eller i västra delen av området. Det finns t.ex. en lång sträcka som vetter mot kyrkogården, där är påverkan på befintliga bostadsområden minimalt. Här kan man placera de högre byggnaderna, och dessutom kan man förtäta kring befintliga byggnader i området (f.d. Pedagogen). I det förslag som presenterats ligger, konstigt nog, istället ett grönområde här. Ett grönområde som mest är tillgängligt för nya boende i området Pedagogen park. Stadsradhus fungerar utmärkt längs Frölundagatan vid det nya Åby-området, varför skulle det inte fungera lika bra längs Bifrostgatan?

Punkter vi vill framhålla i det fortsatta planeringsarbetet:

- Alla förslag måste åskådliggöras på ett mycket bättre sätt. Vad innebär det att ha ett >20m högt flerbostadshus 45m från sin fasad och ca 30m från sin tomtgräns? Detta måste kunna gå att visa med bilder el dyl. Eller t.ex. peka på exempel med motsvarande höjd på byggnader och avstånd till byggnader i någon annan del av Mölnåls osv.(var kreativa). Det är omöjligt att som lekman bilda sig en ordentlig uppfattning utifrån det material som presenterats hittills. Noggranna solstudier måste göras också, det kan inte vara så svårt, information om solhöjd vid olika årstider och tider på dagen är lätt tillgängligt, sedan är det bara att räkna på vinklar i förhållande till höjd och avstånd till byggnader.

Kommentar. I kommande planarbete kommer material tas fram som tydligare redovisar förhållandet mellan befintlig och ny bebyggelse. Detta kan vara exempelvis volymstudier, referensbilder, solstudier med mera.

- Beskriv tydligt vad som hindrar bebyggelse med stadsradhus längs västra sidan (och östra sidan på den södra delen) av Bifrostgatan. Detta fungerar utmärkt längs Frölundagatan.

Kommentar: Stadsdelen Pedagogen Park föreslås innehålla radhus i flera delar, bland annat mot Stubbåkersgatan och på den sydöstra sidan av Bifrostgatan där radhus föreslås att kombineras med flerbostadshus. Den västra sidan av Bifrostgatan föreslås få högre bebyggelse då det ligger i direkt anslutning till ett av stadens huvudstråk som det finns tydliga politiska riktlinjer gällande att det ska förtätas kring. Andra anledningar till att bebyggelsen väster om Bifrostgatan föreslås bli något högre är för att möta det ökade behovet av bostäder, för att förstärka bilden som stadsgata, möjliggöra för verksamheter i bottenplan samt att skapa förbättrade ljudnivåerna för bostäder, förskola samt parker längre in i Stadsdelen Pedagogen Park.

- Beskriv tydligt vad som hindrar att de högre byggnaderna placeras längs mitten av Pedagogen park, runt nuvarande Pedagogen (bygga på ett par våningar till?) och den del som vetter mot kyrkogården. Påverkan på befintliga bostäder och bostadsområden blir då minimal.



Datum
2017-01-04

Dnr.
62(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Kommentar: Det finns inga hinder för detta.

- Ta fram en skiss på hur ett grönområde mellan befintlig bebyggelse i Solängen och Bifrostgatan (flyttad västerut i den norra delen) skulle kunna se ut och vilka positiva effekter detta skulle få på boendemiljö, cykelpendling mm. Samt redovisa eventuella nackdelar.

Kommentar: Inför godkännandet av planprogrammet har ytan mellan Solängens bebyggelse och Bifrostgatan/ny bebyggelse öster om Bifrostgatan möjliggjorts för att skapa ett grönstråk. Detta är ett led i att stärka tillgängligheten till rekreationsområden för befintliga och nya bostäder. Utformning kommer studeras vidare i kommande planarbete.

- Vi motsätter oss nuvarande planprogram vad gäller avstånd till och föreslagen maximal höjd på nya byggnader längs Bifrostgatan. Detta måste omarbetas.

Kommentar: Noterat.

Förslag för det fortsatta arbetet:

Istället för att jobba fram en detaljplan och sedan presentera när "allt är färdigt". Varför inte bjuda in närboende till samråd och diskussion under arbetets gång? Inte alla på en gång, utan i mindre grupper. Kanske en grupp för diskussion kring Lindhaga, en för Prästängen, en för Bifrost och tre för Solängen (södra, mellan och norra). Då skulle man kunna få till en kreativ dialog kring utformning och detaljplanering. Ge bästa förutsättningar för att säkerställa att alla intressen tillvaratas, samt minimera risken för överklaganden och omarbetning av detaljplan sent i processen. Det behöver inte vara något avancerat upplägg, räcker med att kalla till några diskussionsträffar med respektive grupp där man tittar på planarbetet och för dialog om hur det fortskrider och vilka frågeställningar och avväganden som finns. Vi, och vi är säkra på att det gäller andra boende, är öppna för en dialog och har inte för avsikt att begränsa möjligheten till kommunens mål att öka bostadsbeståndet i Mölndal.

Slutligen vill vi framhålla att vi ser positivt på stadsutveckling och har stor förståelse för att fler bostäder behövs och att förtätning måste ske. Det finns många positiva delar av ny bostadsbebyggelse i Pedagogens park (bättre närservice, kommunikationer, mer liv och rörelse osv.). Dock får det finnas en balans till hur man genomför detta i förhållande till redan etablerad bebyggelse. På samrådsmötet fick vi höra argumentet att "man får acceptera att man bor i en stadsbebyggelse", visst men på samma sätt får beslutsfattare och exploatörer acceptera att vid stadsutveckling kring befintlig bostadsbebyggelse så får man ta hänsyn till enskilda kommuninvånare.

Kommentar: Dialog kan vid önskemål föras med Stadsbyggnadsförvaltningen.



Datum
2017-01-04

Dnr.
63(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

42. Fastighetsägare till Vårbruket 166 (daterad 2016-10-19)

Hej. Vi bor på Axgatan X. Längst ner i Lindhaga och närmast nya bostadsområdet Pedagogen Park och har följande synpunkter.

Avd. trafiknät och hastigheter i Detaljplanen:

1. I ert förslag leds fordon ut från nya bostadsområdet mot Stubbåkersgatan på fyra nya gator. Vi förordar att dessa leds mot Bifrostleden istället. Antalet fordon per dygn minskas då på Stubbåkersgatan från er beräkning på 1250 fordon/dygn till eventuellt nuvarande nivå på 750 fordon/dygn. Bifrostleden ska bli en stadsgata med lägre hastighet (40 km/h) och det borde inte förorsaka några problem att ha dessa utfarter ut mot denna gata. Som vår uppskattning visar, blir trafiksituationen på Stubbåkersgatan liknande som idag. Vi störs av trafiken redan idag. Om ovanstående synpunkter accepteras blir åtminstone inte trafiksituationen värre på Stubbåkersgatan än i dag.
2. Axgatan nämns över huvudtaget inte i ert förslag. Hur påverkas trafiksituationen där? Redan idag borde hastighetsbegränsning till 40 km/h vara införd på denna gata. Dagens hastighet, 50 km/h, överskrids konstant i dagsläget. Tur att inte någon svårare olycka har hänt här med utfarter från parkeringar etc. Nybyggnationen av Pedagogen Park kommer att innebära att antalet barn till Bifrostskolan (låg och mellanstadiet) ökar markant då dessa barn ska korsa Axgatan på väg till skolan, minst två gånger per dag, borde på Axgatan byggas:
 - Fler farthinder, gupp etc.
 - Fler övergångsställen, minst ett mellan parkeringsficka ett, Lindhaga samfällighet och parkeringen för hyreshusen.
 - Max hastighet 40 km/h
3. Hur kommer ljudnivån runt nya Pedagogen Park att påverka oss i nederkant av befintliga bostadsområdet Lindhaga? Enligt er beräkning (ekvivalenta ljudnivåer) kommer den ekvivalenta ljudnivån för nya bostäder längst ner på Axgatan att vara över gällande riktvärde. Ytterligare ett skäl att sänka hastigheten på Axgatan till max 40 km/h.

Med hopp om seriös bedömning av ovanstående förslag.

Kommentar: Stubbåkersgatan kommer med stor sannolikhet få något ökad trafik med nya in- och utfarter då all trafik inte kan ledas via Bifrostgatan då kapaciteten eller trafikflödet skulle påverkas i för stor utsträckning. Placering av samt antalet nya in- och utfarter mot Stubbåkersgatan kommer studeras vidare i planarbetet.

Axgatan bör inte påverkas i och med utvecklingen av stadsdelen Pedagogen Park då trafiken till området inte kommer ledas via Axgatan utan in från andra gator. För synpunkterna gällande hastighet, farthinder med mera hänvisar Stadsbyggnadsförvaltningen till Tekniska förvaltningen då Axgatan inte ingår i detta planuppdrag.



Datum
2017-01-04

Dnr.
64(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Framtagen bullerutredning kommer uppdateras i kommande arbete med att upprätta detaljplan för området. Befintliga bostäder ska inte få försämrade ljudnivåer i och med utvecklingen av stadsdelen Pedagogen Park.

43. Fastighetsägare till Fässberg 1:80 (daterad 2016-10-19)

Överklagar härmed ert förslag angående nybyggnation avseende radhus och lägenheter utmed Prästgårdsgatan. Vi är boende på Prästgårdsgatan X och kommer att bli mycket instängda med en radhuslänga alldeles utanför vårt hus. Den lilla gatan som går utanför vårt hus har tidigare varit en gång och cykelbana samt trafikerad av de som bor på Prästgårdsgatan. Idag är det en starkt trafikerad gata då man kör sina barn till skola och dagis i hög hastighet. Denna f.d gång och cykelbana har ej utbyggs för att vara en körväg och är idag stora problem för oss boende i området vilket kommer att bli större problem med en exploatering utmed denna gata. Vi vill att radhuslängan tas bort och att man tänker på att bevara björkdungen som är en vacker lunga i området

Kommentar: Utformningen för Prästgårdsgatan kommer ses över i kommande planarbete för att öka säkerheten och tryggheten längs gatan. Synpunkterna vidarebefordras även till Tekniska förvaltningen.

Bebyggelse närmast befintlig bebyggelse vid Prästgårdsgatan föreslås i "upp till två våningar". Kommande planarbete kommer studera exakt placering av ny bebyggelse och då kommer även befintlig björkdunge att studeras om den går att bevara eller inte. En ny park föreslås söder om detta kvarter.

44. Fastighetsägare till Släggan 1 (daterad 2016-10-19)

Jag och min fru bor på Lammevallsgatan X och är väl då sakägare.

I stort har vi inte något mot att man bygger Pedagogen Park tvärt om, men vi har några synpunkter på de planer som presenterats

Trafik

Vårt hus ligger i sektion 2 och får då enligt planen ett garage ca 27 m från fastigheten. Enligt det som sades på planrådsmötet ska nyttjandet av garaget delas dels mellan kontor på dag tid, besökande till restaurang och andra faciliteter samt boende övrig tid. Vi oroar oss över att trafiken kommer att förändras så att det kommer att trafikeras jämnt under dygnet och inte som nu på Bifrostleden koncentrerat under morgon och kvällsrusning vilket i vårt fall inte är störande, faktum är att vi inte hör trafiken alls. Vårt önskemål är att som det nämndes på planrådsmötet att sänka ned den första av de två våningarna och att låta dagens bullervall delvis vara kvar som en "vägg" i öster av garaget. Då minskar insynen mot vår fastighet och bullret kan dämpas. Dessutom bevaras grönskan på den del av allmanningen som kommer att finnas kvar.

En annan effekt av att Bifrostleden görs om till en stadsgata och framkomligheten begränsas där, risken är att trafiken tar vägen genom Lammevallsgatan i stället, finns planer på att förebygga ett sådant möjligt scenario.



Datum
2017-01-04

Dnr.
65(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Kommentar: Noterat. Framtida utformningen av ett eventuellt parkeringsgarage i vallen kommer studeras mer ingående i kommande planarbete.

Syftet med att göra om Bifrostgatan till stadsgatan är inte att sänka framkomligheten på ett sätt så att framkomligheten på parallella gator som Lammevallsgatan är eller upplevs som högre. Bifrostgatan kommer ha en fortsatt funktion som huvudgata där bland annat kollektivtrafiken ska ha en hög framkomlighet. Däremot kommer hastigheten på gatan förmodligen sänkas som en konsekvens av att bostäder byggs i nära anslutning samt att säkerheten behöver öka för fotgängare och cyklister som ska korsa över gatan. Det ska dock inte påverka framkomligheten på ett sätt så att bilister väljer Lammevallsgatan för genomfart istället. Om sådana problem ändå skulle uppstå kommer Tekniska förvaltningen titta på lämpliga lösningar på Lammevallsgatan för att avhjälpa detta.

Husens höjd

I ett område (Solängen och Lindhaga) som i stort sett består av en till två- våningshus, varför måste man planera att bygga hus som är upp till sex våningar höga och dessutom det planerade 12 våningshuset. Det bryter enligt vår uppfattning kraftigt mot nuvarande bebyggelse och takhorisont. Varför bygga hus som så drastiskt förändrar områdets struktur?

Om man granskar de planer som är framtagna och ser till hushöjden i Pedagogen park i ett väst-öst perspektiv ser man att hushöjden i de västra delarna av Pedagogen park är väsentligt lägre än de östra, d.v.s. att man är mån om att hela Pedagogen park ska få soltimmar, detta till skillnad mot befintliga fastigheter längs Lammevallsgatan och Kakelösagatan som knappt kommer att få behålla den kvällssol vi har idag. Under sommar halvåret har vi sol på vår altan från 10.00 till ca 21.00, kommer vi ha det efter Pedagogen park? Varför förstöra livskvaliteten så totalt för ägarna till befintliga fastigheter till förmån för Pedagogen Parks invånare?

Vårt insynsskyddade läge kommer också att försvinna.

Det är naturligtvis sorgligt för vår del men det kan man kanske inte förvänta sig om man vill bo något så när centralt, men det är ändå något som vi anser försämrar vårt läge.

Kommentar: Revideringar har gjorts i planprogrammet avseende tillåtna höjder på ny bebyggelse som till godkännandeskedet har sänkts. Kvarteret som i samrådskedet tillät 12-vånings bebyggelse har sänkts till att maximalt tillåta sex våningar. Våningsantalet på föreslagen bebyggelsen närmast Solängen har sänkts till mellan tre-fyra våningar. En solstudie kommer tas fram i kommande planarbete.

45. Fastighetsägare till Fässberg 1:68 (daterad 2016-10-19)

Stadsdelen Pedagogen Park skall länkas samman och ha kopplingar till angränsande bostadsområden vilka består av villor och 4 våningshus. Därför kan inte Pedagogen Park ha högre hus än angränsande område.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum

2017-01-04

Dnr.

66(76)

PU 32/15

Bifrostgatan måste få vara kvar i nuvarande form eftersom det är redan nu kaos på morgonen.

Skall man bygga hållbart och trivsamt kan man inte bygga så tätt med bostäder på så liten yta.

Kommentar: Skalan på bebyggelsen kommer studeras vidare i kommande planarbete. Våningsantalen på ny bebyggelse föreslås vara lägre mot befintliga småhus.

En översyn av Bifrostgatans framtida läge är en av flera frågor som behöver studeras vidare i kommande planarbete.

ÖVRIGA

46. Medborgare (daterad 2016-10-10)

Tycker det är helt galet att förstöra två fina gator, Bifrostgatan respektive Stubbåkersgatan. Idag omgärdade av fin grönska, träd och buskar. Träd o buskar som bidrar till att dämpa buller, dämpa blåst och rena luften. Dessutom bygga höga hus som skall omgärda de villor och radhus som finns på ömse sidor om Bifrostgatan. Passar inte in i min stadsbild. Och Mölnådal vill framhäva sig som en grön stad. Planera istället om för låghusbebyggelse i likhet med ostsidan av Bifrostleden och bibehåll så mycket av det gröna som finns idag för att bibehålla det trivsamma område som det är idag.

Kommentar: Noterat.

47. Medborgare (daterad 2016-10-16)

Föreslagna antal våningar vid Stubbåkersgatan angränsande till Lindhaga samfällighet skall enligt planprogrammet byggas upp till 4-5 våningar. Sprängskissen, sektion 4 fullföljs inte över till Lindhaga samfällighet utan stoppar vid den första huskroppen i Pedagogen park. Det ges därför ingen information om huskroppshöjd, avstånd till hus i Lindhaga samfällighet. Nybyggnationerna riskerar därför att påverka de närmast boende vid Stubbåkersgatan genom ökad insyn, samt beskuggning (främst under vinterhalvåret). Redovisa gärna alla nödvändiga data/ritningar och med en konsekvensbeskrivning som visar att de boende i Lindhaga samfällighet inte kommer drabbas av ovanstående problem.

Kommentar: Noterat. Sektioner och solstudier kommer tas fram i kommande planarbete.

48. Medborgare (daterad 2016-10-18)

Sedan vi tagit del av informationen kring utbyggnaderna av Pedagogen Park, vill vi gärna återigen lämna nedanstående synpunkter.



Datum
2017-01-04

Dnr.
67(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

- Att bygga ut området kring Pedagogen väster om Bifrostgatan tycker vi är motiverat; speciellt området där gamla Lindhagaskolan fanns.
- Att flytta Bifrostgatan något västerut synes vara mycket olämpligt. Den har ju nyligen genomgått en omfattande upprustning, bl a byggande av ny rondell, cykelbana mm. Vi anser att kostnaderna inte står i proportion till vad vi skattebetalare får betala för en ny ombyggnad av gatan.
- Att göra Bifrostgatan till en lokalgata är också mycket olämpligt. Hur skall då trafiken mellan västra och norra/östra Mölndal avvecklas (t ex trafiken från Krokslätt till Eklanda)? Att leda den via centrala Mölndal/motorvägen kan ju inte vara miljömässigt försvarbart. Det skulle dessutom innebära mycket högre biltrafik på Lammevallsgatan.
- Det smala området mellan nuvarande Bifrostgatan och Solängsområdet är fullproppat med olika ledningar, såsom **1.** den stora vattenledningen som förser Frölunda med göteborgsvattnet och som också i reserv kopplar ihop Mölndals och Göteborgs vattensystem, **2.** viktiga rikstelekablar, **3.** kulvert för vattenavrinning, **4.** nyligen nedlagd fiberkabel till området. Området är också en väl använd hundpromenad-/vallnings-/stig. Att bygga på detta smala område vill vi därmed med bestämdhet avslå; det blir ju vi skattebetalare som i slutskedet får betala förändringarna i ledningsombyggnaderna. Dessutom blir det en avsevärd nackdel för de boende på Kakelösagatan, där deras trädgårdar och uteplatser blir beskuggade och insynutlämnade.

Vi hoppas att ni alla berörda tar hänsyn till våra synpunkter ovan. Vi önskar också att ni bekräftar att ni mottagit dessa synpunkter och att ni på allvar beaktar dessa i ert kommande arbete med planförslaget.

Kommentar: En flytt av Bifrostgatan kommer studeras vidare i kommande planarbete. Bifrostgatan kommer de kommande åren genomgå en förändring från trafikled till stadsgata och en flytt samt ny utformning av Bifrostgatan intill stadsdelen Pedagogen Park är en del i detta uppdrag.

Befintliga ledningar under mark kommer att flyttas. Ledningsflyttarna kommer att bekostas av kommande exploitörer för stadsdelen Pedagogen Park. Dialog kommer föras med ledningsägare för omlokalisering av ledningarna.

Området mellan Solängens bebyggelse och Bifrostgatan/ny bebyggelse öster om Bifrostgatan föreslås att utformas som ett parkområde.

49. Medborgare (daterad 2016-10-17)

Som boende i Solängen kommer vi att beröras av tillkomsten av den planerade stadsdelen Pedagogen Park. Vi accepterar stadsdelen i stort men motsätter oss all ny bebyggelse öster om Bifrostleden.



Datum
2017-01-04

Dnr.
68(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Solängen måste lämnas intakt som villaområde! Husägare mellan Kakelösagatan - Lammevallsgatan och Bifrostleden kommer att få sin boendemiljö förstörd. Som motvikt mot tätbebyggelsen väster om Bifrostleden behövs den nuvarande öppenheten öster om gatan. Det området är ett nödvändigt grönområde med allt vad det innebär av luftrening, ljuddämpning och estetiska värden som träd, växtlighet och fågelkvitter

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen anser att marken mellan Bifrostgatan och Solängens villabebyggelse till viss del är lämplig för exploatering. Föreslagna antalet våningar på ny bebyggelse har sänkts till "upp till tre-fyra våningar" inför godkännandet av planprogrammet. Ny bebyggelse kan med fördel uppföras som en blandning av små- och flerbostadshus. Utformning av ny bebyggelse kommer studeras vidare i kommande planarbete.

Inför godkännande av planprogrammet har möjligheten till att utveckla ett parkområde lagts in mellan Solängens bebyggelse och Bifrostgatan/ny bebyggelse öster om Bifrostgatan.

50. Medborgare (daterad 2016-10-17)

Har tagit del av planerna på nybyggnationen runt Pedagoger Park och har en del funderingar och åsikter om detta.

Jag undrar över varför ni inte har tagit större hänsyn till redan befintlig bebyggelse i områdena närmast runt omkring (Solängen, Lindhaga), samt oss som bor här?

Att ni planerar bostadshus upp till 12 vån högt i ett område som idag är bebyggt med småhus verkar inte helt genomtänkt.

Att bygga hus så nära tomtgränserna utmed Bifrostgatan/Frölundagatan är lika konstigt.

Att få stora, höga hus som skymmer solen för oss som bor i den kanten av Solängen är absolut inte ok.

Att bygga ett så stort o massivt nytt område utan att ge oss boende någon information om detaljplanen långt i förväg är mycket konstigt och känns helt fel.

Att Bifrostgatan som nyss är omgjord för dyra pengar (våra skattepengar) då återigen ska göras om för att bli smalare och med lägre hastighet verkar mycket oövertänkt. Det är nu en genomfartsled och jag undrar då vart ska alla bilar ta vägen dels de som kör där nu samt alla som ska till det nya området? Vi vill inte ha in dom i Solängområdet!!

Att förtätningen av husen och ett så massivt bygge tar bort "luften", grön och rekreatiomsområden för oss som redan bor här är helt oacceptabelt



Datum
2017-01-04

Dnr.
69(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dessutom hur tänker ni göra med vattenledningarna som går i kulverten?

Min/vår förhoppning är nu att ni mycket noga tänker över det här projektet ännu en gång och lyssnar på oss som bor i närområdet. Vi stortrivs i vårt hus och i området och vill inte bli tvingade att flytta härifrån p.g.a oövertänkta bostads och områdesplaneringar.

Kommentar: Revideringar har gjorts i planprogrammet avseende tillåtna höjder på ny bebyggelse som inför godkännandet har sänkts. Kvarteret som i samrådsskedet tillät 12-vånings bebyggelse har sänkts till att maximalt tillåta sex våningar. Våningsantalet på föreslagen bebyggelsen närmast Solängen har sänkts till mellan tre-fyra våningar.

Planprogrammet är det första skedet i planprocessen som efter ett politiskt godkännande kommer fungera som underlag inför kommande detaljplan där sakägare kommer få möjlighet att lämna in synpunkter på planförslaget. Detaljplanen är med andra ord ännu inte påbörjad.

En översyn görs av hela Bifrostgatan från Göteborgsvägen i norr till Frölundagatan i söder som ska omvandlas från trafikled till stadsgata. Den framtida utformningen kommer utredas vidare i kommande planarbete men det är av stor vikt att kapaciteten inte försämras då gatan är sekundärled när det är stopp på motorvägen. Syftet med att göra om Bifrostgatan till stadsgatan är inte att sänka framkomligheten på ett sätt så att framkomligheten på parallella gator som till exempel Lammevallsgatan är eller upplevs som högre. Bifrostgatan kommer ha en fortsatt funktion som huvudgata där bland annat kollektivtrafiken ska ha en hög framkomlighet. Däremot kommer hastigheten på gatan förmodligen sänkas som en konsekvens av att bostäder byggs i nära anslutning samt att säkerheten behöver öka för fotgängare och cyklister som ska korsa över gatan. Det ska dock inte påverka framkomligheten på ett sätt så att bilister väljer till exempel Lammevallsgatan för genomfart istället. Om sådana problem ändå skulle uppstå kommer Tekniska förvaltningen titta på lämpliga lösningar på Lammevallsgatan för att avhjälpa detta.

En del av de ledningar som finns längs området idag kommer behöva flyttas för att möjliggöra för ny byggnation.

51. Medborgare (daterad 2016-10-18)

Efter programrådsmötet den 5/10 där Mölnåls stad och Aspelin Ramm fastigheters planering av pedagogen park presenterades lite närmare vill jag skicka några synpunkter.

I sin vision skriver de att de vill "skapa en hållbar stad där vi kan fortsätta växa och må bra". De skriver också att "mötet med angränsande bebyggelse är viktigt att studera". På programrådsmötet sa man även att man ska ta hänsyn till befintlig bebyggelse. Det är inte det man upplever när man nu mitt emellan tre utpräglade villaområden (Solängen, Lindhaga, Eklända) vill bygga en "blandstad" där flertalet hus kommer att vara mer än fyra våningar höga. Att göra ett så stort ingrepp och förändring i människors befintliga boendemiljö är inte att ta hänsyn!! Delar av Solängens boende kommer att bli påverkade



Datum
2017-01-04

Dnr.
70(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

på ett helt oacceptabelt sätt om detta blir verklighet. Och ett tolvvånings höghus är helt otänkbart.

Man skriver vidare: "Barnperspektivet kommer att var en av våra ledstjärnor när vi utvecklar området" och "vi vill skapa en hållbar stad där vi kan fortsätta att växa och må bra". På vilket sätt kan man se att ni har ett barnperspektiv??

Barn och vuxna mår bra av och behöver tillgång och närhet till grönområden. Att bygga flera flervåningshus i stadsliknande miljö, trånga tvärgator utan öppna ytor och luft och ljus främjar inte hälsa och välbefinnande. Två små "parker" kompenserar inte detta. Barn behöver närhet till stora ytor, naturmiljöer och lekplatser, detta spelar stor roll om barnen ska kunna vistas ute och röra på sig. Det finns forskning som visar bl.a. att utevistelsen för småbarn minskar i höghusområden. Med tanke på barns hälsa och att barn rör sig allt mindre så bör man ha detta perspektiv i åtanke. Lekplatser med utmaningar för äldre barn bör också finnas. Parkourpark t.ex.

Vid Lammevallsgatan finns det flera kvarter med trevåningshus med stora öppna trygga, trafikfria gårdar med både naturinslag och byggda lekplatser där barnen leker. Det är även en naturlig mötesplats för de boende. De öppna gårdarna ger också ljus, luft och grönska till alla boende. Ett bra exempel på ett bra boende.

En tredje punkt handlar om biltrafiken. Den konstiga lösningen med parkeringsgarage i vallen på Solängensidan. Där folk mitt i morgon och eftermiddagsrusning också ska ta sig över "stadsgatan" Bifrostgatan och sen ut med bilen på samma gata och förorsaka ännu mer stopp och köbildning. Parkeringsproblem och ökande trafik kommer att påverka omkringsliggande områden som Lindhaga och Solängen precis som det gjort runt det nya området Stallbacken.

Pedagogen parks parkering utnyttjas redan nu till stora delar av de som arbetar där. Vad händer när de parkeringarna försvinner och det byggs där? Vi som bor i området har flyttat hit mycket pga. att det INTE är stadsmiljö utan ett lugnt och relativt tryggt område med mycket natur in på knutarna. Ändra inte på de förutsättningarna.

Till sist. Restauranger med "generösa" öppettider är ok i centrum men inte här.

Kommentar: Revideringar har gjorts i planprogrammet avseende tillåtna höjder på ny bebyggelse som inför godkännandet har sänkts. Kvarteret som i samrådsskedet tillät 12-vånings bebyggelse har sänkts till att maximalt tillåta sex våningar. Våningsantalet på föreslagen bebyggelsen närmast Solängen har sänkts till mellan tre-fyra våningar.

I stadsdelen Pedagogen Park föreslogs det i samrådsförslaget två parker. Inför godkännandet av planprogrammet har ett parkområde lagts till mellan Bifrostgatan och Solängen. Utöver anlagda parkmiljöer finns det stor tillgång till naturområden i väster som är en stor tillgång för boende i området, befintliga som nya. Utformningen av kvarter, innegårdar samt allmänna platser (stråk, torg, lekplatser med mera) är tre av



Datum
2017-01-04

Dnr.
71(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

flera aspekter som är viktiga att studera noggrant i det kommande planarbetet för att skapa goda boendemiljöer.

Parkeringen för området föreslås ske uppdelat i parkeringsgarage, parkeringshus och som markparkering. Exakt placering och utformning av parkeringsanläggningarna bestäms inte i planprogrammet utan kommer studeras mer i detalj i kommande planarbete.

52. Solängens egnahemsförening (daterad 2016-10-19)

Solängens Egnahemsförening har under året följt planeringen av Pedagogen Park, i form av informationsmöten och nyhetsbrev. Föreningen är i grunden positiv till att utveckla området kring Pedagogen Park. Vi är dock kritiska till det nu föreliggande förslaget eftersom vi inte anser att man tagit intryck av de synpunkter som kommit från boende på Solängen, som kommer att påverkas kraftigt av den nya bebyggelsen. Framförallt handlar det om att det nu liggande förslaget innehåller nya hus så nära som fem meter från tomtgränserna. Flera av de föreslagna husen längs Bifrostgatan föreslås bli upp till 8 (12?) våningar höga. Det innebär en kraftig förändring vad gäller insyn och tillgång till sol.

Vi tycker att planeringen är extra olycklig eftersom det endast är en mindre andel av det stora antalet nya bostäder som planeras som medför de största olägenheterna. Det borde med andra ord vara möjligt att göra mindre justeringar av föreliggande förslag och radikalt minska de negativa konsekvenserna för boende längs Kakelösagatan och Lammevallsgatan.

Egnahemsföreningens styrelse vill understryka att vi gärna är med och fortsätter en diskussion om ett reviderat förslag.

Kommentar: Revideringar har gjorts i planprogrammet avseende tillåtna höjder på ny bebyggelse som inför godkännandet har sänkts. Kvarteret som i samrådsskedet tillät 12-vånings bebyggelse har sänkts till att maximalt tillåta sex våningar. Våningsantalet på föreslagen bebyggelsen närmast Solängen har sänkts till mellan tre-fyra våningar. Solstudier kommer att tas fram i kommande planarbete.

Justeringar har gjorts inför godkännandet av planprogrammet för området närmast Kakelösagatan och Lammevallsgatan. Det maximala antalet våningar har sänkts och möjligheten att skapa ett parkområde mellan Bifrostgatan och Solängens bebyggelse har lagts till i planprogrammet.

Dialog kan vid önskemål föras mellan Solängens Egnahemsförening och Stadsbyggnadsförvaltningen.



Datum
2017-01-04

Dnr.
72(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

53. Medborgare (daterad 2016-10-19)

Planering placering och bygghöjd

Här har ingen hänsyn eller respekt visats till de redan boende i områdena runt den planerade nybyggnationen. Varför har man ej gjort detta och om denna respekt skall göras så är ju frågan om när vi som berörs får reda på det och kan vara med att påverka?

Solstudie av vald arkitekt firma är felaktig. Vilken hänsyn tar man till denna del i de planer man går vidare med. Detta går att delvis se på Erséus arkitekt förslag som visar en mer korrekt solstudie!

Varför är solen för oss boende i Solängen mindre värd?

Vad vi kan se så är byggnadsplaceringarna sådana att man endast prioriterat solljuset för de nya boendena. Och man har totalt bortsett de redan befintligt boende i området.

Sedan har man valt att skylla på bullret för att få bygga högt mot Solängen. Men i själva verket så handlar det om att få in så mycket ljus som möjligt i de lägenheter man skall bygga för att få mycket bättre betalt men struntar därigenom återigen i de redan boende i områdena runt om. Stämmer inte detta?

Ni bortser även det att med dessa höga byggnader så kommer ljudet studsas mellan bullerplank och Solängen varpå ljudet ökar i Solängen framför allt i Solängen. Detta vill vi ha en ljudmätning på och om detta är fallet så skall kommunen allt byggherre betala för de åtgärder på hus och tomter som behövs för att återställa detta. Är kommunen beredd på att ta detta ansvar?

Varför 6-12 vån mot befintlig bebyggelse? Istället för tvärt om? D.v.s. högre in mot icke bebyggelse? Eller har detta med att man inte vill att det skall ligga höga hus mot Fässbergs by som skall byggas. För att de blir svårare att sälja då?

I det förslag som nu ligger så kommer vi att få en påtaglig och påträngande insyn. I ett stycke i texten föreslås en takterrass som gör att man kommer få en kraftig känsla om av att vara iakttagen hela tiden. Denna känsla blir tydligare ju högre husen blir. Tänk själv att känna sig eller bli iakttagen hela tiden. Varför planerar man att bygga så högt mellan två områden?

De flesta runt om Solängen är nog överens om att 3 våningar mellan dessa områden hade kunnat accepteras med något högre hus i bakkant. Varför förstöra detta fina område helt? Vem står för och återställer eventuella sättningar i husen runt om som kan uppstå vid den kraftiga pålning som så höga hus kräver.

Kommentar: En solstudie kommer tas fram i kommande planarbete som redovisar solförhållandena för befintliga och planerade bostäder.

I kommande planarbete kommer en uppdaterad bullerutredning tas fram som redovisar bullersituationen för befintliga och planerade bostäder. En förutsättning är att



Datum
2017-01-04

Dnr.
73(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

bullernivåerna inte ska försämrats för befintliga bostäder. Vid behov kommer åtgärder genomföras som kommer säkerställa detta i kommande detaljplan.

En revidering har gjorts inför godkännandet av planprogrammet avseende maximalt antal våningar på ny bebyggelse. Kvarteret som tidigare möjliggjorde för bebyggelse i upp till tolv våningar har sänkts till "upp till sex våningar". Längs Bifrostgatans nordvästra sida har våningsantalet sänkts från maximalt sex våningar till "upp till fem våningar". inom varje kvarter kan bebyggelseskallorna även variera, d.v.s. det kan till exempel vara tre våningar i en del av kvarteret och fem våningar i en annan del.

Utformning, placering och antal våningar på ny bebyggelse kommer studeras i detalj i kommande planarbete.

Gällande oro för sättningskador så kommer en kontrollbesiktningsplan att upprättas innan byggnation som reglerar att mätningar ska genomföras före, under och efter byggnationen för att säkerställa att angränsande bebyggelse inte påverkas.

Trafik

Vad vi kan se så kommer inte antalet p-plats er att räcka till på de sätt ni räknar. Vilket i sin tur gör att boenden och gäster kommer att parkera i Solängen. Hur ser eran åtgärdsplan ut med för lite parkeringsplatser beräknat från början (glädje kalkyl)? Vad har man för åtgärdsplan för att inte trafiken ska öka på Lammevallsgatan? Då denna riskerar att bli en genomfarts led. Som kommer ske på grund av att man minskar Bifrostvägen och det blir mer boenden runt om. Bifrostvägen har redan idag långa köer tidvis. Dessa kommer att bli längre, speciellt om man gör om denna väg till stads gata. Vad vi kan se så är det inte planerat några gång- eller cykel tunnlar i er plan. Vilket gör att gångare/cyklister och bilister trängs på samma gata. Och minskar framkomligheten för alla. Detta kommer medföra ökad trafik på Lammevallsgatan. Det kommer att medföra ännu mer stillastående bilar som i sin tur skapar mer utsläpp vilket är en stor katastrof att man planerar in detta i nybyggnation.

Man har inte heller tagit in i beräkningen av vad som händer med Bifrostvägen och Lammevallsgatan då det sker en olycka i Kållerred eller mot Tingstadstunneln: Då blir återigen dessa gator berörda av ökad trafik. Man har heller inte i den trafikstudie tagit hänsyn till den ökade trafik som kommer att öka när följande områden är färdigbyggda: Stallbacken, Mölnåls centrum, Eklanda, Forshaga, Gamla Erikssonområdet där bland annat IF skall flytta in.

Dessa områden kommer att medföra kraftigt ökad trafik för Bifrostvägen och Lammevallsgatan. Hur ser planen ut för detta och var planerar man att lägga den ersättningsväg som behövs? Jag ser ingenting i planeringen om detta. Vad är planen på att lösa detta problem? Hur är planen på att lösa den ökande trafiken som kommer att komma i framtiden? Vill ha löfte om att det inte är genom biltullar!



Datum
2017-01-04

Dnr.
74(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Vad jag ser i Mölnåls vision så skall man öka befolkningen med ganska många procent och med detta så kommer trafiken att öka med minst lika mycket. Men det finns inte med någonstans i era beräkningar. Var är dessa?

Och som vi tidigare nämnt så kommer ökade köer att skapa större påverkan på miljön än nödvändigt för att man inte tagit detta i aktning när man planera nya områden.

Vad är då eran tanke runt detta och hur skall ni göra för att detta inte skall ske?

Vad jag ser så saknas det visioner om att det skall vara en elbilsflotta. Detta har man tom. I Tyskland tagit upp och där är målet att inte sälja fossildrivna bilar efter 2030 och då borde ju inte bilen bara ses som ett problem som ni gör idag. Men man har då skapat ett problem som gör att vi inte har tillräckligt med vägar. Vad är era visioner till detta?

Vill avslutningsvis bara säga att vi inte är emot byggnation i området utan snarare tvärt om. Men det krävs mycket mer eftertanke om hur ni skall bygga (hur nära och högt) och hur vägar plus parkeringar skall planeras och utformas. Den påverkan felaktig dimensionering placering påverkar. Framför allt att det kommer att vara människor som mår dåligt av så höga hus bara några meter från deras uteplats som kommer att skuggas och hela deras utsikt försvinner. Vi ser fram åt era svar och en fortsatt dialog på hur ni tänker och skall agera på dessa frågor.

Kommentar: Parkeringen för ny bebyggelse inom stadsdelen Pedagog Park avses lösas med så kallat samutnyttjande. Detta innebär kort att parkeringsplatserna utnyttjas under olika tider på dygnet av boenden, verksamma och besökare varpå andelen parkeringsplatser kan sänkas och inte stå tomma. Genom att ha ett samutnyttjande av parkering behöver därmed inte lika stora markområden tas i anspråk för ändamålet. Parkeringen avses lösas i blandade former, dvs. parkeringsgarage, parkeringshus och som markparkering. Fördelningen av de olika parkeringslösningarna samt placering av dem kommer att studeras mer i kommande planarbete för att skapa en så effektiv och bra lösning som möjligt.

Gällande oro för parkeringsproblem i Solängen så pågår en parkeringsutredning (av Tekniska förvaltningen) just på grund av att nya detaljplaner alstrar mer bilar som i sin tur ofta parkeras i angränsande villaområden.

Syftet med att göra om Bifrostgatan till stadsgatan är inte att sänka framkomligheten på ett sätt så att framkomligheten på parallella gator som Lammevallsgatan är eller upplevs som högre. Bifrostgatan kommer ha en fortsatt funktion som huvudgata där bland annat kollektivtrafiken ska ha en hög framkomlighet. Däremot kommer hastigheten på gatan förmodligen sänkas som en konsekvens av att bostäder byggs i nära anslutning samt att säkerheten behöver öka för fotgängare och cyklister som ska korsa över gatan. Det ska dock inte påverka framkomligheten på ett sätt så att bilister väljer Lammevallsgatan för genomfart istället. Om sådana problem ändå skulle uppstå kommer Tekniska förvaltningen titta på lämpliga lösningar på Lammevallsgatan för att avhjälpa detta.



Datum
2017-01-04

Dnr.
75(76)
PU 32/15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Kapaciteten på Bifrostgatan får inte försämrats i och med en omvandling från trafikled till stadsgata. Detta är en förutsättning då Bifrostgatan fungerar som sekundärled när det blir stopp på E6. I nuläget är inga tunnlar planerade under Bifrostgatan för fotgängare och cyklister. Övergångar kommer att placeras på lämpliga ställen över Bifrostgatan i ett led att binda samman Solängen och stadsdelen Pedagogen Park. I trafikutredningen, som kommer uppdateras i kommande planarbete, kommer samtliga pågående utbyggnadsområdets trafik att räknas in.

Möjlighet att skapa exempelvis bilpooler regleras inte i kommande detaljplan men är en synpunkt som noteras.

54. Medborgare (daterad 2016-10-19)

Tänk er för gällande hur ni utformar byggandet. Det är redan nu för mycket bilar i området och hur kommer det bli med ca 1000-1300 lägenheter till?

Var det inte snack om max 700-900 bostäder från början? På Söderleden och E6 är det köer morgon som kväll. Vi som redan bor i området kommer inte få det bättre med avgaser och köer åt alla håll. Om ni håller det till lite mindre skala och inte så höga hus och ett mindre antal, bygger på Pedagogensidan och får lite mer luft i området så blir det nog gladare Mölnålsbor. Ni måste börja i rätt ordning; TÄNK. Åby Stallbacke är ju inte ens färdigt än och då börjar ni tänka än större, var ska det här sluta. Man diskuterar att bygga på andra sidan om berget också och hur blir det då (blir det bättre?). Om man backar 15-20 år, där Sahlins-terrass låg skulle det till en början inte ligga något höghus enligt stadsplanen men vad händer sedan. Se hur det ser ut nu med två höghus. Varför ändras stadsplanen för, har man inte planerat färdigt snart.

Kommentar: Mölnåls stad är i en utvecklingsfas där ett politiskt mål är att staden ska växa med 1,5 % per år sett till befolkning och med cirka 500 bostäder per år. Utvecklingen av stadsdelen Pedagogen Park är en del av denna målsättning.

55. Medborgare (daterad 2016-10-19)

Hoppas på att ni i placeringen av höga hus tar hänsyn till befintliga bostäder när det faktiskt finns möjligheter till andra val t.ex. utmed Frölundagatan. Spara den fina gröna vällen med uppvuxna träd och buskar utmed Bifrostgatan som blir viktig och behövs i all bebyggelse. Ett stort? är ändringen av Bifrostgatan med den trafik som är där idag. Området är även i stort behov av en hundrastgård.

Kommentar: Noterat. Möjligheten att utveckla ett parkområde mellan Bifrostgatan och Solängen har lagts till inför godkännandet av planprogrammet.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum

2017-01-04

Dnr.

76(76)
PU 32/15

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman
Planchef

Magnus Björned
Planarkitekt