

Samrådsredogörelse

Detaljplan för

bostäder m.m. inom Syltlöken 1

Mölnåls stad, Västra Götalands län

Tidigare behandling

Kommunstyrelsen gav 2015-08-26, § 203, stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ”*Detaljplan för bostäder m.m. inom Syltlöken 1*” under förutsättning att samarbetsavtal upprättas. Planeringsutskottet tog beslut om att samråda om planförslaget 2016-03-15 § 35.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett flerbostadshus i upp till fem våningar samt en mindre närbutik i korsningen Toltorpsgatan – Bagerigatan i Toltorpsdalen. Planförslaget innebär även att en förrådsbyggnad i upp till två våningar uppförs mot Toltorpsgatan.

Samråd

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 24 mars 2016 – 21 april 2016. Under och i anslutning till samrådstiden har 21 yttranden kommit in. Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras nedan. Länsstyrelsens fullständiga yttranden finns längst bak i detta dokument. Ett samrådsmöte ägde rum i stadshuset den 7 april 2016 där åtta personer närvarade (exklusive tjänstemän och politiker).

Inkomna synpunkter

STATLIGA ORGANISATIONER

1. Länsstyrelsen (daterat 2016-04-21)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen anser att en förtätning med bostäder i det aktuella området är positivt med hänsyn till att ge området en mer stadsmässig karaktär med god tillgång till kollektivtrafik.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

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

Råd enligt PBL och MB

Miljökvalitetsnormer (MKN) för ytvatten

Enligt 2 kap. 10§ PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds. Enligt planförslaget bedöms planen inte bidra till att MKN överskrids, men motivering saknas. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN i berörd vattenförekomst.

Dagvatten

Det är viktigt att en dagvattenutredning tas fram till granskningsskedet som inte bara klargör behov av fördröjning av dagvatten utan även behov av rening. Kommande dagvattenutredning bör därför innehålla en bedömning av föroreningsinnehåll i dagvatten från planområdet. Länsstyrelsen vill betona att det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som är nödvändiga för att dagvattnet från området inte ska försämra möjligheten att uppnå MKN för vatten i berörd recipient. Vidare behöver det förtydligas vilken recipient som dagvattnet ska avledas till.

Mark avsedd för dagvattenhantering har reserverats och försetts med bestämmelse på plankartan vilket är bra. Länsstyrelsen är positiv till föreslagna dagvattenlösningar med att dagvatten tas om hand dels genom sedumtak på förråds och bostadshus. Samt att parkeringsytorna utformas med genomsläppligt material. Vid planering och utformning av dagvattenhantering inom området ska hänsyn tas till förekomst av markföroreningar.

Förorenad mark och sanering

Området har tidigare varit en bensinstation med bilverkstad och biltvätt. Verksamheten är nedlagt och området är sanerat från föroreningar ner till kraven för känslig markanvändning. Men i en del av planområdet mot Toltorpsgatan har en restförorening lämnats. Denna är bedömd med en riskbedömning och länsstyrelsen delar denna bedömning att restföroreningen kan vara kvar om området där den finns bebyggs och hårdgörs så att ingen kontakt kan ske mot den förorenade marken. Det bör också framgå i plankartan att det finns ett förorenade områden inom planen och att det regleras så att de sker byggnation och hårdgjorda ytor.

Buller

Området är bullerutsatt från vägtrafik. Det är positivt att fasaderna på hus och fasad på förrådsbyggnad läggs mot gatorna som ett bullerskydd in mot gården. Enligt bullerutredningen kommer bullernivåerna att klara gällande riktlinjer om lägenheterna byggs under 35 m² och inga bostäder byggs i den nedre botten på det norra hörnet av huset.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar: Noterat. En dagvattenutredning (*Tekniska förvaltningen, 2016-10-24*) har tagits fram till granskningsskedet, se sammanfattning nedan samt bilagd dagvattenutredning till planbeskrivningen.

Dagvatten

Framtagen dagvattenutredning visar att de åtgärder som föreslås för detaljplanen inte kommer försämra möjligheten att uppnå MKN till recipienten för området som är Stora Ån. Föreslagna åtgärder är med andra ord tillräckliga för att rena och fördröja dagvattnet från planområdet. Detta regleras i detaljplanen genom planbestämmelser som reglerar att vegetationstak ska finnas på förrådsbygganden samt den del av huvudbyggnaden som inte uppförs som terrass. På ytan som är avsedd för parkering införs en planbestämmelse gällande att genomsläppligt material ska uppföras (exempelvis armerat gräs). Utöver ovan nämnda åtgärder kan t.ex. växtbäddar bidra till rening, fördröjning samt infiltration av dagvattnet inom fastigheten.

Det är även viktigt att dagvattenhanteringen inom fastigheten projekteras så att ingen kontakt kan ske med den restförorening som lämnats kvar. Detta säkerställs genom att ytan där restföroreningen finns bebyggs med förrådsbyggnad (se nedan).

Förorenad mark och sanering

En planbestämmelse införs i plankartan gällande att förrådsbyggnad ska placeras över område som omfattar restföroreningen från tidigare verksamhet i planområdets östra del.

2. Trafikverket (daterat 2016-03-30)

Trafikverket ser positivt på att området förtätas. Området är välförsörjt avseende kollektivtrafik och cykelvägar finns i direkt anslutning till planområdet, vilket innebär goda möjligheter till ett minskat bilberoende och ett ökat hållbart resande. Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noterat.

3. Statens Geotekniska Institut (SGI) (daterat 2016-04-11)

Vi finner att de geotekniska förhållandena har klarlagts på ett, för planskedet, godtagbart sätt. Sweco drar slutsatsen att förhållandena är sådana att förutsättningar för skred och ras som kan påverka planområdet saknas. Vi delar denna slutsats.

Sammanfattningsvis har SGI från geoteknisk säkerhetssynpunkt ingen erinran mot planförslaget. Noteras bör att Sweco bedömer att sättningar kan pågå inom området och man rekommenderar att sättningsförhållandena därför utreds vid projektering av området. Vi delar denna bedömning och vill understryka vikten av detta även om denna frågeställning inte ingår i vår granskning.

Kommentar: Noterat.

REGIONALA ORGANISATIONER OCH BOLAG

4. Svenska Stadsnät Mölnåls AB (daterat 2016-03-31)

Idag har inte Svenska Stadsnät någon kabel ansluten till fastigheten. Det kan finnas kanalisation, som är lagd ihop med el och fjärrvärmeanslutningen. Vi har fiberkabel på Fåssbergsgatan samt Toltorpsgatan.

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

Utöver ovan har Svenska Stadsnät inget att erinra mot planändringen. Vid eventuell flytt eller växling av kablar får byggherren bekosta detta.

Kommentar: Noterat.

5. Skanova (daterat 2016-04-04)

Skanova vill meddela att det inte har något att invända mot planförslaget.

Kommentar: Noterat.

6. Västtrafik (daterat 2016-04-04)

Västtrafik har inga invändningar mot den föreslagna detaljplanen. Området är väl försörjt med kollektivtrafik till Mölnåls och Göteborgs centrum.

Kommentar: Noterat.

7. Räddningstjänsten (daterat 2016-04-21)

Räddningstjänsten har inget att erinra i samrådsskedet för planen.

Kommentar: Noterat.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

8. Mölnåls Energi AB (daterat 2016-04-12)

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet, befintlig fjärrvärme ligger i Fåssbergsgatan. Det finns inga befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet.

Kommentar: Noterat.

9. Mölnåls Energi Nät AB (daterat 2016-04-18)

Har inget att erinra mot upprättat planförslag.

Kommentar: Noterat.

10. Lantmäterimyndigheten i Mölnåls stad (daterat 2016-03-29)

På plankartan saknas koordinater i såväl X som i Y-led. I övrigt har lantmäterimyndigheten inget att erinra.

Kommentar: Plankartan förtydligas i enlighet med Lantmäterimyndighetens synpunkter.

11. Kultur- och fritidsnämnden (2016-04-12)

Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra mot upprättat planförslag.

Kommentar: Noterat.

12. Miljönämnden (2016-05-10)

Förorenad mark

På fastigheten låg tidigare en bensinmack och senare en bilverkstad och biltvätt. Marken har sanerats. Delar av området uppfyller inte kraven för känslig markanvändning, vilket bör förtydligas i plankartan.

Miljöförvaltningen instämmer i den riskbedömning som planbeskrivningen hänvisar till. Fastigheten kan nyttjas för bostadsändamål utan risk för miljö och hälsa – under förutsättning att området med restförorening bebyggs eller hårdgörs.

Det kan vara lämpligt att förtydliga att restföroreningen ligger kvar i anslutning till fastighetsgränsen mot Toltorpsgatan. Aktuellt område syns på fotografierna i bilaga 11 i Sandströms slutrapport. Restföroreningen innehåller metallerna barium, bly, kadmium och zink i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för MKM – mindre känslig markanvändning. Restföroreningen innebär att om en schaktning ska ske i området ska en anmälan om arbete i förorenat område lämnas till miljöförvaltningen.

Buller

Skrivningen i planbestämmelsen "Störningsskydd" överensstämmer med vad som anges i den nya förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Miljöförvaltningen vill dock betona att ur ett hälsoperspektiv finns ingenting som talar för att en ljudnivå på 60 dB(A) skulle vara mindre störande eller innebära färre hälsorisker för den som bor i en lägenhet som är mindre än 35 m² jämfört med den som bor i en lägenhet som är större än 35 m². När bostäder skapas i områden med höga bullernivåer är det viktigt att man arbetar aktivt för att begränsa exponeringen. Forskning visar att buller inte bara är en komfortfråga utan att höga bullernivåer ger negativa hälsoeffekter, som till exempel ökad risk för högt blodtryck och annan hjärt- och kärlsjukdom.

Med anledning av detta bör fortsatt planering och utformning av flerbostadshuset ske på ett sätt som begränsar de boendes exponering, så att så få som möjligt utsätts för höga bullernivåer i sitt boende. Om till exempel teknikrum och tvättstuga placeras i det bullrigaste hörnet klarar ytterligare två lägenheter 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Även balkongernas

Stadsbyggnadsförvaltningen

utformning kan ha betydelse för de boendes exponering för trafikbuller och de bör utföras så att olägenheter förebyggs.

Förrådsbyggnaden utgör ett bullerskydd för lägenheterna på gårdssidan och den bör därför inte vara lägre än två våningar hög, vilket bör säkerställas i planen.

Kommentar: En planbestämmelse införs i plankartan till granskningsskedet med kravet att marken som är förorenad skall bebyggas med förrådsbyggnad för att på så sätt utesluta risken för spridning av restföroreningen.

Gällande riktvärden för buller (Förordning 2015:216, 3 §) uppfylls i förslag till detaljplan och är även en förutsättning att uppnå för byggnation av flerbostadshuset. En planbestämmelse om att förrådsbyggnaden ska uppföras i två våningar finns i plankartan.

13. Skolnämnden (2016-04-26)

Skolförvaltningen bedömer inte att detaljplaneförslaget innebär några påtaliga konsekvenser för förskole- och grundskoleverksamhet i området. Väldigt få av lägenheterna är så stora att det kan komma att bli aktuellt att barnfamiljer flyttar in. Enligt befolkningsutvecklingen finns kapacitet att möta en mindre ökning av barnantalet i området.

Kommentar: Noterat.

14. Vård- och omsorgsnämnden (2016-04-21)

Genomgång och granskning av bifogade handlingar för detaljplan ger ingen särskild anledning för yttrande från vård- och omsorgsnämnden.

Kommentar: Noterat.

SAKÄGARE

15. Fastighetsägare Fikonet 6 (daterat 2016-04-14)

Jag har tagit del av informationen om förslag på nybyggnad Syltlöken 1 och det är positivt att det byggs där och bra med förslag på närbutik. Min invändning gäller höjden på det tänka bostadshuset. Övriga flerfamiljshus i närområdet håller måttliga tre våningar och det är fullt tillräckligt att det nya huset anpassas till denna höjd. Fem våningar blir väldigt högt.

Kommentar: Se samlat svar på sidan 12.

16. Fastighetsägare Syltlöken 2 (daterat 2016-04-17)

Jag deltog i informationsmötet som hölls 7 april i stadshuset. Det framkom då att utredningen inför uppförandet av ett flerfamiljshus på tomten Syltlöken 1, var trots sin omfattning, kanske än dock inte helt tillfyllest.

Det betonades att grannar i närliggande villor var bekymrade avseende aspekten på insyn från detta stora, 5 våningar höga, hus som planerades att uppföras inte över huvud taget beaktats. Nämnas kan ju i samma anda de flerfamiljshus som byggs/(byggdes) mellan Ebbe Lieberathsgatan och Torsgatan var initialt projekterade för ytterligare en våning, men fick pga. just insynsaspekten inte bygga den översta våningen. Kommer liknande hänsyn att tas vid uppförandet av fastigheten på Syltlöken 1?

Vad gäller vatten och avlopp anges att det skall kopplas till befintligt system. Detta torde inte vara tillfyllest, den som gjort utredningen har knappast varit medveten om de översvämningar som drabbar villorna söder om de hyreshus som finns norr om Bagerigatan. Vid även normal nederbörd är avrinningen sådan att det har en tendens att bli vatten som kommer upp i golvbrunnar i källarna, vid ordentliga regn har det varit flera dm stående vatten i källarna. Det verkar som om avrinningen dels är underdimensionerad, dels komprometterad pga. det minimala fall som Toltorpsdalen har just på detta avsnitt. Problemet är säkert lösbart, men inte genom att bara koppla till befintligt avloppssystem.

Den geologiska bedömningen som gjorts är likaså tveksam. Redan den busstrafik som går på Toltorpsgatan ruskar om husen vid väggkanten ordentligt, t.ex. en stegmätare som ligger på ett bord påslagen en natt, har på morgonen registrerat mellan 15 till 20 steg enbart pga. skakningar från trafiken på gatan. Det behövs således inte en seismografisk noggrannhet för att förstå att det kommer att bli sättningar i marken vid uppförandet av den planerade fastigheten på Syltlöken 1. Bara saneringsarbetet medförde sprickor i såväl mitt som mina grannars hus. Hur har man tänkt sig att stabilisera det gungfly som marken är vid en eventuell byggnation?

Solstudien som redovisas i planbeskrivningen innehåller inte dygnets alla soltimmar, vilket vad jag har förstått skall vara brukligt när en sådan analys presenteras. Uppenbart är att sommarkvällssolen kommer att försvinna från fastigheten Syltlöken 2, solen kommer att gå ned tidigt bakom ett stort hyreshus. Detta trots att fastigheten placerats så långt från villabebyggelsen som möjligt på tomten Syltlöken 1. Kvällssolen är den största trivselfaktorn sommardag och det vore ett stort avbräck för trivsel om den försvann.

Planbeskrivningen visar inte på vad för typ av avgränsning som är planerad mot villorna söder om Sytllöken 1. Det enda som framgår är att södra delen på tomten skall utgöras av parkeringsplatser. Återigen insynsaspect, någon avskärmning, t.ex. en mur som är över 2 m vore rimlig. Planket (resterna av planket) som fanns som avskärmning mot Q8/biltvätt/bilverkstad är 210 cm högt, vilket kan ses som en rimlig höjd.

Ett sätt att komma närmare en lösning på alla de ovan nämnda problemen (utom de geologiska och VA) kunde vara att terrassera byggnaden, sannolikt är det möjligt att få motsvarande mängd lägenheter i ett hus med färre våningar väster, och 5 våningar mot hörnet Bagerigat-Toltorpsgatan. Då det inte gjorts några volymstudier på byggnadskroppen går ju inte det att säga med någon säkerhet, men det kan vara rimligt att titta på det alternativet.

Jag har full förståelse för att Ni vill lösa bostadskrisen, men Sytllöken 1 är kanske inte den främsta kandidaten att göra det med.

Kommentar: Se samlat svar på sidan 12-15.

17. Fastighetsägare Moroten 10 (daterat 2016-04-18)

Jag deltog i informationsmötet angående byggnadsprojektet på Sytllöken 1, Mölnåls. Vi diskuterade projektet inom familjen också. Vi bor på Fässbergsgatan i Mölnåls.

Våra funderingar och reservationer:

1. Femvåningshus med omkring 70 lägenheter passar inte till området (även Toltorpsdalens) karaktär. I området finns villor/småhus eller radhus; endast fåtaliga flervåningshus. I projektet är merparten av lägenheterna ettor, vilket betyder att de inte är för familjer.
2. Byggnaden är för hög för ett villaområde.
3. I ett sådant flervåningshus kan ca 100 personer bosätta sig vilket ändrar områdets lugna atmosfär och orsakar hög trafik, parkeringsproblem, mm. Med tanke på dominans av ettor kan man spekulera i möjligheten av ett studentboende med mycket fest, speciellt under sommaren.
4. Vi undrar om detta område, troligen täckt med lera, kan bära ett sådant stort hus som kan väga oerhört mycket? Kan detta påverka de andra husen?
5. Finns det tillräckligt med avloppssystem?

Kommentar: Se samlat svar på sidan 12-15.

18. Fastighetsägare Sytllöken 6 (daterat 2016-04-19)

Ett höghus med 70 stycken bostäder m.m. planeras inom Sytllöken 1, ett planförslag har presenteras och det har inbjudits till synpunkter på detta.

Följande synpunkter anser vi ska utredas och beaktas:

Vi har tagit del av planbeskrivningen och tycker att det finns bristande information kring

1. Volymstudie fattas
2. Solstudie för kvällstider (då de flesta som jobbar har tid att njuta av solen)



Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum

2016-11-02

Dnr.

PU 72/11

9(16)

3. Markstudie fattas
4. Studier som tar hänsyn till avloppsbelastning efter som det har varit översvämmat flera gånger i området.
5. Insynsstudie fattas

Vi bor på Syltlöken 6 och kommer att beröras. Avståndet från höghuset till vårt hus är ca 25 meter. Detta kommer att betyda att det kommer att vara en full insyn till oss om höghuset är 14 meter högt. Vilket omöjlig för ett privatliv. Vi vill att ni tar hänsyn till detta och minskar antalet våningar på höghuset.

Ingen hänsyn har tagits för insyn och inget skydd är planerat. Vi kommer att få parkering mot vårt hus och strålkastarljus rakt in i huset 24 timmar om dygnet. Det är inte acceptabelt.

Höjden kommer också att medföra en betydande ökning av skuggningen av vårt hus och tomt. Vi förstår att man vill bygga så många bostäder som möjligt och detta är något som stadsbyggnadsförvaltningen vill men vi är också boende i Mölnåls stad och stadsbyggnadsförvaltningen bör också ta hänsyn till oss.

Höghuset kommer att innefatta 70 stycken lägenheter alltså ca 100 personer som skall bo på en yta som är ca 2000m² med gård och parkering inräknat. Detta kan inte vara i samstämmighet med området. Eftersom man inte har gjort en volymstudie så ser man inte konsekvenserna av ett höghus på detta område. Därför bör en sådan göras.

Det har förekommit flera översvämningar på Fässbergsgatan, höghuset kommer att bli en stor påfrestning på avloppssystemet. Detta är något som inte är med i planförslaget.

Trafiken kommer också att öka betydligt. Planeringen tar inte hänsyn till kommande belastning med biltrafik.

Man kommer att behöva en kraftig grundläggning av ett sådant stort höghus. Det fattas en utredning på om marken kan bära detta. Vi har redan fått en spricka i huset när man sanerade för tankar som fanns på tomten innan. Under mötet den 7 april kom det fram att det har funnits problem med lermark. Detta är något som måste utredas.

Höghuset bör minska kraftigt i höjd eller bör man beakta hus som passar området.

Kommentar: Se samlat svar på sidan 12-15.

19. Fastighetsägare Moroten 20 (daterat 2016-04-21)

Med anledning av att det planeras för ett höghus på Syltlöken 1 med 70 stycken bostäder med allt vad det innebär av människor, trafik, parkering, belysning, minskat solsken vill vi lämna nedanstående synpunkter.

Vi förstår att det finns behov av bostadsbyggande och förtätning i stadsbilden, men vår uttalade förhoppning är att Mölnåls stad och stadsbyggnadsförvaltningen respekterar och tar hänsyn till oss som redan bor i området.

Vi har tagit del av planbeskrivningen och tycker att det finns bristande information kring:

1. Volymstudie
2. Solstudie för morgontider
3. Undersökning av/redogörelse för avloppsbelastning
4. Insynsstudie fattas
5. Studie av framtida belastning av gatuparkering i området

Vi äger fastighet Moroten 20. Avståndet från höghuset till vårt hus är cirka 25 meter. Närheten mellan ett femvåningshus och vårt hus resulterar i full insyn till oss. Vi anser detta vara ett oacceptabelt intrång i våra privatliv. Vi vill att ni tar hänsyn till detta och minskar antalet våningar på höghuset.

Vidare kommer vi att på ett negativt sätt påverkas av lampor vid höghusets parkering. Detta innebär påverkan alla dygnets mörka timmar. Inget skydd är planerat.

Höjden kommer också att medföra en betydande ökning av skuggningen av vårt hus och tomt.

Höghuset kommer att ha 70 stycken lägenheter vilket innebär cirka 100 boende som skall bo på en yta av cirka 2000m² med gård och parkering inräknat. Det innebär en avsevärd förändring av området på många olika sätt. Eftersom man inte har gjort en volymstudie så ser man inte konsekvenserna av ett höghus på detta område. Därför bör en sådan göras.

Höghuset kommer att bli en stor påfrestning på avloppssystemet. Det har förekommit flera översvämningar på Fässbergsgatan vilket tyder på ett redan idag underdimensionerat system. Detta är något som inte är med i planförslaget.

Trafiken kommer också att öka betydligt. Planeringen tar inte hänsyn till kommande belastning med biltrafik. Även om det planeras för parkeringsplatser på Syltlöken 1 kommer garanterat belastningen av parkering på gatorna i området att öka. Parkeringssituationen på gatorna är redan idag ansträngd.

Kommentar: Se samlat svar på sidan 12-15.

20. Fastighetsägare Moroten 19 (daterat 2016-04-26)

Jag, undertecknad som är arkitekt, samt min exfru som är utbildad designer äger tillsammans fastigheten Moroten 19 på Fässbergsgatan X får delvis utsikt över den föreslagna byggnaden. Vi har inget att erinra mot byggnaden och dess volym som sådan. Dock har vi synpunkter på byggnadens kulörval.

Vi önskar att kulörvalet på denna trots allt kompakta och stora byggnadsvolym hålls ljus i stället för det brunröda tegel eller liknande som illustreras i planförslaget. Rent psykologiskt så upplevs en stor och klumpig volym som denna mindre med ljus kulör än med mörka nyanser och kulörer. En ljus gul tegelsort föreslår vi. Det skulle harmonisera med övriga gula större byggnader i närområdet.

Skulle mörka kulörer föreslås så kan hela projektet efter uppförande upplevas som väldigt negativt för många närboende.

Kommentar: Noterat.

ÖVRIGA

21. Fastighetsägare Fikonet 4 (daterat 2016-04-21)

Det är positivt att tomten bebyggs och att fasaden är i tegel då huset bättre kommer smälta in med övriga flerfamiljhus i området. Bra med en butikslokal för en matbutik då det idag inte finns några butiker i Toltorpsdalen. Det hade varit mycket positivt för området med både en matbutik men även en till lokal i markplan för en restaurang, café eller liknande som skulle göra kvarteret mer levande. Negativt med planförslaget är huset höjd som blir allt för högt och dominerande i området. Huset kommer skugga fastigheter, blockera utsikt samt ge insyn i kringliggande fastigheter. Höjden bör mer anpassas efter de angränsande villorna. Lämplig höjd skulle vara 2-3 våningar utan takterrass. Takterrassen i kombination med små lägenheter som främst lockar yngre samt en festlokal på taket riskerar att leda till störningar i området för kringboende, insyn mot närliggande fastigheter och även en ökad risk för olyckor om någon skulle ramla från terrassen under t.ex. en fest. Det är också önskvärt med blandning av olika lägenhetsstorlekar istället för i princip bara små lägenheter vilket skulle ge en bättre blandning av hushållstyper vilket kan antas ge huset/området mer stabilitet. Utifrån utredningarna framgår det inte hur solstudien påverkar fastigheterna på andra sidan Toltorpsgatan och fastigheterna på Vallstigen (kvarteret Fikonet). Ny solstudie efterfrågas och där bilderna är i en storlek som lättare går att avläsa.

Kommentar: Se samlat svar på sidan 12-15.

Samlat svar för yttrande nummer 15-21.

Husets höjd och påverkan på angränsande fastigheter

Mölnåls stad arbetar efter *Vision Mölnåls 2022* där två mål bland annat är att förtäta i kollektivtrafiknära lägen samt att skapa ökad variation av bostads- och upplåtelseformer inom hela kommunen. Fastighetens läge i ett av stadens huvudstråk längs Toltorpsgatan, som kopplar samman Mölnåls innerstad med Göteborg, uppfyller dessa kriterier mer än väl. I närområdet finns det idag ett antal flerbostadshus i upp till fyra våningar vilket överensstämmer med föreslagen exploatering, även om majoriteten av bebyggelsen i Toltorpsdalen är småhus. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagen höjd/antal våningar på byggnaden är rimlig och därför görs ingen förändring till granskningskedet.

Vid nyexploatering sker förändringar för angränsande fastigheter. För att göra så liten påverkan som möjligt för angränsande småhus gällande insyn och skuggpåverkan har föreslagen byggnad placerats så nära Bagerigatan som möjligt, där befintlig bebyggelse är högre (fyra våningar). Föreslagen placering av byggnaden ger därför ett avstånd om cirka 27 meter till befintliga småhus i söder/öster. Byggnaden är till viss del terrasserad då den del av byggnaden som tillåter fem våningar är placerad mot Toltorpsgatan och byggrätten som vetter mot Fåssbergsgatan (mot befintliga småhus) tillåter maximalt fyra våningar. Den femte våningen är även indragen mot norr, med cirka sex meter, för att minska påverkan på angränsande småhus i söder. Antalet våningar regleras med planbestämmelser i plankartan.

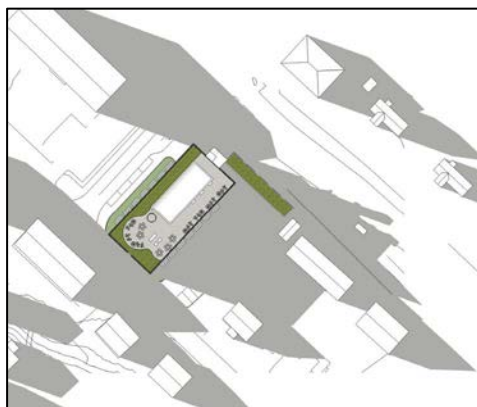
Gällande att det är överlag smålägenheter som planeras ska det tydliggöras att Mölnåls stad enligt Plan- och bygglagen (2010:900) inte får reglera storlek eller upplåtelseform för lägenheterna i detaljplanen. Detta bestäms av exploitören.

Ny solstudie

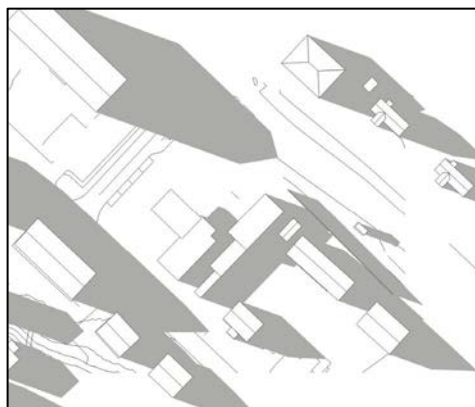
En uppdaterad solstudie är framtagen som redovisar påverkan på angränsande fastigheter vid senare tidpunkter än vad fallet var i samrådsskedet. Angränsande fastigheter i sydost kommer till viss del få förändrade solförhållanden under sommarmånaderna kvällstid från klockan 19. Solstudien redovisas även hur tidigare byggnad (bensinmack/biltvätt) påverkade solförhållandena för grannfastigheterna.

Morgonsolen för husen i söder/väster påverkas inte av byggnationen pga. solens rörelsemönster från öst till väst. Solförhållandena för bebyggelsen på andra sidan Toltorpsgatan påverkas inte av föreslaget flerbostadshus.

Stadsbyggnadsförvaltningen



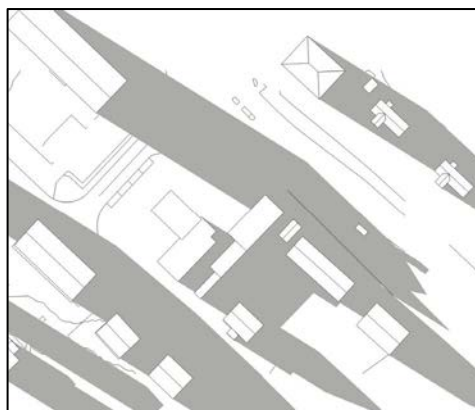
Efter exploatering (kl. 19)



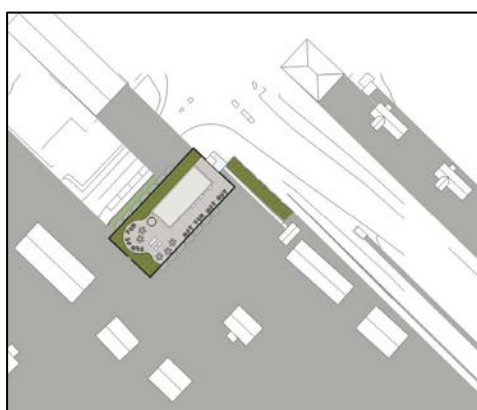
Före exploatering, med bensinmack/biltvätt (kl. 19)



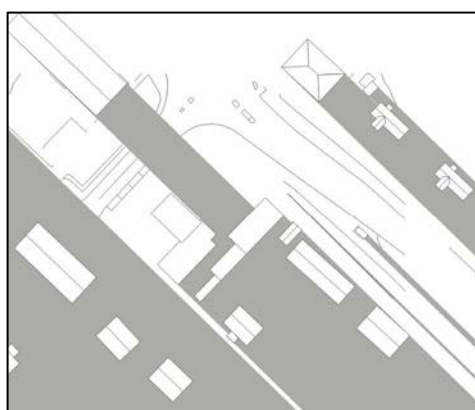
Efter exploatering (kl. 20)



Före exploatering, med bensinmack/biltvätt (kl. 20)



Efter exploatering (kl. 21)



Före exploatering, med bensinmack/biltvätt (kl. 21)

Volymstudie

En volymstudie har tagits fram från flera vinklar som redovisar föreslagen byggnads volym i relation till angränsande bebyggelse. Volymstudien finns som en bilaga till granskningshandlingen och redovisas även i planbeskrivningen.

Grundläggning och risk för sättningar

Den geotekniska utredningen som är framtagen visar på att totalstabiliteten för planområdet är tillfredställande för såväl befintliga som planerade förhållanden. Det krävs ur geoteknisk säkerhetsynpunkt därför inte några restriktioner eller planbestämmelser för detaljplanen.

I samband med detaljprojektering rekommenderas en kompletterande geoteknisk utredning för val av grundläggning, markplanering samt för temporära arbeten i utförandeskedet.

Vid projektering inom området bör lerans sättningsbenägenhet utredas. Detta för att anpassa byggnation och markplanering så att önskade sättningar och sättningsdifferenser kan undvikas då dessa kan påverka byggnader och anläggningar negativt med tiden.

Exploatören ansvarar för att en kontrollbesiktningsplan upprättas som reglerar att mätningar ska genomföras före, under och efter byggnationen för att säkerställa att angränsande bebyggelse inte påverkas.

Ökad trafik och parkering

Tekniska förvaltningen har gjort en analys gällande trafik och parkering för projektet och dess utformning med cirka 70 smålägenheter. Ett antagande är att den tidigare bensinstationen genererade i högre trafikstring än vad ca 70 lägenheter kommer göra med föreslagen utformning som smålägenheter. Förväntad trafikökning anses vara marginell och trafiksystemet bör därför inte påverkas nämnvärt.

Parkeringsstalet 0,3 p-platser/lägenhet omfattar både boenden och besökare till Syltlöken 1 och bedöms vara tillräckligt. Utanför närbutiken på Bagerigatan skapas tre-fyra korttidsparkeringar som är tillgängliga för allmänheten.

På Fässbergsgatan finns det idag möjlighet att parkera då det inte finns förbud mot parkering och detta kommer inte förändras i och med genomförandet av detta projekt.

Avgränsning ny parkeringsyta och befintliga bostäder

En avskärmning kommer uppföras mellan ny parkeringsyta på Syltlöken 1 och angränsande fastigheter för att motverka störningar i form av ljus från bilarnas strålkastare. Höjden på föreslagen avskärmning föreslås bli upp till två meter hög för att även förhindra insyn från parkeringsytan. Exempel på avskärmning kan vara ett plank eller högre växtlighet. Exakt utformning av avskärmningen kan diskuteras vidare i samråd mellan exploatör och grannfastigheter.

VA-systemets kapacitet

Fastigheten Syltlöken 1 har varit bebyggd och ansluten tidigare. Den nya bebyggelsen på fastigheten kommer att bidra med en marginell flödesökning till spillvattenledningsnätet och ett oförändrat flöde till dagvattenledningsnätet (snarare en minskning med föreslagna åtgärderna för dagvattenhantering).

Tekniska förvaltningens VA-avdelning arbetar kontinuerligt med att förnya och förbättra va-ledningsnätet. I Toltorpsdalen bygger VA-avdelningen successivt bort det kombinerade



Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum

2016-11-02

Dnr.

PU 72/11

15(16)

ledningsnät som finns kvar vilket minskar risken för källaröversvämningar på grund av hydraulisk överbelastning.

Dagvatten och översvämningssproblematik

Omhändertagande av dagvattnet ska ske inom Syltlöken 1 och får inte avledas till angränsande fastigheter. Detta regleras bland annat i *Lagen om allmänna vattentjänster* (2006:412).

Då delar av fastigheten även i framtiden kommer bestå av hårdgjorda ytor sätts krav på åtgärder för hanteringen av dagvattnet inom fastigheten. För att underlätta infiltrationen för dagvattnet kommer förrådsbyggnadens- och delar av huvudbyggnadens tak att utformas med sedumtak. Ytan som är avsedd för parkering kommer utformas med genomsläppligt material, exempelvis armerat gräs. Utöver detta kommer mindre gräsytor finnas inom fastigheten som till exempel raingardens eller växtbäddar som förbättrar rening, fördröjning och infiltration av dagvattnet. Anslutning till kommunalt ledningssystem för dagvatten finns i Bagerigatan.

Staden kommer se över problemen gällande översvämningar som finns i området idag. I korsningen Bagerigatan/Fässbergsgatan behöver bland annat höjdsättningen av gatan ses över för att säkra upp sekundära rinnvägar i samband med höga vattenflöden. Detta område ligger utanför detaljplanen och åtgärder för att säkra sekundära avrinningar samt fördröjning och rening av dagvatten från gatan hanteras i samband med ombyggnation av gata och parkeringsplatser i anslutning till fastigheten.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum

2016-11-02

Dnr.

PU 72/11

16(16)

Ändringar i planförslaget

- En dagvattenutredning har tagits fram till granskningsskedet som redovisar att ingen försämring sker gällande MKN och att ingen negativ påverkan heller sker på recipienten (Stora Ån). (Länsstyrelsens yttrande)
- En planbestämmelse införs i plankartan gällande att byggnad ska placeras/uppföras över område som omfattar restföreningen från tidigare verksamhet i planområdets östra del mot Toltorpsgatan. (Länsstyrelsens yttrande)
- X och Y-koordinater läggs in i plankartan. (KLM:s yttrande)
- En solstudie är framtagen som redovisar flera tidpunkter på dygnet.
- En redovisning av föreslagen byggnads volym i relation till angränsande bebyggelse är framtagen.
- Ett förtydligande görs i planbeskrivningen gällande avskärmning mellan befintlig bostadsbebyggelse och föreslagen parkeringsyta för att förhindra ljus och insyn.

Synpunkter som inte tillgodoses

- Minska antalet våningar på huset

Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att planeringsutskottet beslutar att ”*Detaljplanen för bostäder m.m. inom Syltlöken 1*” bearbetas enligt ovan och att planförslaget därefter sänds ut för granskning.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman
Planchef

Magnus Björned
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Arkitekt
Jens Rasmussen
Jens.rasmussen@lansstyrelsen.se

Yttrande
2016-04-21

Diarienummer
402-11043-2016

Sida
1(3)

Mölndals kommun
planeringsutskottet@molndal.se

Förslag till detaljplan för Bostäder m m inom Syltlöken 1, Mölndals stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2016-03-09 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) standard förfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen anser att en förtätning med bostäder i det aktuella området är positivt med hänsyn till att ge området en mer stadsmässig karaktär med god tillgång till kollektivtrafik.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

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

Råd enligt PBL och MB

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för ytvatten

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds. Enligt planförslaget bedöms planen inte bidra till att MKN överskrids, men motivering saknas. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN i berörd vattenförekomst.

Dagvatten

Det är viktigt att en dagvattenutredning tas fram till granskningsskedet som inte bara klargör behov av fördröjning av dagvatten utan även behov av rening. Kommande dagvattenutredning bör därför innehålla en bedömning av föroreningsinnehåll i dagvatten från planområdet. Länsstyrelsen vill betona att det

är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som är nödvändiga för att dagvattnet från området inte ska försämra möjligheten att uppnå MKN för vatten i berörd recipient. Vidare behöver det förtydligas vilken recipient som dagvattnet ska avledas till.

Mark avsedd för dagvattenhantering har reserverats och försetts med bestämmelse på plankartan vilket är bra. Länsstyrelsen är positiv till föreslagna dagvattenlösningar med att dagvatten tas om hand dels genom sedumtak på förråds och bostadshus. Samt att parkeringsytorna utformas med genomsläppligt material. Vid planering och utformning av dagvattenhantering inom området ska hänsyn tas till förekomst av markföroreningar.

Förorenad mark och sanering

Området har tidigare varit en bensinstation med bilverkstad och biltvätt. Verksamheten är nedlagt och området är sanerat från föroreningar ner till kraven för känslig markanvändning. Men en del av planområdet mot Toltorpsgatan har en restförorening lämnats. Denna är bedömd med en riskbedömning och länsstyrelsen delar denna bedömning att restföroreningen kan vara kvar om området där den finns bebyggs och hårdgörs så att ingen kontakt kan ske mot den förorenade marken.

Det bör också framgå i plankartan att det finns ett förorenade områden inom planen och att det regleras så att de sker byggnation och hårdgjorda ytor.

Buller

Området är bullerutsatt från vägtrafik. Det är positivt att fasaderna på hus och fasad på förrådsbyggnad läggs mot gatorna som ett bullerskydd in mot gården. Enligt bullerutredningen kommer bullernivåerna att klara gällande riktlinjer om lägenheterna byggs under 35 m² och inga bostäder byggs i den nedre botten på det norra hörnet av huset.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Detta ärende har handlagts av Jens Rasmussen och granskats av arkitekt Mehdi Vaziri. I den slutliga handläggningen av ärendet har även Robert Ernstsson miljöskyddsavdelningen samt Mikael Adrian från vattenavdelningen deltagit.

Jens Rasmussen

Mehdi Vaziri

Detta beslut har signerats elektroniskt i Länsstyrelsens diariesystem.

Kopia till:

Trafikverket
magnus.bjorned@molndal.se
Länsstyrelsen/
Miljö
Vatten

Yttrande
2016-04-21

Diarienummer
402-11043-2016