

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Lunnagården, Balltorp 1:106 mfl

västra Mölnådal, Mölnåls stad, Västra Götalands län

Tidigare behandling

Den 24 augusti 2016 §178 beslutade kommunstyrelsen att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för verksamheter i Lunnagården, del av Balltorp 1:106 mfl med utökat förfarande. Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott beslutade den 14 januari 2020 §6, att samråd skulle genomföras. Planen var utställd på samråd mellan 2020-01-23 – 2020-02-27. Därefter justerades planhandlingarna. Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott beslutade 2021-06-08, § 61, att detaljplanen skulle ställas ut på granskning.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av ett nytt verksamhetsområde i området söder om Söderleden. Det nya verksamhetsområdet behöver anpassas till landskapets topografi, geotekniska förutsättningar samt till Stora Ån. Planens syfte är också att anlägga en väg genom planområdet som knyter an till Sisjön handelsområde i Göteborg och som avlastar Söderleden, att bevara och utveckla ett grönstråk genom det nya verksamhetsområdet, bevara och utveckla kulturmiljön runt Lunnagården samt säkerställa den befintliga gården Hökegården.

Huvuddrag

Förslaget innebär att det i stora delar av planområdet möjliggörs utveckling av cirka 155 000 m² (BTA) verksamhetsmark. Genom planområdet i öst-västlig riktning avsätts mark för en ny huvudväg som knyter an till Sisjöns handelsområde i Göteborg. Centralt i planområdet pekas ett grönstråk ut. I södra delen av planområdet kommer kulturmiljön kring Lunnagården att bevaras och viss möjlighet till utveckling regleras. Hökegården säkerställs som bostad samt pågående verksamhet.

Granskning

Planförslaget har varit utställt för granskning enligt 5 kap. 18 § PBL (2010:900) under tiden 2021-06-24 till och med 2021-09-02. Under granskningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus samt på stadens hemsida.

Under och i anslutning till granskningen inkom 26 yttranden som sammanfattas och kommenteras nedan. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens yttranden redovisas i sin helhet i *bilaga 1*.



Datum 2022-09-26 Dnr. PU 46/16 2(31)

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

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

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

1. Länsstyrelsen (daterad 2021-09-20)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksentresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)

Länsstyrelsen befarar dock att bebyggelsen kan bli olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion och att kommunen därav behöver hantera nedanstående synpunkter för att Länsstyrelsen inte ska ta in planen för prövning.

Synpunkter på granskningshandlingen

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Kommunen har tagit fram en riskanalys som föreslår ett antal åtgärder för att nå en acceptabel risknivå. Enligt samrådsredogörelsen är det möjligt att införa samtliga av dessa. Dessa åtgärder behöver säkerställas genom bestämmelser på plankartan.

Risk för översvämning - Skyfall

Kommunen föreslår åtgärder, både inom och utanför detaljplanen för att minska konsekvenserna av ett skyfall. En viktig åtgärd är de sekundära och avledande skyfallsstråk som planeras och som dessutom är en förutsättning för beräkningar. Invallning längst med ån måste också tas bort där skyfallsleder ansluter. Kommunen behöver säkerställa att dessa åtgärder införs.

Det föreslås en klimatanpassad höjdsättning utmed det mest utsatta nordvästra delarna. Länsstyrelsen anser att höjder ska regleras på plankartan.

Geoteknik

Stabilitetsförhållanden inom hela det planlagda området behöver vara tillfredsställande utifrån kriterierna som gäller för kategori ”Nyexploatering/Planläggning” samt PM Geoteknik behöver kompletteras med avseende på detta. Se SGIs yttrande, daterat 2021-09-17.

Avseende SGIs fråga i sitt yttrande om behovet av kontroll är tillräckligt säkerställd i planen. Länsstyrelsen anser att det är tillräckligt hanterat.

Synpunkter på granskningshandlingen

Länsstyrelsen befarade i samrådskedet att följande ingripandegrunder kunde påverkas;

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet

Nedanstående ingripandegrunder har nu inaktualiserats.

Riksintresse friluftsliv

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen exploatering inte orsakar en påtaglig skada på riksintresset för friluftsliv. Länsstyrelsen vill tillägga att det är problematiskt att förhålla sig till riksintresset. Vid bedömningen av om påtaglig skada föreligger ska riksintressets värdebeskrivning vara vägledande. Här *FO 47 Värdebeskrivning Änggårdsbergen, Slottsskogen, Fässbergsdalen*.

Påtaglig skada ska utgå ifrån en bedömning av huruvida befintliga värden påverkas. Länsstyrelsen anser att föreslagen exploatering inte påtagligt skadar riksintressets befintliga värden kopplat till passage och ett funktionellt grönstråk. Länsstyrelsen konstaterar att dessa värden saknas idag på platsen.

Länsstyrelsen anser att utvecklingen med exploateringen med en tvärgående väg (Lunnagårdslänken) rakt genom riksintresseområdet påverkar förutsättningarna för ett funktionellt grönstråk mycket negativt. Den befintliga vägen (Söderleden E6) utgör dock redan en stor barriär i grönstråket vilket gör att bedömning av påverkan på riksintressets befintliga värden på den aktuella platsen är problematiskt.

Länsstyrelsen välkomnar dock att en faunapassage byggs under Lunnagårdslänken. Om den i den fördjupade översiktsplanen *Fässbergsdalen* utpekade ekodukten över Söderleden byggs så finns goda förutsättningar för att uppnå ett funktionellt grönstråk inom riksintresset. Faunapassagen under Lunnagårdslänken bör därmed säkerställas i plankartan. Tex beteckningen Gata med ett index som kan förklara faunapassage.

Vidare vill vi upplysa om att de lövskogsbeklädda delarna i den nordvästra slänten på Brudberget utgör del i en viktig passage för djur i det fall en ekodukt blir aktuell. Planbestämmelsen för användning av mark och vatten i detta område står dock i konflikt med Radar och Callunas Grönstråksutredning för Fässbergsdalen. Mölnåls stad bör se över dispositionen av mark- och vattenanvändningen i detta område för att säkra grönstråket. Stängsling, även för medelstora däggdjur, trots slänter på Lunnagårdslänken kommer att behövas för att leda djuren till faunapassagen under Lunnagårdslänken. Trafikverket anser att ekodukten är ett angeläget projekt och välkomnar vidare dialog och planering tillsammans med Mölnåls stad. Se Trafikverkets yttrande, daterat 2021-08-30.

Mellankommunala frågor och regionala förhållanden

Länsstyrelsen konstaterar att Göteborgs stad och Mölnåls stad under 2012 var överens om den nu föreslagna exploateringen. Detta då planområdet ingick i den av kommunerna gemensamt framtagna fördjupade översiktsplanen *Fässbergsdalen*. Men i översiktsplanen lyfter Göteborgs stad och Mölnåls stad också upp vikten av att upprätthålla funktionen för det regionala grönstråket. Detta genom bl.a. en ekodukt över Söderleden. Det är idag oklart om en ekodukt kommer att byggas. Hur påverkar detta Göteborgs stads syn på om det är en lämplig markanvändning? Länsstyrelsen kan i samrådsredogörelsen se att de

enheter från Göteborgs stad som svarat på remissen (fastighetskontor samt Kretslopp och vatten) inte har kommenterat att det blir en negativ påverkan på riksintresset Friluftsliv.

Länsstyrelsen har med anledning av detta ingen anledning att aktualisera ingripandegrunden Mellankommunal samverkan.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Länsstyrelsen delar synpunkten att kompletterande provtagning bör ske för att få en samlad bild av föroreningsituationen inom den västra delen av planområdet samt vid hantering av urschaktade massor. Men då området inte omfattar bostäder eller andra känsliga verksamheter så behövs inga planbestämmelser gällande förorenade områden.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

3 kap 4§ Miljöbalken Byggande på jordbruksmark

Kommunen har gjort en lokaliseringsutredning som saknades i tidigare samråd dnr: 402-3374-2020. Länsstyrelsen anser dock att kommunen bör visa på fler alternativa lokaliseringar med tydliga motiveringar till varför dessa områden inte kan tas i anspråk innan kommunen tar jordbruksmarken i anspråk.

Om kommunens lokaliseringsutredning är tillräcklig får en eventuell överklagan med domstolsprövning avgöra.

Biotopskydd

Efter samråd av detaljplanen har biotoper som omfattas av generellt biotopskydd identifierats i planområdet. I MKB:n framgår att biotopskyddade diken kan komma att påverkas varför dispens från biotopskyddet krävs. Länsstyrelsen har inte mottagit någon ansökan om dispens (2021-08-31). Det finns ingen utredning eller beskrivning hur biotopskyddet ska beaktas i planen eller beskrivning av särskilt skäl för dispens.

Artskydd

Efter samråd av detaljplanen har planhandlingarna kompletterats med naturvärdesinventeringar och MKB. Nya vägledande domar har avgjorts som innebär en förändring av hur Länsstyrelsen tidigare tolkat bestämmelserna. Det innebär bland annat en förändring om vilket underlag som krävs för bedömning om förbuden i artskyddsförordningen kan riskera att aktualiseras. Länsstyrelsens bedömning är att underlaget måste förhålla sig till att alla fågelarter är fridlysta och en fågelinventering behöver notera och redovisa samtliga arter som fortplantar sig och vilar i området, inte bara prioriterade fågelarter. Att bara beskriva konsekvenser för ett urval av arter kan innebära en risk för att detaljplanen inte håller i högre instans.

Exploateringen av de öppna fälten och Lunnagårdslänken bedöms ha stor negativ påverkan på det lokala fågellivet och planområdets värde för fåglar. Vid eventuellt fortsatt arbete med detaljplanen behöver konsekvenser för samtliga häckande och rastande fågelarter som kan påverkas av utvecklingen i området beskrivas. En bedömning av påverkan på kontinuerlig ekologisk funktion av att livsmiljöer försvinner och fragmenteras samt av de störningar som kan uppkomma i området behöver redovisas.

11 kap Miljöbalken Vattenverksamhet

Länsstyrelsen anser att kommunen har gjort en utförlig undersökning av dagvattenproblematiken inom planområdet. Man har också tagit fram flera relevanta

förslag på hur man skall ta om hand, det vill säga både fördröja och rena dagvatten inom planområdet, vilket är önskvärt. Det är viktigt att man tar med i beräkningarna under både anläggnings- och driftskede att ett ökat flöde kan medföra påverkan på översvämningsrisken och markavvattningsföretaget i Stora ån. Om markavvattningsföretag påverkas genom ökad belastning skulle det kunna kräva en omprövning av företaget eller omfördelning av ekonomiskt ansvar för underhåll m.m.

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt att en dagvattenhantering i form av dammar i kombination med tillhörande våtmark är ett bra alternativ för rening och fördröjning av dagvatten från planområdet utifrån de beräkningar på förväntad reningsgrad som kommunen uppvisat.

I MKBn ger kommunen förslag på åtgärder gällande dagvattenhanteringen. Dessa bedöms vara relevanta för att minimera risker för påverkan på recipienten Stora Ån. Länsstyrelsen vill betona att det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen och MKB för att uppnå en hållbar dagvattenhantering samt minimera risken att påverka MKN vatten i recipient.

I inskickad plankarta är marken där kommunen avser att nyttja för rening av dagvatten utmärkt som naturmark. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligast mån förses med bestämmelse på plankartan.

Kommunen har konstaterat att arbeten i ytvatten i samband med anläggandet av dagvattendammar och planerad våtmark kräver en anmälan om vattenverksamhet enligt kap 11 miljöbalken. Kommunen konstaterar även att utbyggnaden av vägen Lunnagårdslänken kan medföra en viss kulvertering av Lunnagårdsbäcken, vilket kan kräva en anmälan om vattenverksamhet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att utpekade åtgärder bedöms vara anmälningspliktig eller tillståndspliktig vattenverksamhet.

Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena.

Länsstyrelsen vill notera att även om grundvattnet i området idag inte nyttjas som dricksvattentäkt, så kan ett framtida uttag inte uteslutas. Dessutom kan ändrade grundvattennivåer orsaka ökad sättningsproblematik i området och det är därför viktigt att denna fråga fortsatt bevakas under arbetets gång.

Kulturmiljölagen

Fornlämningarna Raä Mölnådal 194 och 124:1 kan komma att beröras i samband med anläggande av vändplats vid Lunnagårdsgatans utbyggnad i väster. Länsstyrelsen kan därför komma att ställa krav på tillstånd till ingrepp i denna del. Vidare kan en eventuell breddning av Lunnagårdsgatans södra sida i höjd med fornlämningen Mölnådal 128:1 vara tillståndspliktig.

Kommentar:

Inför antagande har plankartan kompletterats med bestämmelser som utgår från riskutredningen för farligt gods (Norconsult, 2022-05-21).

Plankartan har också kompletterats med bestämmelser i enlighet med resultatet från skyfallsutredningen (Sweco, 2020-07-03). I anslutning till planområdesgränsen i väster har mark avsatts som parkmark med tillhörande egenskapsbestämmelse för dike, detta för

att säkerställa en god skyfallsavledning. Även befintlig användningsbestämmelse för huvudgata har kompletterats med reglering av dike för skyfallshantering.

För att säkerställa en klimatanpassad höjdsättning i den nordvästra delen av planområdet omfattas det aktuella delområdet med bestämmelse om lägsta färdig golvhöjd över nollplanet, också i enlighet med kompletterad skyfallsutredning.

Genomförandebeskrivningen har också kompletterats gällande genomförande av skyfallsåtgärder.

I enlighet med inkomna yttranden har kompletterande geotekniska beräkningar genomförts (Norconsult, 2022-06-09). Anledningen till detta var att hela planområdet kategoriserades om från "Naturmark" eller "Annan mark" för att i stället uppnå markanvändningskategori "Nyexploatering/Planläggning" (IEG Rapport 4:2010). De rekommenderade säkerhetsfaktorerna för olika markkategorier framgår av styrdokument. I utredningen redovisas två alternativa åtgärdsförslag för att uppnå säkerhetsfaktorerna för "Nyexplpatering/Planläggning". Det mest fördelaktiga alternativen för att uppnå de ökade geotekniska kraven på säkerhetsfaktorerna bedöms vara att schakta av slänterna utmed Stora ån. En avlastningsschakt och flacka slänter kan i så fall undvika att mindre, lokala glidytor och ras uppstår närmast ån. Utredningen beskriver utformning och utförande mer detaljerat. Resultatet sammanfattas även i planbeskrivningen.

För tydliggöra målet med att skapa ett sammanhängande grönstråk har delar av användningen Huvudgata kompletterats med en egenskapsbestämmelse som reglerar möjligheten att komplettera Lunnagårdslänken med en faunapassage. Anläggningen av denna avses samordnas med byggnation av ekodukt över Söderleden.

En målsättning för planarbetet är att bevara de naturvärden som förekommer på Brudberget. Av denna anledning har den delen av berget som i granskningshandlingen reglerades som prickad mark kompletterats med en bestämmelse att marken är avsedd för plantering (n₂), detta för att säkerställa att marken inte hårdgörs.

Lokaliseringsutredningen utvärderar om det finns alternativa lokaliseringar för ett verksamhetsområde av motsvarande storlek som föreslås i detaljplanen. En utgångspunkt för valet av alternativa lokaliseringar har varit att dessa ska vara belägna i anslutning till Söderleden så att den planerade vägen inom planområdet kan uppfylla sitt syfte att avlasta motorvägen. Detta bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse. Den andra utgångspunkten var att området skulle kunna bidra till att samverka och utveckla befintliga verksamhetsområden i dalgången. Alternativa lokaliseringar skulle dessutom ge förutsättningar för en god, hållbar och lämplig utveckling av Mölnåls stad med tillhörande verksamhetsområden. Utifrån detta identifierades två ytterligare områden som har en potential att utvecklas för verksamheter. Enligt kommunens bedömning finns det inte några ytterligare alternativ som på ett rimligt sätt uppfyller uppställda kriterier och därmed kan vara relevanta för utvärdering. Lokaliseringsutredningen redovisar därmed de alternativ som är relevanta i sammanhanget och bedömer att ytterligare alternativa lokaliseringar inte är aktuellt att studera.

För att kunna uppnå synpunkten gällande att samtliga fågelarter bör betraktas som fridlysta har en kompletterande artskyddsutredning genomförts. Inom ramarna för denna bedömdes ca 80 fågelarter vara kopplade till miljöerna inom/i anslutning till planområdet och/eller mer regelbundet förekommande. Utredningen visar att planförslaget i de flesta fall inte har en sådan påverkan på de enskilda arterna att den kontinuerliga ekologiska funktionen (KEF) och bevarandestatusen riskerar att påverkas. Undantagen gäller de häckande arterna tofsvipa, sånglärka och törnskata, samt de

rastande arterna kanadagås, vitkindad gås och grågås. För övriga häckande arter görs bedömningen att det antingen inte föreligger någon påverkan eller att påverkan är så liten att KEF inte kan anses påverkas.

Ansökningsprocessen gällande biotopskydd har påbörjats inför antagande.

Synpunkt gällande vattenverksamhet noteras och kommer att påbörjas efter antagande.

Synpunkt om gällande koppling till kulturmiljölagstiftning noteras och kommer att hanteras i det fortsatta arbetet.

2. Räddningstjänsten Storgöteborg (daterad 2020-02-04)

Räddningstjänsten Storgöteborgs synpunkter för detaljplanen har förts fram i samrådsskedet. Planen har ändrats med en tillkommande riskanalys för transport av farligt gods där ett antal riskreducerande åtgärder anges. Skyddsåtgärderna saknas dock i planbestämmelserna i plankartan. Synpunkten gällande täckning av brandposter har noterats av stadsbyggnadsförvaltningen. I planbeskrivningen anges att nuvarande ledningar inte är tillräckliga för uttag av brandvatten. Det är oklart huruvida en ändring av brandpostnätet är planerad eller ej.

Räddningstjänsten Storgöteborg anser tidigare synpunkter beaktade. Handlingarna bör kompletteras med inskrivning av riskreducerande åtgärder i plankartan, samt ett förtydligande om brandpostnätet enligt punkten ovan.

Kommentar:

Inför antagande har plankartan kompletterats med bestämmelser som utgår från riskutredningen för farligt gods (Norconsult, 2022-05-21).

Ledningsnätet för vatten avses byggas ut till det aktuella området. Det kommer då att dimensioneras tillräckligt för att även omfatta brandvatten.

3. Statens geotekniska institut (SGI) (daterad 2021-09-17)

I den geotekniska utredningen har stabilitetsförhållanden kontrollerats i sju beräkningssektioner. Norconsult har ansatt tre olika erforderliga säkerhetsfaktorer för att bedöma stabilitetsförhållanden, beroende på bedömd markanvändning med hänvisning till IEG Rapport 4:2010. De erforderliga säkerhetsfaktorerna avser kategori Nyexploatering/Planläggning, Annan mark samt Naturmark. För flera sektioner gäller två erforderliga säkerhetsfaktorer, beroende på hur nära ån kritisk glidyta går. SGI anser att stabilitetsförhållanden inom hela det planlagda området behöver vara tillfredsställande utifrån kriterierna som gäller för kategori "Nyexploatering/Planläggning" samt att PM Geoteknik behöver kompletteras med avseende på detta.

I PM Geoteknik kommer man fram till att "Det föreligger i dag ingen överhängande risk för erosion av å-fåran till följd av mängden växtlighet i anslutning till denna. Men det är essentiellt att fastställa att det inte uppstår risk för erosion i anslutning till vattendraget i samband med ingrepp i strandzonen." Samma text står också i planbeskrivningen. SGI vill ställa frågan till Länsstyrelsen om behovet av kontroll är tillräckligt säkerställt i planen utan att vara införd på plankartan.

Stabilitetsförhållanden avseende berggras och blocknedfall har bedömts som tillfredsställande för befintliga förhållanden. SGI gör på lämnat underlag ingen annan

bedömning. I PM Geoteknik kommenteras även att ”De observerade spricksystemen kan bilda både kilar och glidplan, vilket innebär att risk för blockutfall föreligger. Vid eventuella schakt- och grundläggningsarbeten i eller intill berg behöver kompletterande bergteknisk utredning genomföras för att bedöma behovet av bergförstärkning.” [2 kap 9.2). SGI ställde frågan i tidigare yttrande angående hur detta säkerställs i planhandlingen. Kommentar gällande detta har nu lagts till i planbeskrivningen [1 sid 49]. SGI ser positivt på detta, men vill ställa frågan till Länsstyrelsen om behovet av kontroll är tillräckligt säkerställd i planen utan att vara införd på plankartan.

Kommentar: I enlighet med inkomna yttranden har kompletterande geotekniska beräkningar genomförts (Norconsult, 2022-04-26). Anledningen till detta var att hela planområdet kategoriserades om från ”Naturmark” eller ”Annan mark” för att i stället uppnå markanvändningskategori ”Nyexploatering/Planläggning” (IEG Rapport 4:2010). De rekommenderade säkerhetsfaktorerna för olika markkategorier framgår av styrdokument. I utredningen redovisas två alternativa åtgärdsförslag för att uppnå säkerhetsfaktorerna för ”Nyexplatering/Planläggning”. Det mest fördelaktiga alternativet för att uppnå de ökade geotekniska kraven på säkerhetsfaktorerna bedöms vara att schakta av slänterna utmed Stora ån. En avlastningsschakt och flacka slänter kan i så fall undvika att mindre, lokala glidytor och ras uppstår närmast ån. Utredningen och planbeskrivningen beskriver utformning och utförande mer detaljerat.

Enligt Länsstyrelsens yttrande bedöms behovet av kontroll vara tillräckligt hanterad i planarbetet.

4. Trafikverket (daterad 2021-08-30)

Trafikverket yttrade sig i samrådet (TRV 2020/8741). Synpunkterna gällde Lunnagårdslänken, ekodukt, Fässbergsmotet, dagvattenhantering, buller samt farligt gods. Trafikverket ser att flertalet synpunkter har omhändertagits, dock kvarstår några synpunkter enligt nedan.

Trafikverket är positiva till att grönstråket nu planläggs. För ökad tydlighet anser Trafikverket att även ekoduktens läge kan tydliggöras i plankarta.

De lövskogsbeklädda delarna i den nordvästra slänten på Brudberget utgör del i en viktig passage för djur i det fall en ekodukt blir aktuell. Trafikverket vill därför påpeka att planbestämmelsen för användning av mark och vatten i detta område står i konflikt med Radar och Callunas Grönstråksutredning för Fässbergsdalen. Mölnåls stad behöver se över dispositionen av mark- och vattenanvändningen i detta område för att säkra grönstråket.

Att bebygga de lövskogsklädda delarna i slänten på Brudberget innebär dessutom en ökad kostnad för gestaltning och inredning av grönstråket i samband med nyplantering av träd, i stället för att nyttja den vegetation som redan finns på platsen. Inskränkningar i grönstråket kan innebära att en framtida ekodukt inte blir möjlig att genomföra.

Eftersom Trafikverket ännu inväntar besked från Mölnåls stad angående markanvändningen i grönstråket norr om E6 kommer ekodukten inte att föreslås till nästa nationella plan 2022-2033. Trafikverket anser fortsatt att det är ett angeläget projekt och välkomnar vidare dialog och planering tillsammans med Mölnåls stad. En ekodukt i detta läge är viktig för att säkra djurens passage i grönstråket. Den skulle även fylla en social funktion kopplat till riksintresset för friluftsliv.



Datum 2022-09-26 Dnr. PU 46/16 9(31)

Det är viktigt att samordning sker med Göteborgs stad gällande genomförandet av Lunnagårdslänken.

Faunapassagen under Lunnagårdslänken är en viktig förutsättning för att kunna säkra grönstråket och möjliggöra för en framtida ekodukt. Trafikverket noterar att plankartan inte reglerar faunapassagen under Lunnagårdslänken. Om faunapassagen inte kommer till stånd innebär det en kraftig negativ påverkan på grönstråket och riskerar att omöjliggöra en framtida ekodukt. Trafikverket anser därför att detta behöver säkerställas i plankartan.

Trafikverket ser att stängsling, även för medelstora däggdjur, trots slänter på Lunnagårdslänken kommer att behövas för att leda djuren till faunapassagen. Trafikverket hänvisar till VGU för ytterligare beskrivning av hur stängsling kan genomföras för att uppnå tänkt funktion. Det är också viktigt att belysning eller större gångstråk inte anläggs i faunapassagen.

Trafikverket kan inte se att skärmar finns med i PM Gestaltning. För att inte störa de djur som är tänka att använda passagen behöver det också finnas skärmar uppe på Lunnagårdslänken över faunapassagen.

Det är viktigt att samtliga överenskomna åtgärder genomförs, och att uppföljning sker som planerat för att säkerställa att genomförda åtgärder får önskad effekt.

Kommentar:

Söderleden och en eventuell ekodukt ingår inte i planområdet, vilket innebär att den inte markeras i plankartan. Enligt ett brev från Mölnåls stad till Trafikverket (2018) ska Mölnåls fortsatt planera för ett grönstråk som inte omöjliggör en socio-ekodukt över Söderleden. Bedömningen är att detaljplanen uppnår detta och det finns utifrån grönstråkets lokalisering och bredd möjlighet till en flexibel lokalisering av en eventuell framtida faunapassage över Söderleden.

Processen att ta fram en ny kommunövergripande översiktsplan för Mölnåls pågår. Markanvändning norr om Söderleden avses hanteras inom ramarna för detta arbete.

För att tydliggöra målet med att skapa ett sammanhängande grönstråk har delar av användningen Huvudgata kompletterats med en egenskapsbestämmelse som reglerar möjligheten att komplettera Lunnagårdslänken med en faunapassage. Anläggningen av denna avses samordnas med byggnation av ekodukt över Söderleden.

En målsättning för planarbetet är att bevara de naturvärden som förekommer på Brudberget. Av denna anledning har den delen av berget som i granskningshandlingen reglerades som prickad mark kompletterats med en bestämmelse att marken är avsedd för plantering (n₂), detta för att säkerställa att marken inte hårdgörs. Resterande del av Brudberget regleras sedan tidigare som allmän plats NATUR.

Mölnåls stad avser att följa den överenskommelse som finns mellan Mölnåls, Trafikverket och Göteborgs stad. Tekniska förvaltningen (Mölnåls stad) från 2016. Samordning med Göteborg gällande genomförandet av Lunnagårdslänken sker kontinuerligt och avses fortsätta i det vidare arbetet.

Detaljfrågor såsom stängsling och avskärmning hanteras i projekteringsskedet.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

5. **Lantmäterimyndigheten Mölnådal** (daterad 2021-06-24)
- Syftet med bestämmelsen d1 är antagligen att den ska gälla inom hela användningsområdet CRLB. Som det är nu gäller den bara inom områden med byggrätt.
 - Egenskapsbestämmelserna e1 t.o.m. e8 anger största tillåtna brutto-/byggnadsarea per egenskapsområde. Byggrätt uttryckt i absoluta tal bör inte användas när kvarteret kan delas in i flera fastigheter. Förslagsvis kan bestämmelsen ”Största brutto-/byggnadsarea i procent av/andel av fastighetens yta inom egenskapsområdet” användas.
 - Delar av gemensamhetsanläggningen Balltorp ga:5 berörs av detaljplaneområdet. I planhandlingarna framgår inte hur den ska hanteras i samband med plangenomförandet.
 - Bestämmelse om utfartsförbud kan endast användas i gräns mellan kvarter och allmän plats.
 - Alltså inte mellan allmän plats NATUR och GATA. (Inom Balltorp 1:9 sammanfaller inte användningsgräns med gräns om utfartsförbud.)
 - Under placering och utförande i planbestämmelserna, finns bestämmelser som saknar (liten) bokstav. Det är alltså oklart var de gäller någonstans.
 - Det står i planbeskrivningen att Basilikan 1 kommer att förlora sin nuvarande utfart mot allmän plats, vilket i sig stämmer. Fastigheten har dock fortsatt kontakt med allmän plats i dess nordvästra hörn, vilket kan påverka möjligheten att (tvångsvis) genomföra fastighetsbildningsåtgärder.
 - Illustrationskartan saknar teckenförklaring.

I övrigt har KLM inget att erinra.

Kommentar:

Egenskapsbestämmelserna som reglerar maximal utbyggnad inom det västra delområdet har utretts närmare och utifrån detta resultat har fördelningen preciserats per kvarter i enlighet med inkommen synpunkt. Bestämmelseformuleringen har också förändrats och uttrycks som exploateringsgrad istället för i absoluta tal. Den totala exploateringsgraden i delområdet har dessutom minskats något jämfört med granskningshandlingen.

Staden kommer att ansöka om ändring / upphävande av ga:5 i de delar som ska utgöra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

En frivillig överenskommelse om fastighetsreglering kommer att upprättas med ägaren till Basilikan 1.

Övriga punkter åtgärdas i enlighet med yttrande.

6. **Miljönämnden** (daterad 2021-09-28)

Miljöförvaltningen ser med stor oro på att detaljplaner inom Fässbergsdalen antas före man har tagit ett samlat grepp över grönstråket mellan Änggårdsbergen och Sandsjöbacka. Detta grönstråk är en utpekad grön kil i Göteborgsregionens strukturbild, som är en regional överenskommelse där de gröna kilarna ska tas tillvara och utvecklas för att stärka Göteborgsregionen som helhet. Utan ett helhetsgrepp, med tydligt syfte och mål med grönstråket, befarar Miljöförvaltningen att ytterligare ianspråktagande av mark i området riskerar att förstöra förutsättningarna för att kunna skapa ett ekologiskt



Datum 2022-09-26 Dnr. PU 46/16 11(31)

funktionellt grönstråk och därmed förhindrar möjligheterna att kunna uppfylla överenskommelsen.

Miljöförvaltningen ser det som mycket positivt att ett av syftena med detaljplanen är att bevara och utveckla ett grönstråk genom det nya verksamhetsområdet. Samtidigt ser miljöförvaltningen grönstråket som en förutsättning för detaljplanens antagande och att detta stråk blir ekologiskt funktionellt.

Planförslaget innebär att naturmark i den mest kritiska delen för att möjliggöra ett grönstråk mellan naturområdena Änggårdsbergen och Sandsjöbacka tas i anspråk. Detta ställer mycket högre krav på den kvarvarande naturmarken för att kunna bevara och utveckla ett grönstråk. Miljöförvaltningen ser ett ekologiskt funktionellt grönstråk som en förutsättning för detaljplanens antagande och pekar därför på nödvändigheten att beakta grönstråkets ekologiska funktionalitet vid genomförandet. Miljöförvaltningen ser även en faunapassage under Lunnagårdslänken som ett villkor vid länkens anläggande. Utan faunapassagen gör Miljöförvaltningen bedömningen att de sammantagna negativa konsekvenserna på bland annat grönstråket, ekosystemtjänsterna, den brukningsvärda jordbruksmarken och friluftslivet blir så stora att detaljplanens lämplighet bör ifrågasättas. Även ur ett lokalt perspektiv har faunapassagen under Lunnagårdslänken ett avgörande värde för såväl naturområdet med dess växt- och djurliv som för friluftslivet och värdet som rekreatjonsområde. Av planhandlingarna presenteras faunapassagen som en möjlighet. Det finns således ingen reglering för att faunapassagen kommer att byggas i samband med att Lunnagårdslänken byggs. Planens positiva effekter på naturvärden, ekosystemtjänster och friluftsliv utgår ifrån att faunapassagen byggs, vilket även klart framkommer av utredningarna till detaljplanen. Miljöförvaltningen anser därav att faunapassagen behöver vara ett villkor för anläggande av Lunnagårdslänken. Om inte behöver planhandlingarna tydligare redovisa den sammantagna negativa påverkan som planen utan faunapassage kommer att innebära på naturvärdena, möjligheterna att bevara och utveckla ett grönstråk, den brukningsvärda jordbruksmarken, ekosystemtjänsterna, påverkan på friluftslivet och områdets värde för rekreation samt risken för viltskador. Planförslaget innebär att naturmark i en avgörande del tas i anspråk. Detta ställer mycket högre krav på den kvarvarande naturmarken för att kunna bevara och utveckla ett ekologiskt funktionellt grönstråk, vilket Miljöförvaltningen ser som en förutsättning för detaljplanens antagande. Det är därför av allra största vikt att det område som i planen avsätts som Natur verkligen innebär ett bevarande, utvecklande och möjliggörande för ett ekologiskt funktionellt grönstråk genom Fässbergsdalen. Om inte detta beaktas på rätt sätt riskerar planförslaget att medföra en så stor försämring av de ekologiska förutsättningarna att området tappar sin funktion att utgöra den sammanbindande länken mellan Änggårdsbergen och Sandsjöbacka.

När det gäller valet av dagvattenlösning betonar Miljöförvaltningen att värdet för den biologiska mångfalden och friluftslivet bör beaktas och förordar därför alternativet med våtmarker.

Bedömningen är att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids med kommande bebyggelse.

Miljöförvaltningen anser att markmiljön i området utretts tillräckligt i detta skede. Då utredningarna är av översiktlig karaktär kan det inte uteslutas att föroreningar kan påträffas i samband med schakt i mark inom områden som inte undersökt idag. Om föroreningar påträffas ska miljöförvaltningen informeras utan dröjsmål.



Datum 2022-09-26 Dnr. PU 46/16 12(31)

Kommentar:

För att tydliggöra målet med att skapa ett sammanhängande grönstråk har delar av användningen Huvudgata kompletterats med en egenskapsbestämmelse som reglerar möjligheten att komplettera Lunnagårdslänken med en faunapassage. Anläggningen av denna avses samordnas med byggnation av ekodukt över Söderleden.

Avsikten är att gestalta grönstråket i enlighet med framtaget PM gällande detta som ingick i granskningshandlingarna. Det nu framtagna förslaget till gestaltning har fokuserat på att förvalta och utveckla ett befintligt naturlandskap på ett sätt som tillvaratar de natur- och kulturvärden som finns i området. Den övergripande gestaltningen utgår från visionen om ett område där människa och natur kan samspela och berika varandra. Fokus ligger till lika delar på ekologisk funktion som på rekreation och friluftsliv

Övriga synpunkter noteras.

7. Tekniska nämnden (daterad 2021-09-27)

Tekniska förvaltningen ser positivt på detaljplanen för Lunnagården som möjliggör utveckling av ett nytt verksamhetsområde i området söder om Söderleden. Förvaltningen har studerat framtaget planförslag för Lunnagården med avseende på trafik, vatten och avlopp, återvinning och avfall, park och natur, drift och underhåll av utemiljön samt renhållning.

I plankartan har en del av Lunnagårdsgatan utelämnats ur detaljplanen, då planbestämmelserna inte behöver ändras här. Dock är det viktigt att den västra delen, utanför befintliga Lunnagården mellan korsningen mot Sisjöns badplats och väster ut till den punkt som möter plangränsen, behöver upprustas till en motsvarande standard som den östra delen av Lunnagårdsgatan har. För att nå denna standard behöver gång- och cykelvägen asfalteras samt att vägen upprustas vad gäller bland annat ytskikt. Eftersom denna del av Lunnagårdsgatan inte är med i planområdet är det av stor vikt att det tecknas avtal om att denna upprustning behöver ske i samband med detaljplanens genomförande och att den ska bekostas av exploatör.

Tekniska förvaltningen anser att det är av stor vikt att tillskapa den faunapassage som möjliggörs i detaljplanen. Genom att Lunnagårdslänken kompletteras med en faunapassage ges större möjlighet till ett sammanhängande grönstråk samt positiv påverkan på naturmiljön och friluftslivet. Utan en faunapassage under Lunnagårdslänken skapas en barriär för djurlivet i området.

I dagsläget saknas dock finansiering för en faunapassage. Om tekniska nämndens investeringsbudget ej utökas förordnar tekniska förvaltningen att faunapassagen ej byggs. Vid en utökning av budgeten bör även fortsatta diskussioner ske med Göteborgs Stad, då vi tolkar medfinansieringsavtalet på olika sätt.

U- områden inom kvartersmark, det vill säga områden där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, ska regleras i plankarta alternativt i avtal med exploatör. Tekniska anordningar i planen för östra avloppspumpstationen är felplacerad i plankartan i förhållande till VA-utredningen och ska flyttas till nordöstra delen av planen. I plankartan behöver väg till pumpstationerna säkras.

Kommentar: Koppling mellan detaljplanens genomförande och behov av åtgärder längs befintliga Lunnagårdsgatan kommer att aktualiseras i samband med genomförande av denna del av detaljplanen.

För att tydliggöra målet med att skapa ett sammanhängande grönstråk har delar av användningen Huvudgata kompletterats med en egenskapsbestämmelse som reglerar möjligheten att komplettera Lunnagårdslänken med en faunapassage. Anläggningen av denna avses samordnas med byggnation av ekodukt över Söderleden.

Lokalisering av pumpstationen i det östra delområdet har som synpunkten anger förflyttats lite jämfört med VA-utredningen (Sweco, 2020), detta för att säkerställa god koppling med allmän plats Lokalgata (GATA₂). Detta har efter granskning stämts av ytterligare med tekniska förvaltningen och lokaliseringen bedöms uppfylla sin funktion och kan därmed ligga kvar på samma ställe i plankartan även i antagandeskedet.

8. **Kultur- och fritidsnämnden** (daterad 2021-09-09)

Kultur- och fritidsförvaltningen ser med tillfredsställelse på att en fördjupad kulturmiljöutredning har gjorts och att den har fått genomslag i planbestämmelserna. Planen gör att Lunnagårdens kulturhistoriska värden bevaras samtidigt som den ger möjligheter till förädling och utveckling vilket är en förutsättning för att gården fortsatt ska kunna vara en viktig plats i Mölnåls.

Kultur- och fritidsförvaltningen har inget att erinra, men påminner om vikten att lyfta in konstnärlig gestaltning i arbetet med allmänplatsmark enligt stadens gällande riktlinjer.

Kommentar: Synpunkterna är noterade.

ÖVRIGA INTRESSETER

9. **Mölnåls Energi nät AB och Mölnåls Energi AB** (daterad 2021-09-02)

Från Mölnåls Energi Nät AB, som är elnätsägare i området, vill vi återigen lämna synpunkter enligt nedan, då vi upplever att vi inte fått våra synpunkter tillgodosedda i planbeskrivningen, där de tekniska förutsättningarna behöver utvecklas.

Med den framtida energiutmaningen med risk för effektbrist behöver en bättre energiplan tas fram för området. Både ur ett nationellt/regionalt perspektiv men även ur ett överföringsperspektiv i vårt lokala elnät är vi måna om att bidra till en lösning i området som stöttar ett minskat effektuttag. Transformatorstationer är en del i det, men även ytor och placeringar för ett batterilager, utrustning för laddning av elfordon samt lokal produktion behöver redovisas.

Utifrån de bruttoytor som presenterats för Lunnagården är MENABs bedömning att det behövs ca 7 transformatorstationer i det östra området och ca 5 transformatorstationer i det västra området.

Vi har i tidigare svar till Stadsbyggnadsförvaltningen angivit ungefärliga platser för stationerna. Dessa är nu ersatta i detaljplanekartan med enbart ”Tekniska anläggningar” utan något preciserat läge. För Mölnåls Energi Nät och framtida exploatörer är det viktigt att omfattningen av ytor för el är kända och villkoren för dem. Samtidigt som vi har förståelse för att Staden vill ha flexibilitet beroende på vilken kund som vill etablera

sig. Vi noterar nu att vi inte har fått utrymme för möjlig nätstationsplacering inom nordöstra delen av område e4. Finns det då möjlighet att placera en station inom E1 i samråd med pumpstation och VA-avdelningen? Om inte behöver detta område uppdateras med möjlig transformatorplacering.

Det är viktigt ur vårt hänseende att stationerna placeras i anslutning till kommande byggnation och att de placeras friliggande. Det är acceptabelt att transformatorstationerna placeras i till exempel parkeringsgarage eller i grönytor, men däremot skall en placering i kontorsfastigheter undvikas där människor vistas stadigvarande.

Vid en eventuell placering av transformatorstationer i kontorsfastigheter ska minsta avstånd till utrymme där människor uppehåller sig stadigvarande vara minst 5 meter (i alla riktningar). Vid placering i byggnad ska stationen placeras i markplan i direkt anslutning till yttervägg och med anslutning till bilväg (möjlighet ska finnas att byta ut tunga komponenter dygnet runt). Vi bedömer i dagsläget att transformatorstationerna tar ca 7x5 m i anspråk. Station skall lätt kunna nås från gata samt omges av en 5m bred zon där inga anordningar får vidtas som hindrar framdragande och underhåll av allmänna underjordiska elledningar. Om Staden inte vill ange specifika e-områden är vår önskan att information enligt detta stycke skall framgå av detaljplanens planbeskrivning. Batterilager kan ta upp cirka 100 m² i anspråk enligt vår bedömning.

Observera att det inte finns någon som helst infrastruktur framdragen på elsidan som gör att området går att bebygga. Innan byggnation kan startas måste därför gator och teknisk försörjning byggas och dras fram innan byggstart för någon exploatering. Likaså måste nya utledningar mellan stationen i Råvekärr ut till området också byggas, då dagens kapacitet i närområdet är mycket begränsat. Nya elledningar kommer att förläggas och dessa ska i möjligast mån, förläggas i och utmed GC-vägar, trottoarer och gator, helst inte i körbanor.

Till granskningen så har områden gjorts om och nu innefattas även befintliga Lunnagårdsgatan i detaljplanen. Mölnåls Energi Nät har en luftledning längs gatan som i samband med byggnation av gatan behöver markförläggas. Befintligt kabelförband är för klen för att klara ny byggnation (gult område i plankartan) och en förstärkning av nätet är nödvändigt.

Även nya prickade områden har tillkommit. Bland annat så har vi fått ett prickat område på Lunnagårdsgatan utanför fastigheten Basilikan 1. Inom det nu prickade området står idag befintlig elanläggning som måste finnas kvar samt möjlighet att underhållas, bytas eller repareras. Det förutsätts att erforderligt avtal om markupplåtelse samt tillgängligheten till stationerna och elledningar kan upprättas mellan Mölnåls Energi Nät AB, Mölnåls Stad och framtida fastighetsägare/exploatörer. Detta samt eventuella ekonomiska regleringar skall innefattas i exploateringsavtalet.

Det fortsatta arbetet med detaljplanen får utvisa i vilken omfattning befintliga kablar och övriga anläggningsdelar kan vara kvar i sina nuvarande lägen alternativt flyttas/ersättas. Erforderliga flyttar, såväl permanenta som tillfälliga, alternativt andra förändringar av våra kablar och/eller transformatorstationer, ska bekostas av exploatören. Innan eventuella åtgärder utförs ska skriftlig beställning ha erhållits.

Vi noterar också Ellevios svar om att de inte har någon koncession i området och det stämmer och gäller lokalnätet. Dock så har Ellevio regionnät en linjekoncession invid

området, men vi kan inte se i samrådet att dessa har fått möjlighet att yttra sig. Regionnäten matar lokalnäten på 130kV nivå och här gäller särskilda föreskrifter kring arbetsordning, avstånd mellan ledningar och arbetsmaskiner.

Mölnåls Energi har tidigare lyft ett behov av fjärrkylaproduktion i Lunnagården och vi har haft en god dialog med Mölnåls Stad kring detta. Efterfrågan på fjärrkyla är växande och Mölnåls Energi planerar för ett nytt utökat fjärrkylasystem i Mölnåls. Omvärlden och förutsättningarna förändras hela tiden och vi har utrett olika alternativa lösningar. Vårt huvudalternativ är att bygga en anläggning för fjärrkylaproduktion på Riskulla-området, förutsatt att alla erforderliga tillstånd erhålls. Denna anläggning kommer även att producera fjärrkyla för att förse Lunnagården. Genom att bygga en stor produktionsanläggning som kommer att försörja stora delar av Mölnåls med fjärrkyla kan vi bygga en anläggning med bättre miljöprestanda och driftsekonomi. Beroende på när utbyggnaden i Lunnagården kommer igång så kan det uppstå behov av placering av en tillfällig kylmaskin i området i väntan på att anläggningen på Riskulla blir klar.

Mölnåls Energis fjärrvärmesystem är idag sammankopplat med Göteborgs Energis system på två ställen och det pågår samtal om att ansluta våra system på ytterligare ett ställe, vid Sisjön. Detta för att utöka möjligheterna till regional samverkan och öka resurseffektiviteten i det regionala energisystemet. Sträckning för den nya fjärrvärmeledningen är under utredning. Mölnåls Energi planerar för fjärrvärme till Lunnagården och den fjärrvärmeledning som planeras försörja Lunnagården förstärks och förlängs i så fall för vidare anslutning mot Sisjön. En alternativ sträckning är längs med Söderleden precis norr om planområdet. Med anledning av detta undrar vi om det finns möjlighet att göra en del av den nordöstra delen av planområdet till u-området.

I Lunnagårdsgatan finns idag befintliga fjärrvärmeledningar som ser ut att komma i konflikt med byggnationen av den nya vägen. Erforderliga flyttar, såväl permanenta som tillfälliga, alternativt andra förändringar av våra ledningar, ska bekostas av exploatören.

På sidan 33 i planbeskrivningen står det att fjärrvärme finns i området. Idag finns befintliga fjärrvärmeledningar framdragna till gränsen till planområdet. Nya ledningar behöver planeras och byggas för att ansluta den nya bebyggelsen i Lunnagården.

Kommentar: Att det finns transformatorstationer i området med tillräcklig kapacitet för hela den utbyggnad som tillåts är en mycket viktig fråga då tomter kommer att säljas över lång tid. Lokalisering av transformatorstationer har studerats närmare inför antagande med utgångspunkt i de behov, avstånds- och storleksmässigt, som erhållits av MENAB. Plankartan har utifrån denna studie kompletterats med ytterligare separata E-områden för detta ändamål. Två av dem har som syfte att kombinera lokalisering av transformatorstation och pumpstation. Planbeskrivningen har också kompletterats med ett förtydligande av denna fråga.

Gällande behov av ett eventuellt batterilager i området bedöms det finnas möjligheter för att anlägga ett sådant då användningsområdena för bebyggelse även är reglerade med ett E (Tekniska anläggningar). Användningen E omfattar i grunden många anläggningar. Syftet med bestämmelsen i denna plan är att de verksamheter som etablerar sig i området vid behov ska få uppföra mindre tekniska anläggningar för att kunna bedriva sin verksamhet. Även om syftet inte är att tillåta större tekniska anläggningar som huvudsaklig användning bedöms ett batterilager med det angivna ytbehovet kunna rymmas inom ramarna för denna användningsbestämmelse.



Datum 2022-09-26 Dnr. PU 46/16 16(31)

Hantering av det elskåp som är lokaliserat på Basilikan 1 ingår i den avtalsprocess som pågår med fastighetsägaren.

Planbeskrivningen kommer att revideras i enlighet med synpunkt avseende ledningsnätet för fjärrvärme. Ledningsnät för fjärrvärme inom planområdet hanteras i samband med genomförande.

Då nordöstra delen av planområdet är reglerat som allmän plats, varför det inte krävs något u-område.

Koppling mellan detaljplanens genomförande och luftledningen längs befintliga Lunnagårdsgatan kommer att aktualiseras i samband med genomförande av denna del av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen kommer att uppdateras gällande avtal om markupplåtelse.

Övriga synpunkter noteras.

10. Mölnåls Naturskyddsförening (daterad 2021-09-01)

Mölnåls Naturskyddsförening (MNF) har i yttrande 2020-02-26 redogjort för vår syn på den föreslagna detaljplanen. Inget som framkommit i den fortsatta handläggningen föranleder ändrat ställningstagande från vår sida, men vi vill här komplettera vårt tidigare yttrande mot bakgrund av de uppdaterade handlingarna.

Ansträngningarna bör nu och framgent istället inriktas på att göra den redan byggda miljön så resilient som möjligt. Landskapets kapacitet att utgöra kolsänka och magasinera vattenmassor bör tillvaratas i största möjliga utsträckning. I sin helhet ger planbeskrivningen härvidlag ett splittrat intryck. Dels avser man utvidga de hårdgjorda ytorna och därmed öka dagvattenflödena från 400 l/s till 2700 l/s, d.v.s. nära en sjudubbling. För att kompensera för detta förs sedan ett resonemang kring olika metoder att kompensera för den ökande avrinningen. MNF föreslår här att våtmarker skapas UTAN att nya ytor hårdgörs. På så sätt förstärks samhällets motståndskraft mot höga flöden utöver vad som blir fallet med ny bebyggelse.

Norconsults naturinventeringar visar på oväntat artrik fågel- och fladdermusfauna i området. Faunans diversitet avspeglar landskapets kvalitet, vilket ytterligare förstärker argumenten för att prioritera naturvärdena framför exploateringsintressena, i linje med hållbarhetsmålen. I detta fall bedömer föreningen att förutom de ekologiska vinsterna kan en klok inriktning på turistnäring här redan på kort sikt ge bättre ekonomisk avkastning än konkurrerande verksamheter.

Det talas ofta och gärna om att sätta Mölnåls på kartan. Här uppenbarar sig ett gyllene tillfälle att konkret kunna mäta framgångarna i miljöarbetet. MNF hävdar att en sådan PR-strategi skulle gynna stadens varumärke långt mer kraftfullt än addition av ytterligare olämpligt lokaliserade industrier.

Kommentar: Övergripande strategier för markanvändningen inom det aktuella planområdet har utretts tidigare inom ramarna för den fördjupade översiktsplanen för



Datum 2022-09-26 Dnr. PU 46/16 17(31)

Fåssbergsdalen (antagen 2012) samt inom arbetet med överenskommelsen mellan Mölnåls stad, Göteborgs stad och Trafikverket (beslutad 2016). Uppdraget omfattar att upprätta planhandlingar med dessa som utgångspunkt. Dagvattenhanteringen inom området har utretts i olika omgångar. Det finns olika förslag på lösningar som bedöms uppnå aktuella nationella och lokala riktlinjer.

Inför antagande har en kompletterande artskyddsutredning genomförts. Inom ramarna för denna bedömdes ca 80 fågelarter vara kopplade till miljöerna inom/i anslutning till planområdet och/eller mer regelbundet förekommande. Utredningen visar att planförslaget i de flesta fall inte har en sådan påverkan på de enskilda arterna att den kontinuerliga ekologiska funktionen (KEF) och bevarandestatusen riskerar att påverkas. Undantagen gäller de häckande arterna tofsvipa, sånglärka och törnskata, samt de rastande arterna kanadagås, vitkindad gås och grågås. För övriga häckande arter görs bedömningen att det antingen inte föreligger någon påverkan eller att påverkan är så liten att KEF inte kan anses påverkas.

Sju fladdermusarter har noterats i planområdet inom ramarna för genomförd naturvärdesinventering. Födosöksaktiviteten bedömdes vara särskilt hög längs Stora Ån, vid Brudberget och längs travbanan i skogen i områdets sydvästra del. För att minimera påverkan vid exploatering föreslås att växtligheten längs ån bevaras, att gröna/mörka stråk skapas där fladdermöss kan flyga skyddat mellan områdets olika delar samt att en belysningsplan med syfte att minimera ljusföroreningar upprättas. I miljökonsekvensbeskrivningen anges att planens genomförande innebär negativa konsekvenser för fladdermössen i och med att vissa stråk försvinner eller kraftigt förändras. Dock görs bedömningen att bevarandestatusen inte riskerar att påverkas för någon art. Konsekvenserna bedöms också kunna kompenseras med bl.a ökat inslag av buskar och träd bland annat vid Stora ån och/eller planerade dammar.

Övriga synpunkter noteras.

11. Nordion Energi (daterad 2021-08-12)

Swedegas AB har en högtrycksledning för energigas, med ledningsrätt, längs med Söderleden vilket innebär att byggnation kan påverkas av särskilda bestämmelser. Swedegas högtrycksledningar är svåra och kostsamma att flytta eller ändra i läge och vi önskar mot bakgrund av detta att ledningarna kan ligga kvar på befintlig plats. Högtrycksledningar av det här slaget omgärdas av MSBFS (Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps författningssamling) som handläggs av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Gasledningens zonklassstillhörighet i det aktuella området är **zon D**.

Zon D (enl MSBFS 3 kap. 3 §) Ett område där flertalet byggnader inom varje zonklassningsenhet i området har fyra eller flera våningar ovan mark.

Minsta tillåtna avstånd från ledning i mark till byggnad eller till närmaste gräns för område med förväntade grävningssaktiviteter skall det vara **minst 16 meter** (enligt MSBFS 4 kap. 3 §).

Minsta tillåtna avstånd mellan mät- och reglerstation, mätstation, linjeventilstation eller rensdonsstation och vissa andra objekt gäller ett minsta tillåtna avstånd om 50 m i förhållande till grupp av bostadsbyggnader, annan byggnad eller område som avses i 3 kap. (enligt MSBFS 4 kap. 3 §).

Kommentar: Kartunderlag har erhållits från Nordion och skyddsavstånden har stämts av mot plankartans användningsområden. Inga planerade områden för bebyggelse inom planområdet påverkas av det angivna skyddsavståndet på 16 meter. Endast planerad naturmark berörs.

12. **Ellevio** (daterad 2021-09-02)

Ellevio äger den kraftledning som går i kanten på den västra delen av området, i plankartan finns inlagt område (prickad mark) där byggnader inte tillåts men vi vill förtydliga att varken upplag eller parkeringar heller inte tillåts inom 10 meter horisontellt avstånd från närmaste faslina.

Planläggning av ett område innebär ökade krav på ledningens höjd över mark. Om stolpar måste höjas för en plans genomförande bekostas det av exploitören.

Markanvändningen i ledningsgatan får inte ändras utan ledningsägarens tillstånd och vidare får inte uppförande av byggnader, vägar eller andra anläggningar innebära att tillträde till kraftledningen för felavhjälpning och underhåll förhindras. En förändring får heller inte innebära att marknivån höjs.

Kommentar: Området i direkt anslutning till kommungränsen och kraftledningen har kompletterats med bestämmelserna parkmark och dike, detta för att säkerställa en god skyfallsavledning. Därmed kommer varken upplag eller parkeringsytor att tillåtas uppföras inom området, vilket uppnår angivet säkerhetsavstånd i yttrandet.

Utredning har hittills visat att inga förändringar kommer behövas av kraftledningen med anledning av byggnation av vägen. Fortsatt dialog kommer att föras med Ellevio i det vidare arbetet.

13. **Gryaab** (daterad 2021-08-30)

Innevarande granskning har fokuserat på eventuell påverkan på Gryaab's berganläggningar.

Gryaab förutsätter att Mölnåls stad arbetar med att minimera mängden tillskottsvatten till spillvattensystemet.

I utbyggnadsförslaget rörande spillvatten föreslås som ett alternativ att nya pumpstationer byggs och att ledningsnätet sen ansluter till befintliga system vid berganläggning. Detta alternativ har Gryaab inga invändningar mot utan ser som positivt.

Det finns även ett förslag att titta närmare på ny anslutning till Gryaab's berganläggning. Gryaab förstår argumenten för att titta på ny anslutning men vill påpeka att detta alternativ är mycket svårt att utföra, framförallt på grund av begränsad åtkomst till utrymmet. Det kan komma att visa sig ogörligt vid en närmare undersökning. Ny anslutning kan även innebära framtida svårigheter och kostnader vid underhåll i anläggningen, vilket också är nödvändigt att beakta om Mölnåls stad väljer att titta vidare på detta alternativ.



Datum 2022-09-26 Dnr. PU 46/16 19(31)

I övrigt bedöms detaljplanen inte påverka Gryaabs berganläggningar på något negativt sätt.

Kommentar: Utbyggnad rörande spillvatten avses genomföras i enlighet med det förstnämnda förslaget som Gryaabs ställer sig positiv till.

14. **Vattenfall Eldistribution** (daterad 2021-08-12)

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet och har därför inget att erinra.

15. **Fastighetskontoret Göteborg** (daterad 2021-08-31)

Göteborgs stad ska enligt tecknat avtal med Mölnåls Stad medfinansiera Lunnagårdsgatan. Fastighetskontoret vill betona att medfinansieringen gäller Lunnagårdsgatan inklusive åtgärder för gång- och cykelbanor samt hållplatser, ej övriga lokalgator inom området. Göteborg önskar fortsatt dialog om hur Lunnagårdsgatan utformas på lämpligast och mest kostnadseffektiva sätt. Göteborg önskar även vara delaktig i dialogen kring eventuell ekodukt och faunapassage.

Kommentar: Mölnåls avser fortsätta pågående dialog med Göteborg kring genomförande av Lunnagårdslänken utifrån befintlig överenskommelse.

16. **Trafikkontoret Göteborg** (daterad 2021-07-06)

Trafikkontoret ser positivt på föreslagen lokalisering av gång- och cykelbana, på södra sidan av Lunnagårdslänken. Det möjliggör för effektiv anslutning till befintlig gång- och cykelbana längs Södra Åvägen. Vidare ser trafikkontoret positivt på ambitionen att prioritera framkomligheten på Lunnagårdslänken, i förhållande till lokalgatorna, vilket inte minst är viktigt ur kollektivtrafikens perspektiv. Kontoret ser emellertid att det kan finnas risk att kollektivtrafikens framkomlighet hämmas av de nya föreslagna cirkulationsplatserna.

Trafikkontoret har inga invändningar när det gäller föreslagen sträckning av Lunnagårdslänken.

Enligt ingånget avtal med Mölnåls stad anges att Göteborgs stad ska medfinansiera Lunnagårdsgatan inklusive åtgärder för gående och cyklister samt kollektivtrafiken. Det är viktigt att framhålla att stadens medfinansiering således endast avser själva Lunnagårdsgatan inklusive gång- och cykelbanor samt hållplatser, ej lokalgator som är tänkta att trafikförsörja handel och verksamheter.

I det tidigare yttrandet lyfte kontoret fram behov av dialog avseende Lunnagårdslänkens utformning, då den föreslagna utformningen kunde medföra en merkostnad för kommunen, och att samma funktion skulle kunna uppnås med andra utformningsalternativ. Trafikkontoret önskar fortsatt dialog om hur Lunnagårdslänken utformas på lämpligast och mest kostnadseffektiva sätt.

Kommentar: Utgångspunkten i planarbetet är att skapa en god framkomlighet för kollektivtrafik. Rondeller bedöms uppnå detta genom att minska risken för köbildning.



Datum 2022-09-26 Dnr. PU 46/16 20(31)

Mölnåls stad avser fortsatta pågående dialog med Trafikkontoret i samband med genomförande av nya Lunnagårdslänken.

SAKÄGARE

17. Sakägare 1 (daterad 2021-07-10)

- Då grönområde och jordbruksmark bör bevaras borde den nya vägen från Sisjön gå parallellt med de andra vägarna från Söderleden. Det ar fungerat bra med den extrafil som gjorts redan. En fyrfilig väg hade inte stört omgivningen alls.
- Då Balltorp 1:20 har många ungdomar och personer med funktionsvariationer som rider i manegen blir oväsendet och oväntade höga ljud av tung trafik en jätteolycksrisk. Trafiksäkerhetsmässigt är det alltid en stor risk att lägga en hårt trafikerad väg i anslutning till en ridanläggning.
- Vid Toyota center är det redan när fordonslieferanser kommer flera gånger per dag. Hur blir det med "avlastningsvägen"?
- Om en "ekodukt-grönstråk" ska byggas vore det lättare att ha en längre och större sådan, istället för två stycken som det blir vid vägbygge mitt upp i allt.
- Avlastningsleden bör gå ända till Bunketorp.

Kommentar: Flertalet utredningar har upprättats där olika alternativa sträckningar av nya Lunnagårdslänken har jämförts utifrån olika kriterier. I dessa utredningar har bl.a en sträckning parallellt med Söderleden utretts. Utifrån t.ex påverkan på geotekniska förhållanden och naturvärden har bedömningen gjorts att den föreslagna sträckningen är den mest fördelaktiga utifrån dessa perspektiv. Mer information om detta finns i den upprättade förprojekteringen.

Riktvärden för buller finns endast för bostadsbyggnader. Den bullerutredning som upprättats för planområdet visar att beräknad bullerbelastning från den nya vägen inte bidrar till att dessa riktvärden överskrids inom planområdet.

Aminogatan har samma standard som den nya vägen. Vidare visade de trafikutredningar som gjordes 2016 inför överenskommelsen mellan Mölnåls, Göteborg och Trafikverket att funktionen skulle kunna bibehållas när den nya vägen skulle byggas. Detta resultat bedöms fortfarande vara tillämpligt. Mölnåls stad bedömer vidare att det också finns möjligheter att trafiken kan börja flyta på bättre när all trafik inte behöver åka ut på Söderleden.

Det är inte tillåtet att blockera vägen utan av- och pålastning ska kunna ske på egen fastighet.

18. Sakägare 2 (daterad 2021-08-31)

Det finns en avgörande konflikt mellan olika delar av motiveringen för bygget, vilket direkt ifrågasätter viktiga delar av planeringen. Å ena sidan finns det många positiva anföranden som "utveckling", "anpassning till landskapet", "utveckla ett grönstråk", "bevara kulturmiljön", "säkerställa Hökegården". Å andra sidan en genomfartsväg som skall avlasta Söderleden med 14 000 passager per dygn. Det ena rentav exkluderar det andra, särskilt med vägens planerade läge. Alla som kommer ha sin verksamhet i det nya område som vägen skär rakt igenom, eller som bor där och i närheten, eller som kommer dit för rekreation kommer påverkas kraftigt negativt om så mycket trafik flyttas flera hundra meter närmare från där den är i dag.

Förslag:

1. Bredda Söderleden ytterligare för att avlasta den.
2. Om detta inte görs, lägg den nya vägen så långt norrut det går, d. v. s. norr om Brudberget, närmast Söderleden, som en tidigare planeringsvariant utgick på. Denna planvariant visar att det går att göra.
3. Om detta inte görs, gestalta vägen åtminstone så att den inte uppfattas som en gynnsam genomfartsled. Sänk farten och kapacitet med föryngringar, farthinder, hastighetsbegränsningar etc. Allt som gör det ointressant att åka där i stället av på Söderleden.

Kommentar: Flertalet utredningar har upprättats där olika alternativa sträckningar av nya Lunnagårdslänken har jämförts utifrån olika kriterier. I dessa utredningar har bl.a en sträckning parallellt med Söderleden utretts. Utifrån t.ex påverkan på geotekniska förhållanden och naturvärden har bedömningen gjorts att den föreslagna sträckningen är den mest fördelaktiga utifrån dessa perspektiv. Mer information om detta och tänkt utformning av själva vägsektionen finns i den upprättade förprojekteringen.

19. Sakägare 3 (daterad 2021-07-11)

- Redan idag är området vid Toyota, tidvis, bekymmersamt. Fordonsleveranser till Toyota kan göra framkomlig-heten på Lunnagårdsgatan riskfylld. När det kommer flera leveranser samtidigt blir oftast båda sidorna av gatan upptagna. Sikten mot mötande trafik är då, i praktiken, obefintlig. Något som gör en passage extra spännande. Att leda trafiken från nya Lunnagårdsleden, via kurvorna, mot rondellen Fässbergsmotet -Aminogatan kommer bara att förvärra trafiksituationen på Aminogatan. Denna gata är ju redan idag överbelastad i rusningstrafik. Att leda trafiken öster ut via gångvägen - cykelbanan - gamla missionshuset är heller ingen bra lösning. Vart skall då cyklisterna ta vägen?
- Trafiksäkerhetsmässigt är det alltid en stor risk med att förlägga en trafikled där det "väntas relativt höga trafikflöden" i anslutning till en anläggning där det idkas hästverksamhet. Incidenter med förrymda, skenande, hästar från Åby Stallgårdar, ut på Lunnagårdsgatan, är idag tillräckligt skrämmande för att starkt avråda från den föreslagna sträckningen. Det kan heller inte bortses från att oväntade ljud från tung trafik kan ha en negativ påverkan på verksamheten inne i ridhallen. Men sådana olycksrisker syns ju inte i den officiella skadestatistiken.

Placera den föreslagna vägen norr om Brudberget. Där finns det plats för såväl Söderleden, stora ån, gasledningen och den tilltänkta nya Lunnagårdsleden. Dessutom behövs det bara en ekodukt som täcker samtliga trafikleder, Jolengatan, Söderleden och den tilltänkta nya lunnagårdsleden.

Lunnagårdsleden skall fortsätta parallellt med Söderleden, öster ut, tills den kan ansluta mot rondellen vid gamla Bunketorp, den med stolparna. På så sätt avlastas gatorna inne i dagens verksamhetsområde från "onödig" trafik. Söderleden bör, på sikt, byggas ut till en fyrfilig väg.

Kommentar: Aminogatan har samma standard som den nya vägen. Vidare visade de trafikutredningar som gjordes 2016 inför överenskommelsen mellan Mölnådal, Göteborg och Trafikverket att funktionen skulle kunna bibehållas när den nya vägen skulle byggas. Detta resultat bedöms fortfarande vara tillämpligt. Mölnåls stad bedömer vidare att det också finns möjligheter att trafiken kan börja flyta på bättre när all trafik inte behöver åka ut på Söderleden.



Datum 2022-09-26 Dnr. PU 46/16 22(31)

Det är inte tillåtet att blockera vägen utan av- och pålastning ska kunna ske på egen fastighet.

En övergripande utformning av den nya vägen redovisas i PM Förprojektering (Markera, 2021). Exakt gestaltning av den och kopplingar till befintligt trafiksystem kommer att hanteras i samband med detaljprojektering och genomförande.

Flertalet utredningar har upprättats där olika alternativa sträckningar av nya Lunnagårdslänken har jämförts utifrån olika kriterier. I dessa utredningar har bl.a en sträckning parallellt med Söderleden utretts. Utifrån t.ex påverkan på geotekniska förhållanden och naturvärden har bedömningen gjorts att den föreslagna sträckningen är den mest fördelaktiga utifrån dessa perspektiv. Mer information om detta finns i den upprättade förprojekteringen.

20. **Sakägare 4** (daterad 2021-08-21)

För vår egen del är planen om vägbyggnationen och detaljplansförändringen mycket olycklig då den skulle påverka vår boendemiljö och vårt liv mycket negativt. Ett ökat trafikflöde i vårt bostadsområde skulle resultera i mer buller, större risk för att vi själva eller våra djur blir offer för trafikolyckor samt att vår livssituation och boendemiljö skulle försämrast drastiskt.

Vi har hästar, hundar, katter och höns, våra barn och barnbarn har sina hästar i vårt stall. Lunnagårdsgatan trafikeras redan nu relativt tungt och i hög hastighet av naturbesökare, bilprovkörare, personer från skytteföreningen och hundklubben samt av sommarstugeboende. Att ytterligare trafik skulle ledas in i området, utöver all trafik som nu redan är, vore förenat med stor fara för vår familj, övriga boenden och aktiva i området. Ur ett ekonomiskt perspektiv är planerna också förödande: Vi har köpt och äger en mindre gård, värdet på huset riskerar att sjunka fatalt om hela området planeras om från hästtätt lantbruksområde till industriområde och genomfartsväg.

I ett större perspektiv skulle den nya vägsträckningen och förändringen av detaljplanen leda till att den lilla del av Mölnåls som ännu brukas som jordbruksmark och för hästnäring förstörs. Mölnåls Stad tenderar då att bli ett enda stort industriområde. För den fauna som ännu finns runt Brudberget och vidare genom Balltorpsskogen bort mot Sandsjöbacka skulle detta bygge vara förenat med utrotning. Vi ser dagligen rådjur, harar, rävar och ett mycket rikt fågelliv i området. Även älg och vildsvin är vanligt förekommande.

Vi önskar att man tänker om: behöver det byggas ut med ytterligare filer genom Fässbergsdalen så utöka Söderleden med en fil till. Bygg i annat fall en innerväg, mellan Sisjöns industriområde och Åbro, längs med Söderleden och Mölnåls Ån med anslutning vid Bunketorpsskogen. Aminogatan är i dagens läge redan hårt trafikerad veckovis så att belasta den ytterligare, så som planen tycks föreslå, vore oansvarigt ur både trafik- och miljösynpunkt. I stället för att förstöra den lilla mark som finns kvar för hästhållning och travsport i staden så bygg den eventuella innervägen över golfbanan: Golfbanor finns ändå gott om i staden och i nära anslutning, både Torrekulla och Hills.

Låt vår närmiljö och Mölnåls allt mer krympande grönområde vara kvar. Låt Balltorp leva och vara en fortsatt viktig och trygg plats för barn och ungdomar som utövar hästsport samt för allt naturliv som bor här!



Datum 2022-09-26 Dnr. PU 46/16 23(31)

Kommentar:

Flertalet utredningar har upprättats där olika alternativa sträckningar av nya Lunnagårdslänken har jämförts utifrån olika kriterier. I dessa utredningar har bl.a en sträckning parallellt med Söderleden utretts. Utifrån t.ex påverkan på geotekniska förhållanden och naturvärden har bedömningen gjorts att den föreslagna sträckningen är den mest fördelaktiga utifrån dessa perspektiv. Mer information om detta finns i den upprättade förprojekteringen (Markera, 2021).

Avsikten är att gestalta grönstråket i enlighet med framtaget PM som ingick i granskningshandlingarna (Sweco, 2021). Det nu framtagna förslaget till gestaltning har fokuserat på att förvalta och utveckla ett befintligt naturlandskap på ett sätt som tillvaratar de natur- och kulturvärden som finns i området. Den övergripande gestaltningen utgår från visionen om ett område där människa och natur kan samspela och berika varandra. Fokus har legat lika delar på ekologisk funktion som på rekreation och friluftsliv.

Även en övergripande utformning av den nya vägen redovisas i PM Förprojektering (Markera, 2021). Exakt gestaltning av den och kopplingar till befintligt trafiksystem kommer att hanteras i samband med detaljprojektering och genomförande.

21. Sakägare 5 (daterad 2021-08-21)

Balltorp 1:24, omfattades av detaljplanen i samrådsskedet men har tagits bort inför granskningsskedet, vilket jag motsätter mig. Min åsikt är att även min fastighet ska ingå i detaljplanen och att kommunen ska tillgodose mina önskemål enligt nedan.

Omkringliggande fastigheter har fått en mycket större byggrätt i förhållande till fastighetsstorleken, än vad som föreslogs för min fastighet i samrådsskedet. Jag vill utöka byggrätten från gällande detaljplan. Önskemålet är att kunna få en byggrätt på 10 000 m² BTA. Det skulle exempelvis kunna motsvara ett par byggnadsvolymer om sammanlagt drygt 2500 m² uppförda i fyra våningar i den södra delen av fastigheten, anpassade efter fastighetens topografi och naturvärden. När jag studerar den föreslagna exploateringsgraden som föreslås för de omgivande fastigheterna så framstår min önskan om en totalt byggrätt på ca 10 000 m² BTA som rimlig, för att inte säga blygsam. De tre intilliggande fastigheterna som gränsar till min fastighet, vars storlek i princip går att likställa med min, har i granskningsförslaget tilldelats en byggrätt på mellan 17 000 och 43 000 m² BTA.

Inom dessa fastigheter tillåter granskningsförslaget att byggnader i 6 till 10 våningar uppförs. För min fastighet önskar jag en tillåten nockhöjd på 20 meter, vilket skulle vara helt i linje med planförslagets ambition om en nertrappning mot grönstråket i väster.

Gällande detaljplan för Balltorp 1:24 anger användningen "Komposteringsverksamhet samt upplag av hästgödsel" för delar av fastigheten, vilket inte stödjer den utveckling som kommunen tänker sig för området med etablering av kontor och icke-störande verksamheter. Användningen som föreslås för intilliggande fastigheter, "KZE", anser jag därför även borde införas för Balltorp 1:24.

Jag är medveten om att ekskogen uppe på Brudberget är värdefullt både för sina naturvärden (klass 3 enligt utförd NVI) och som landmärke i Fässbergsdalen. Jag avser därför inte med min föreslagna exploatering påverka miljön på berget. Jag ser tvärtom berget med dess naturvärden som en kvalitet och en naturlig avgränsning för en exploatering på fastigheten. Min föreslagna exploatering skulle heller inte ge någon

negativ påverkan på det sammanhängande grönstråket genom Fässbergsdalen eller kulturmiljön kring Lunnagården.

Jag ser inga argument i beskrivningen av de geotekniska förutsättningarna för planområdet till att exploatering av den södra delen av fastigheten Balltorp 1:24 skulle vara olämplig. Den extremt känsliga lera som påträffats på andra håll inom planområdet finns återfinns inte inom Balltorp 1:24 där jorddjupet dessutom är litet.

Inte heller när det gäller markföreningar ser vi någon anledning till att hindra utvecklingen. Den markmiljöundersökning som genomfördes för Balltorp 1:24 2018 ledde till att en schakthög på 15 ton transporterades bort och den mark som påverkats av verksamheten i anslutning till fastigheten bedöms av kommunen vara sanerad och uppsatta åtgärds mål som uppnådda.

Den trafikutredning som togs fram 2016 innebar att det inom planområdet skulle kunna etableras 175 000 m² BTA totalt inom planområdet. I nuvarande granskningsförslag så tillåts 155 000 m² BTA. En tillkommande byggrätt på 10 000 m² inom fastigheten Balltorp 1:24 borde därför kunna inrymmas med avseende på trafikkapaciteten.

Kommentar: En detaljplan med nya byggrätter ger en nytta för markägaren. Stadens princip är därför, med stöd av Plan- och bygglagen, att markägaren ska vara med och bekosta framtagande av detaljplanen samt genomförande med avseende på allmänna anläggningar såsom gator, övrig allmän plats mm. Principen är att markägaren bidrar med en andel proportionerlig mot den byggrätt som erhålls. Detta åtagande säkerställs i ett samarbetsavtal under planprocessen och ett exploateringsavtal i samband med planens antagande.

Det har varit Mölnåls stads avsikt att Balltorp 1:24 ska ingå i detaljplanen med byggrätter för verksamheter och kontor. Fastigheten ingick därför i samrådsförslaget trots att dåvarande markägare ej hade tecknat samarbetsavtal. Det var stadens förhoppning att ett avtal skulle accepteras av markägaren i ett senare skede av planprocessen. Inga under planprocessen framtagna utredningar har visat på att fastigheten skulle vara olämplig eller mindre lämplig än omkringliggande fastigheter för planerad markanvändning.

Efter samrådsförslaget har staden i dialog med nuvarande markägare föreslagit en utökning av byggrätten till 6.000 kvm BTA, kontor och verksamheter vilket muntligen godtogs av markägaren. Dock, efter att markägaren avböjt att teckna ett sedvanligt samarbetsavtal har staden valt att inte inkludera Balltorp 1:24 i granskningsförslaget till ny detaljplan. Detta är en följd av stadens princip att en detaljplan alltid ska åtföljas med avtal som säkerställer att markägarens delaktighet och ansvar i planens upprättande och genomförande fullföljs.

22. Sakägare 6 (daterad 2021-09-02)

Som ägare till fastigheten Basilikan 1 i Mölnåls kommun, och som berörd sakägare, har vi följande synpunkter på planförslaget:

- Eftersom detaljplanen förutsätter att mark regleras in till vår fastighet för att möjliggöra en ny infart och dragning av ny väg vill vi säkerställa att detta inte inskränker på vår möjlighet att nyttja eller exploatera vår fastighet Basilikan 1 i enlighet med gällande detaljplan vare sig under pågående detaljplanarbete eller därefter.

- Vi önskar att mark som regleras in till vår fastighet Basilikan 1 omfattas av samma planbestämmelser som vår befintliga fastighet. Eftersom planförslaget medger hög byggnation upp till 53 meter högsta nockhöjd, i vårt skyltläge mot Söderleden och mot norr, önskar vi möjlighet att hela vår fastighet ingår i detta detaljplanearbete och prövar en väsentligt högre byggnadshöjd och annan verksamhet på vår fastighet än vad som tillåts idag. Vi anser att det skulle vara positivt för detaljplanen och utvecklingen av området i öster där man vill skapa ett område med mer centrumliknande verksamheter och kontor.
- Vi vill att ny infart till vår fastighet, och samtliga arbeten för att iordningsställa tillförd mark till vår fastighet Basilikan 1, och där till hörande arbeten i sin helhet bekostas av Mölnåls kommun. Detta innebär i så fall också nödvändiga ändringar inom vår fastighet som kan komma att krävas för att infarten och fastigheten skall kunna nyttjas av oss och verksamheten på fastigheten på ändamålsenligt sätt.
- Vi har också önskemål om att utöver föreslagen mark norr och väster om Basilikan 1, att marken som angränsar till vår fastighet längs hela östra gränsen, d.v.s. mellan Basilikan 1 och Grönmyntan 1, också tillförs vår fastighet. Se bifogad bilaga 1. Detta för att marken är mycket svårtillgänglig med extremt branta partier som gör att grönområde söder om vår fastighet olämpligen angörs från detta håll. Marken står idag igenvuxen och ses inte efter av någon och blir ett typiskt tillhåll för skräpansamlingar och sly. Vår verksamhet på fastigheten är också sammankopplad med verksamheten på Grönmyntan 1 (Toyota är hyresgäst hos oss idag och är etablerad på Grönmyntan 1).
- Vi har också önskemål om att, utöver föreslagen mark norr och väster om Basilikan 1, marken som angränsar till vår fastighet längs hela västra gränsen, också tillförs vår fastighet. Se bifogad bilaga 1. Detta i första hand för att säkerställa god angörning till fastigheten med tung trafik, inkl. lastbilar med släp upp till 24 meter men också för att öka flexibiliteten i exakt var infart mest lämpligt placeras i förhållande till befintlig verksamhet på fastigheten. Se bifogad bilaga 1. Vi vill att ny infart kan angöras av tung trafik och av lastbilar med släp upp till 24 meter. Detta är av väsentlig betydelse för verksamheten på fastigheten.
- Vidare vill vi att ny infart till vår fastighet kan angöras både från väster och från öster från den nya vägen som byggs som anslutning mellan Sisjön och Mölnåls. Se bifogad bilaga 1.
- Slutligen, vårt önskemål är att utfartsförbud mot norr minimeras till en så kort sträcka som möjligt, och tillåts längs med hela gränsen mot lokalgatan, Lunnagårdsgatan. Se bifogad bilaga 1.

Kommentar: Mölnåls Stad ansvarar för och bekostar i sin helhet genomförandet av ny infart till Basilikan 1 inklusive de marköverföringar som krävs. Detta säkerställs i ett avtal mellan Staden och fastighetsägaren.

Den förändring som detaljplanen innebär för Basilikan 1 är att fastighetens infart flyttas och att fastigheten tillförs mark. Den tillförda marken kommer att vara prickad dvs ej möjlig att bebygga. I övrigt sker inga förändringar i möjligheten att nyttja fastigheten i enlighet med nu gällande detaljplan för Basilikan 1.

En utredning har gjorts för att säkerställa tillgängligheten för lastbilar med släp upp till 24 meter. Utredningen har resulterat i att det område som planläggs för ny infart väster om fastigheten har breddats 3 meter väster ut och förlängts 3 meter söderut. Vidare har



Datum 26(31)
2022-09-26 Dnr. PU 46/16

utredningen säkerställt att tillfart och frånfart till fastigheten kan ske såväl från öster som från söder på nya Lunnagårdslänken.

Utfartsförbudet från Basilikan 1 har fått den omfattning som bedömts erforderlig ur trafiksäkerhetssynpunkt.

De åtgärder som berör Basilikan 1 syftar till att hantera tillgängligheten till fastigheten på ett tillfredsställande och ändamålsenligt sätt som en konsekvens av den planerade nya Lunnagårdslänken. En mer övergripande planmässig översyn av fastigheten i sin helhet samt ytterligare marköverföringar är inte möjlig att involvera i denna detaljplan utan får hanteras i en eventuell kommande detaljplan.

Övriga

23. Privatperson 1 (daterad 2021-09-21)

Vi avstyrker att detaljplanen för Lunnagården antas i dess nuvarande utformning. För att kunna anta planen krävs följande:

- *Lokaliseringsutredningen görs om.* Planen ska vila på en lokaliseringsutredning som är förenlig med lagstiftnings syfte. Alternativa lokaliseringar och möjlighet att kombinera dessa på olika sätt måste prövas. Möjlighet att kombinera etableringar norr och söder om Söderleden får inte uteslutas. Först då kan man etablera verksamheter med verklig hänsyn till befintliga värden och bevarande av den mest värdefulla jordbruksmarken.
- *Information som antyder ett läge för en socio-ekodukt i ett östligt läge tas bort.* Läge för socio-ekodukt bör markeras längre västerut, bl. a. i enlighet med gällande fördjupade översiktsplan, flera tidigare utredningar och de konkreta förslag till åtgärder som presenteras i granskningshandlingens egna miljökonsekvensbeskrivning.

Av redogörelsen i MKB:n följer att planområdets avgränsning och planens principiella utformning har utgått ifrån att väsentliga intressen inte påverkas på ett negativt sätt medan verkligheten är annorlunda. Detta får till följd att flertal viktiga utredningar som ska ligga till grund för strategiska och principiella frågor har tillkommit i det uppenbara syftet att försvara planens utformning i stället för att utgöra ett underlag för utformningen. Detta angreppssätt är inte förenligt med lagstiftningens syfte.

Angreppssättets begränsning framgår av vad som anges i MKB:n om vilka alternativ som är föremål för miljöbedömningen. Det anges att Mölnåls stad valt att endast pröva ett lokaliseringsalternativ i detaljplanen – det föreslagna som kallas för huvudalternativet men i praktiken är det enda alternativet – och jämföra detta med ett nollalternativ där ingen utbyggnad alls sker i planområdet.³ Det anges uttryckligen att alternativa lokaliseringar och konsekvenserna av dessa inte redovisas i MKB:n.

Vi anser att en sådan avgränsning strider mot 6 kap. 11 § 2 punkten miljöbalken (som man anger sig följa). Enligt denna ska miljökonsekvensbeskrivningen i den strategiska miljöbedömningen innehålla en identifiering, beskrivning och bedömning av rimliga alternativ med hänsyn till planens eller programmets syfte och geografiska räckvidd.

Lokaliseringsutredningen jämför ett stort område (planförslaget) med två mindre områden (alternativen) var för sig. Den kommer fram till slutsatsen att det stora området är det enda område som kan rymma de verksamheter som planerats i det stora området. Lokaliseringsutredningen besvarar aldrig frågan om behovet av mark bättre skulle kunna

uppfyllas om man lokaliserar verksamheter till alternativa områden och kombinerar dessa på annat sätt.

Kommentar: Lokaliseringsutredningens syfte är att utvärdera om det finns alternativa lokaliseringar för ett verksamhetsområde av motsvarande storlek som föreslås i den aktuella detaljplanen. Utgångspunkten för valet av alternativa lokaliseringar har varit att dessa ska vara belägna i anslutning till Söderleden och kunna bidra till att samverka och utveckla befintliga verksamhetsområden i dalgången. Alternativa lokaliseringar ska även ge förutsättningar för en god, hållbar och lämplig utveckling av Mölnåls stad med tillhörande verksamhetsområden, enligt stadens antagna Näringslivsstrategi. Utredningen är utförd oberoende av pågående och kommande planarbete norr om Söderleden. Lokaliseringsutredningens slutsatser relaterar till tänkt exploatering i den nu aktuella detaljplanen för Lunnagården. Den tar inte ställning till framtida utvecklingsprojekt med en mer begränsad omfattning för de fastigheter som berörs av alternativa utredningslägen. För exempelvis fastigheterna Fässberg 1:4 och 1:57 pågår ett separat planuppdrag för vilken kommande lokaliseringsutredning kommer att göra motsvarande avvägningar utifrån det senare projektets tänkta storlek och innehåll.

Övergripande strategier för markanvändningen inom det aktuella planområdet har utretts tidigare inom ramen för den fördjupade översiktsplanen för Fässbergsdalen (antagen 2012) samt inom arbetet med överenskommelsen kring Söderleden mellan Mölnåls stad, Göteborgs stad och Trafikverket (beslutad 2016). Planarbetet har genomförts med dessa dokument som grundläggande planeringsförutsättningar. Det finns stort behov av verksamhetsmark i anslutning till Mölnåls innerstad. Bland annat kopplat till ett ökat behov av omlokalisering av verksamheter som idag är förlagda mer centralt i Mölnåls, men som exempelvis på grund av järnvägsutbyggnad och annan stadsutveckling behöver flytta. Detta behov har Mölnåls stad stort intresse av att kunna tillgodose. Utveckling inom planområdet för Lunnagården är ett steg för att kunna uppnå denna målsättning.

24. **Privatperson 2** (daterad 2021-09-02)

- Om målet är "Bästa möjliga Mölnåls varje dag" så bebygg inte området med mer verksamheter än det finns idag. Satsa istället på att kultur- och naturmiljön skall stå i centrum.
- Återta detaljplanen och gör om till något annat som gynnar biologiska mångfalden och miljön för området.
- Ekodukten med grönstråk bör förverkligas innan detaljplan för Lunnagårdsområdet läggs ut för granskning. Mölnåls bör prioritera arbetet med denna.
- Jordbruksmarken skall användas till det den är till för, dvs odling och inte verksamheter som enbart använder hårda ytor.
- Kulturmiljön i området och runt Lunnagården skall förstärkas och utvecklas istället för tvärtom.
- Kulturmiljövärdet med Lunnagården och allt runtomkring, dvs brännvinsbryggeriet, trädallén, åkermarken, trädgården med fruktträdgården, stenmurar bör återskapas så blir det en unik miljö för nya besökande i staden. Fler gästnätter eftersöktes och besöksnäringen är alltid mer intresserad av unika platser än gallerier.
- Naturen o djuren behöver platsen mer än nya verksamheter, djurlivet är ju unikt i området både för fåglar och andra arter.
- Riksintresset för friluftslivet behöver beaktas istället för att låsa området.

- Det värdefulla odlingslandskapet bör förstärkas istället för tvärtom. Med tanke på stadens möjlighet till självförsörjning.

Kommentar: Avsikten är att gestalta grönstråket i enlighet med framtaget PM som ingick i granskningshandlingarna. Det nu framtagna förslaget till gestaltning har fokuserat på att förvalta och utveckla ett befintligt naturlandskap på ett sätt som tillvaratar de natur- och kulturvärden som finns i området. Den övergripande gestaltningen utgår från visionen om ett område där människa och natur kan samspela och berika varandra. Fokus har legat lika delar på ekologisk funktion som på rekreation och friluftsliv.

För närvarande är inte ekodukten över Söderleden inkluderad i nationell plan. Enligt ett brev från Mölnåls stad till Trafikverket (2018) ska Mölnåls fortsatt planera för ett grönstråk som inte omöjliggör en socio-ekodukt över Söderleden. Bedömningen är att detaljplanen uppnår detta och det finns utifrån grönstråkets lokalisering och bredd möjlighet till en flexibel lokalisering av en eventuell framtida faunapassage över Söderleden.

Enligt kommunens bedömning utgör föreslagen utbyggnad av verksamheter samt utveckling av ett regionalt grönstråk ett väsentligt samhällsintresse vilket inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Intresset av att utveckla det i detaljplanen föreslagna området bedöms väga tyngre än intresset att bevara jordbruksmarken inom området för framtida livsmedelsproduktion. Se lokaliseringsutredning för vidare resonemang.

De planbestämmelser som omfattar Lunnagården med omnejd reglerar först och främst bevarande av de värden som identifierats i genomförd kulturmiljöinventering. Detta gäller bl.a att marken runt omkring hålls öppen, placering av bebyggelse samt att olika byggnadstekniska värden bevaras. Samtidigt möjliggörs också viss utveckling. Bestämmelserna har utformats med viss flexibilitet för att möjliggöra olika verksamhetsformer. Målet är att Lunnagården ska bli en målpunkt för både boende och besökare i Mölnåls.

25. **Privatperson 3** (daterad 2021-09-02)

Det är viktigt, att denna gamla och välbevarade gård bevaras och rustas upp, och att man bevarar det öppna åkerlandskapet runt gården och runt Brudberget. Fässbergsdalen var en stor och rik åkerbygd. Det är viktigt, att en del av allt detta får vara kvar och visa kommande släkten hur landskapet har sett ut. För att trygga Åbytravets framtid är det viktigt, att man har hästagar och några hästgårdar nära travbanan.

Kommentar: De planbestämmelser som omfattar kulturmiljön Lunnagården med omnejd, reglerar först och främst bevarande av de värden som identifierats i genomförd kulturmiljöinventering. Detta gäller bl.a att marken runt omkring hålls öppen, placering av bebyggelse samt att olika byggnadstekniska värden bevaras. Samtidigt möjliggörs också viss utveckling. Bestämmelserna har utformats med viss flexibilitet för att möjliggöra olika verksamhetsformer. Målet är att Lunnagården ska bli en målpunkt för både boende och besökare i Mölnåls.

26. Privatperson 4 (daterad 2021-03-21)

Lunnagårdsfälten som ansluter till Sisjön har ett oerhört högt naturvärde. Det stora fältet används av rastande gäss under flyttningstider, bl.a. arktiska gäss som är sällsynta i våra trakter såsom bläsgäss och spetsbergsgäss, som båda rastade nyligen. Fler arter rastar regelbundet, t.ex. dubbelbeckasin som häckar i fjällen och är på genomresa i början på maj, hörs årligen. Nära den blåsträckade buskridån finns regelbundet dubbeltrast, ringtrast, rödvingetrast och många häckande och rastande sångare. Samma gäller buskridåerna och vassar runt fältet.

Fältet borde bevaras i sin helhet och den västra delen inte bebyggas för att inte förstöra det som rastlokal. Vägen borde inte dras tvärs över utan i nedre eller övre kant (se vita markeringar på snippet), och inte kantas av träd för då vill gässen inte gå ner. De behöver en större öppen yta.

Kommentar: Inför antagande har en kompletterande artskyddsutredning genomförts. Inom ramarna för denna bedömdes ca 80 fågelarter vara kopplade till miljöerna inom/i anslutning till planområdet och/eller mer regelbundet förekommande. Utredningen visar att planförslaget i de flesta fall inte har en sådan påverkan på de enskilda arterna att den kontinuerliga ekologiska funktionen (KEF) och bevarandestatusen riskerar att påverkas. Undantagen gäller de häckande arterna tofsvipa, sånglärka och törnskata, samt de rastande arterna kanadagås, vitkindad gås och grågås. För övriga häckande arter görs bedömningen att det antingen inte föreligger någon påverkan eller att påverkan är så liten att KEF inte kan anses påverkas.

För att skapa positiv påverka på naturmiljön samt minimera de negativa konsekvenserna är avsikten är att gestalta grönstråket i enlighet med framtaget PM gällande detta. Det nu framtagna förslaget till gestaltning har fokuserat på att förvalta och utveckla ett befintligt naturlandskap på ett sätt som tillvaratar de natur- och kulturvärden som finns i området. Den övergripande gestaltningen utgår från visionen om ett område där människa och natur kan samspela och berika varandra. Fokus har legat på lika delar på ekologisk funktion som på rekreation och friluftsliv.

Flertalet utredningar har upprättats där olika alternativa sträckningar av nya Lunnagårdslänken har jämförts utifrån olika kriterier. I dessa utredningar har bl.a en sträckning parallellt med Söderleden utretts. Utifrån t.ex påverkan på både geotekniska förhållanden och naturvärden har bedömningen gjorts att den föreslagna sträckningen är den mest fördelaktiga utifrån dessa perspektiv. Mer information om detta finns i den upprättade förprojekteringen (Markera, 2021).

Ändringar i planförslaget

Efter granskningen har mindre justering utförts på plankartan och i planbeskrivningen. Revideringen utgör en precisering av det i detaljplanen redovisade förslaget, genom reglering på plankartan. Revideringen är inte av sådan karaktär att ny granskning är nödvändig.

Plankartan och tillhörande illustration har kompletterats med följande:

- Egenskapsbestämmelse gällande möjlighet till faunapassage (i huvudgatans del som går genom grönstråket).

- Precisering av e-bestämmelser per kvarter i det västra delområdet.
- Egenskapsbestämmelse gällande dike för skyfallshantering i huvudgatan västerut från grönstråket i enlighet med upprättad skyfallsutredning.
- Parkstråk med egenskapsbestämmelse för skyfallsdike i väster i anslutning till plangränsen i enlighet med upprättad skyfallsutredning.
- Egenskapsbestämmelse gällande höjdsättning (färdig golvhöjd över nollplanet) i nordvästra delen i enlighet med upprättad skyfallsutredning.
- Kompletterat prickmarken på Brudberget med planteringsbestämmelse för att säkerställa områdets naturvärden
- Ytterligare e-områden för transformatorstationer har lagts till i enlighet med genomförd kvartersanalys
- Bestämmelser om skyddsåtgärder gällande farligt gods har lagts till
- Bestämmelser för att säkerställa områdets totalstabilitet i enlighet med upprättade geotekniska utredningar.
- Egenskapsbestämmelse om gemensamhetsanläggning på Balltorp 1:142 för infartsväg.
- Breddning av infartsväg till Basilikan 1 för att säkerställa tillgängligheten för tunga fordon
- Marginella justeringar av illustration med anledning förtydligande bestämmelser

Planbeskrivningen har kompletterats med följande:

- Beskrivningar avseende de kompletterande bestämmelserna i plankartan som beskrivs ovan.
- Förtydligat behovet av ytor för ledningar i markanvisningar.
- Tydliggjort behov och av transformatorstationer.
- Förtydligat planerad lösning för anslutning till spillvattennätet.
- Förtydligat utpekad placering av pumpstation östra delområdet.
- Resultat från ytterligare utredningar i enlighet med punktlista nedan (geoteknik, artskydd, buller).

Upprättade utredningar har kompletterats med följande:

- Trafikbullerutredningen har uppdaterats/kompletterats med beräkning av trafik till fastigheten Basilikan 1. Beräkningen visar att fastigheterna Balltorp 1:119 och 1:120 (Lunnagårdsvägen 15 och 17) beräknas få ekvivalent ljudnivå vid fasad mot planerad ny väg på 58-60 dBA. För övriga fasader klaras riktvärdet för våning 1. För att sänka ljudnivåerna för Balltorp 1:119 och 1:120 kan en skärm placeras längs Lunnagårdslänken. Denna skärm kommer dock behöva vara lång vilket sannolikt inte gör den ekonomiskt rimlig.
- Kompletterande geotekniska beräkningar genomförts. Anledningen till detta var att hela planområdet kategoriserades om från "Naturmark" eller "Annan mark" för att i stället uppnå markanvändningskategori "Nyexploatering/Planläggning". Det mest fördelaktiga alternativen för att uppnå de ökade geotekniska kraven på säkerhetsfaktorerna bedöms vara att schakta av slänterna utmed Stora ån.
- En kompletterande artskyddsutredning har genomförts. Inom ramarna för denna bedömdes ca 80 fågelarter vara kopplade till miljöerna inom/i anslutning till planområdet och/eller mer regelbundet förekommande. Utredningen visar att planförslaget i de flesta fall inte har en sådan påverkan på de enskilda arterna att den kontinuerliga ekologiska funktionen (KEF) och bevarandestatusen riskerar att påverkas.



Datum 2022-09-26 Dnr. PU 46/16 31(31)

- Riskutredningen för farligt gods har förtydligats gällande vilka underlag för beräkningar som använts för beräkning av avstånd för åtgärder gällande fortskridande ras. Byggnader ska dimensioneras för en explosion motsvarande ett gasmoln på 100 m³ (10 kg) gasol med explosionscentrum vid väggkant.
- Revidering av MKB:n utifrån kompletterande utredningars resultat. Bedömningarna har inte förändrats i någon större utsträckning med anledning av genomförda kompletteringar.

Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att plan- och exploateringsutskottet godkänner granskningsutlåtandet och att planhandlingarna bearbetas och att detaljplanen därefter kan antas.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman
planchef