



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

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

Mölnadalens stad
Västra Götalands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Genomförande

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslöt den 19 november 2013 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Planförslaget har sänts för yttrande under tiden 5 december 2013 – 17 januari 2014.

Samrådet har genomförts enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) under tiden den 5 december 2013 t.o.m. den 17 januari 2014. Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadsförvaltningen samt på Bibliotekslabbet, Brogatan 32. Mindre utställningar av förslaget har även funnits på Biblioteken i Kålleröd och Lindome.

Under och i anslutning till samrådstiden har 24 yttranden och skrivelser kommit in till stadsbyggnadsförvaltningen. Ett samrådsmöte med sakägare och övriga intresserade genomfördes den 10 december 2013, se minnesanteckningar bilaga 1. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i bilaga 2.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter är att Länsstyrelsen påpekar att det bör tas ett helhetsgrepp kring riskfrågan med hänsyn till närheten till väg E6/E20 och järnvägen med transporter av farligt gods. Länsstyrelsen anser att en kvantifierad riskanalys ska tas fram för de områden som nu står inför en omvandling. Planhandlingarna har i samråd med Länsstyrelsen kompletterats med en kvantifierad riskanalys.

Övriga synpunkter som förts fram av remissinstanserna rör parkeringar, buller samt trygghet för barn och unga, dagvatten och höga vattennivåer och förtydliganden av text kring geoteknik.

Yttranden från sakägare och övriga berör huvudsakligen höjden på den nya föreslagna bebyggelsen, buller, luftkvalitet, trafik, parkeringar, grönska, utformning och trygghetsaspekter. Huvudsakligen har synpunkterna till stor del kunnat beaktas genom förändringar av förslaget samt ändringar i planhandlingarna. Planen har kompletterats med en social konsekvensanalys där bl.a. trygghet för barn och unga beskrivs.

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



Detaljplanens syfte

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

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

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

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

1. Länsstyrelsen (Trafikverket, SGI)

(daterat 2014-01-17)

Risk från Farligt gods

För att en inte alltför hög samhällsrisk ska uppnås anser Länsstyrelsen att det bör tas ett helhetsgrepp kring riskfrågan där en kvantifierad riskanalys tas fram för de områden som nu står inför en omvandling. Länsstyrelsen anser således att den hittills endast kvalitativa riskutredningen och hänvisning till avståndsbaserad zon inte på ett tillfredställande sätt utgör underlag för bedömningen om en godtagbar sammanlagd samhällsrisk kan innehållas i centrumområdet. Länsstyrelsen anser inte heller att detta underlag är tillräckligt för bedömningen av vilka riskreducerande åtgärder som eventuellt behöver vidtas och isåfall säkerställas genom planbestämmelse. Länsstyrelsen och kommunen har haft en dialog i frågan och Länsstyrelsen förväntar sig att riskutredningen utvecklas i enlighet med denna dialog samt ovanstående till granskningsskedet.

Buller

Länsstyrelsen noterar att Boverkets riktlinjer för buller kommer att överskridas men instämmer i kommunens bedömning att kriterierna för avsteg från riktvärdena är tillämpbara inom planområdet. Länsstyrelsen kräver dock att plankartan kompletteras planbestämmelser om bullernivåer.

Förhållande till ÖP

Förslaget överensstämmer väl med Översiktsplanen samt med vision Mölnåls 2022.

Koppling till miljömålen

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.



Klimatanpassning

Lånsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. I planen har förändrat klimat förutsetts och anpassning gjorts så långt möjligt.

Geoteknik

Se separat yttrande.

Behovsbedömning

Lånsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

***Kommentar:** En kvantifierad riskanalys som beskriver ett helhetsgrepp kring riskfrågan har tagits fram för de områden som nu står inför en omvandling. Ett särskilt Risk PM kommer också att finnas som är mer tillgängligt för allmänhet, politiker och andra som inte har specialkunskap i ämnet. Där anges förslag till åtgärder. Utredningarna har stäms av med Lånsstyrelsen inför granskning.*

Kommunen och Lånsstyrelsen gör båda bedömning att kriterierna för avsteg från riktvärdena är tillämpbara inom planområdet. Plankartan har kompletterats med planbestämmelser om bullernivåer. Bestämmelserna redogör för det som tidigare fanns beskrivet och redogjort för i planbeskrivning och till planen hörande bullerutredning. Inga ändringar har skett i förslaget sedan samrådet.

2. Statens Geotekniska institut (SGI)

(daterat 2014-01-13)

Med hänsyn till att området är relativt plant och inga större marknivåförändringar ingår i planen, anges i det Tekniska PM:et att stabiliteten är tillfredställande. SGI gör med erhållet underlag ingen annan bedömning.

I planbeskrivningen redovisas lermåktigheter som inte överensstämmer med det Geotekniska PM:et. Detta gäller även beskrivningen av kvicklera. SGI anser att det bör finnas överensstämmelse mellan handlingarna. Även vad gäller portryck saknas denna beskrivning vilket är intressant då portrycket mot djupet motsvarar trycknivåer högre än angiven grundvattennivå.

Med hänsyn till att gator beskrivs höjdsättas så att de kan fungera som ytliga rinnvägar mm bör vikten av att säkerställa förstärkningsåtgärder på gatorna påpekas. Så att avsedda marknivåer bibehålls långsiktigt.

***Kommentar:** Planbeskrivningen har förtydligats gällande av SGI framförda synpunkter. Gator inom planområdet kommer inte att förstärkas utan kommer löpande behöva justeras för ojämnheter som uppstår. Översvämningsutredningen har reviderats och simuleringar genomförts med nya byggnader och ny höjdsättning så att det tydligt framgår var det är översvämningskänsliga zoner. Detta underlag gör det möjligt att höjdsätta gator samt att i avtal tydligt reglera vem som tar ansvar för olika avrinning och åtgärder i de känsligaste områdena.*

3. Försvarmakten, Högkvarteret

(daterat 2013-12-17)

Försvarmakten har ingen erinran mot detaljplanen.



4. Vattenfall Eldistribution AB

(daterat 2013-12-18)

Vattenfall har ingen erinran mot detaljplanen.

5. Skanova, Nätplanering Väst

(daterat 2014-01-17)

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom området. Skanova vill särskilt påtala de anläggningar som finns i Storgatan och Göteborgsvägen. Dessa är av betydande karaktär och särskild hänsyn bör tas till dessa i det fortsatta arbetet. Skulle dessa anläggningar komma i konflikt med planerad byggnation ska kontakt tas med Skanova minst fyra månader innan byggnation påbörjas.

Kommentar: Synpunkterna har delgivits tekniska förvaltningen och exploitören.

6. Svenska stadsnät, Mölnåls

(daterat 2013-12-05)

Svenska stadsnät framför ingen erinran mot planen som sådan men påpekar att kabelvisning ska begäras inför schakt och pålning. Vid eventuell flytt av anläggningar bekostas denna av byggherren och Svenska stadsnät vill bli kontaktad av byggherren senast 6-12 månader innan projektstart.

Kommentar: Synpunkterna har delgivits tekniska förvaltningen och exploitören.

7. Räddningstjänsten i Storgöteborg

(daterat 2014-01-17)

Räddningstjänsten avvaktar att bedöma risk på grund av farligt gods för planområdet tills den kvantitativa riskanalysen färdigställts. I övriga frågor har räddningstjänsten inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: I samråd med Länsstyrelsen och Räddningstjänsten har planhandlingarna kompletterats med en kvantifierad riskanalys.

Planbestämmelsen ang. ventilation omformuleras enligt Räddningstjänstens påpekande. Riskkonsulten anser inte att den behöver kunna stängas av automatiskt men att det ska finnas en miljöbrytare centralt i byggnaderna där man manuellt kan stänga av ventilationen vid en ev. olycka. Detta ska framgå av bestämmelsen.

Planbeskrivningen kompletteras inte med föreslagen text då det blir för detaljerat och rör projekteringen. Yttrandet vidarebefordras istället till byggherren för kännedom.

8. Västtrafik

(daterat 2014-01-17)

Västtrafik har ingen erinran mot detaljplanen.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

9. Kultur- och fritidsnämndens arbetsutskott

(daterat 2014-01-17)

Kultur- och fritidsnämnden ser positivt på planens intentioner och förnyelsen som görs i Mölnåls innerstad. Följande punkter bör dock beaktas i den fortsatta planprocessen.



- Byggråttan i korsningen Tempelgatan/Storgatan måste på ett bättre sätt anpassas till befintlig bebyggelse. Flerbostadshusen längs med Tempelgatan har ett tids-typiskt uttryck för Mölnåls och har höga kulturvärden och ett tydligt arkitekto-niskt formspråk.
- Planhandlingarna bör kompletteras med ljus och solstudier. Detta bland annat för att tydliggöra hur förslaget påverkar de offentliga platserna.
- Tillgängligheten till det planerade Biblioteket i form av angöring för färdtjänst etc. bör tydliggöras.

Kommentar: Planhandlingarna har kompletterats med solstudier för Medborgaregatan och Bergmansgatan.

Byggråttan i korsningen Tempelgatan/Storgatan har reviderats och utformats i samråd med Kultur- och fritidsnämnden.

Tillgängligheten till biblioteket har studerats och biblioteket föreslås nu ha två entréer; en mot Brogatan och en mot Bergmansgatan. Detta för att säkerställa möjligheten till angöring för färdtjänst etc.

10. Miljönämnden

(daterat 2014-01-29)

Miljöförvaltningen anser att följande punkter bör beaktas:

Buller

- Två kritiska punkter som inte är acceptabla och måste utredas ytterligare är Ha-jens punkthus och Havskattens sydvästra hörn på de översta våningarna. I punkthuset har de flesta dygnsekvivalenta ljudnivåer värden som ligger från 56-63 dB(A). Om avstegsfallen ska tillämpas ska det då kompenseras med tyst 45dB(A) eller ljuddämpad sida 55dB(A) vilket inte sker. De samma gäller tre av de planerade 12 lägenheterna inom Havskatten.
- Ytterligare överskridande finns i KV Gråsejen där hus A har ett mindre över-skridande på 1dB(A) på översta våningen.
- Avsteg från riktlinjerna får göras i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, typ kvartersstruktur. Avsteg kan även motive-ras vid komplettering av befintlig tät bebyggelse längs kollektivstrafikstråk i större städer. Samt vid komplettering med ny tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvarterstruktur, längs kollektivstrafikstråk i större städer.
- Den bullerutredning som är gjord för denna plan visar att en tyst/ljuddämpad sida är svår att uppnå för höghuset med nuvarande utformning. Det måste finnas en planbestämmelse för buller som kompenserar det faktum att byggnation sker i ett område med höga bullernivåer.

Parkering

- För att övergå från bilålkande till kollektivtrafik eller annat hållbart alternativ bör fokus i detaljplanen vara att göra så attraktivt kollektivtrafik som möjligt samt förbättra för cyklisterna bl.a. genom attraktiva cykelparkeringar.



Dag- och spillvatten

- Med hänvisning till miljö kvalitetsnormerna för vatten, vilket innebär att Mölnålsån ska förbättras, bör frågan om utjämningsmagasin eller andra åtgärder för att inte bara få till stånd en nollpåverkan utan även förbättra vattenkvaliteten utredas ytterligare.

Förorenad mark

- Inga kända markföroreningar finns inom området. Det är dock med hänsyn till att området varit urbaniserat under en längre tid viktigt att det finns en plan för hur schaktmassor hanteras.

Kommentar:

Buller

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer tillsammans med Länsstyrelsen att Boverkets riktlinjer för buller kommer att överskridas men att kriterierna för avsteg från riktvärdena är tillämpbara inom planområdet. Bullerutredningen har reviderats och uppdaterats bl.a. med hänsyn till nya gällande lägre hastighetsbegränsningar och plankartan kompletteras med planbestämmelser om bullernivåer.

Genom tekniska lösningar klaras nivåerna för bostäderna inom Kv. Havskatten och punkthuset. I höghuset får samtliga rum möjlighet att vädra mot sida om 55 dB(A) vilket innebär att tyst sida om 50 dB(A) ej behöver tillgodoses. Möjligheten att vädra mot sida om 55 dB(A) skapas genom att samtliga rum i lägenheten har fönster mot delvis inglasad balkong.

Parkering

Ett särskilt parkerings PM ersätter gällande parkeringsnorm för detaljplanerna norr och söder om Brogatan. I Parkerings PM redovisas parkeringsplatser för såväl bil som cyklar. Placering av allmänna cykelparkeringar redovisas i Gestaltungsprogrammet.

I planbeskrivningen redovisas de krav som ställs gällande cykelparkering i anslutning till, handel, kontor och bostäder.

Dag- och spillvatten

Eftersom huvuddelen av området redan är exploaterat och med hänsyn till markens beskaffenhet är lokalt omhändertagande av dagvatten svårt att genomföra. Avsikten är att i så stor utsträckning som möjligt fördröja dagvatten genom gröna tak, regnträdgårdar etc.

Förorenad mark

I avtal med exploatören anges att det ska finnas en förberedelse/plan för att kunna hantera förorenade massor om det påträffas. Byggherrarna delges miljönämndens yttrande och vet att anmälningsplikt till Miljöförvaltningen gäller för efterbehandling av förorenad mark.



11. Tekniska nämnden

(daterat 2014-01-29)

Hållbart resande

Parkeringstalen för bostäder har med anledning av det centrala läget och den goda tillgängligheten till kollektivtrafik sänkts från 10,5 per 1000 kvm i gällande norm, till 8,5 per 1000 kvm. Detta med anledning av att kollektivtrafiken är väsentligt utbyggd sedan 1988 då normen antogs.

Förutsättningar för att sänka parkeringstalen ytterligare kan finnas. Tekniska förvaltningen tar i sitt yttrande upp en rad exempel från andra håll i Sverige där man infört flexibla parkeringstal, vilket innebär att parkeringstalen sänks om exploatörerna aktivt åtar sig att göra åtgärder som gynnar hållbart resande och minskar framtida hyresgästers behov av bil.

Exempel på åtgärder:

- En nyckelfaktor är att det finns en väl fungerande bilpool
- aktivt marknadsföra bostadsområdet som en grön stadsdel
- kollektivtrafikkort i minst ett år ska ingå i hyran/köpeskillingen.

Frågan om sänkta parkeringstal bör diskuteras i det fortsatta planarbetet under förutsättning att man avtalar med exploatören om åtgärder.

En risk som ibland tas upp, är ifall efterfrågan på parkering trots allt blir större än tillgången och de boende då väljer att parkera på gator i omgivande bostadsområden. I detta fall är det ingen risk eftersom i stort sett all parkering på gator och annan allmän plats i de centrala delarna av Mölnåls är antingen förbjuden eller tidsreglerad.

Gator, trafik och parkering

Tillgänglighet

I fortsatt arbete med gestaltungsfrågor samt projektering av allmän plats behöver särskild omsorg läggas på att innerstaden görs tillgänglig för alla.

Buller

Justera angivna hastigheter i bullerberäkningarna. På de flesta kommunala gatorna kommer sannolikt hastigheten sänkas från 50 till 40 km/h, i samband med att hastighetsplaner tas fram för hela Mölnåls stad. I bullerutredningen angiven hastighet på E6 (90 km/h) är felaktig, då den sänkts till 80 km/h.

Park och natur

I de innergårdar för bostadskvarteren som byggs är det viktigt att lekplatser och grönska anläggs.

Allé med träd anläggs längs Barnhemsgatan och Storgatan. Träden tillför upplevelse av grönska, årstidsvariation samt livsmiljö för fåglar och insekter. För gående och cyklister leder det till ökad trivsel och variation av intryck.

Vatten och avlopp

Ledningsnätet i Bergmansgatan och Göteborgsvägen behöver byggas om för att tillgodose behoven för Mölnåls innerstad. Dimensionerna på befintliga dag-, spill och vattenledningar behöver ökas för att tillgodose behovet i Mölnåls innerstad som helhet. Eventuella restauranger inom planområdet skall förses med fettavskiljare.

Idag är den planerade ytan till största delen hårdgjord, befintliga innergårdar på fastigheten Hajen 2 som till stora delar rivs kommer även i framtiden få innergårdar för för-



Mölnåls stad

dröjning och rening av dagvatten. En ny byggnad inom Gråsejen 6 kommer att byggas på redan asfalterad yta vilket inte medför förändring av dagens dagvattensituation.

Fastigheterna inom planområdet kommer att behålla sina befintliga anslutningar till den kommunala va-anläggningen.

För att klara av regnmängder överstigande dagvattennätets kapacitet anläggs sekundära dagvattenvägar för att leda bort ytvatten, enligt dagvattenutredningen.

Utredning angående tryckstegring av dricksvatten måste studeras i fortsatta detaljplanearbetet.

Återvinning och avfall

Befintliga avfallsrum kommer till stor del att nyttjas. 1 ombyggnaden ska översyn ske så att fastighetsnära insamling fungerar och att avfallsrummen ska kunna behandla minst åtta fraktioner.

Under fortsatta arbetet med detaljplanen måste säkerställas att det finns angörning och vändmöjligheter för renhållningsfordon som hämtar avfall inom planområdet.

Ekonomi

Kontroll av befintliga anläggningar och fastigheter under byggtiden med tillhörande besiktningar, kontrollprogram, mätningar mm bekostas av exploatören. Exploatören bekostar de provisorier under byggtiden som behöver utföras på allmän platsmark t ex Bergmansgatan, Medborgaregatan. Exploatören bekostar eventuella ramper eller andra åtgärder för att anpassa nivåer till entréer mm inom planområdet. Exploatören bekostar p-ledningssystem. Exploatören bekostar bullarskyddsåtgärder utmed E6.

Exploatören ska betala anslutningsavgift för vatten- och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande Va-taxa. Exploatören bekostar eventuell tryckstegring av dricksvatten.

Kommentar:

Hållbart resande

I samråd med exploatörerna har parkeringstalet omarbetats för att nå en nivå som alla parter anser är rimlig. Parkeringstalen har sänkts något och samutnyttjandet höjts. För att skapa tydlighet har parkeringstalet ändrats från antal parkeringar per kvadratmeter till parkeringar per lägenhet, där små lägenheter får ett lägre parkeringstal. I samband med detta förutsätts vissa åtgärder genomföras där tillgång till bilpool är en del. De åtgärder som föreslås skrivs även in i avtal med exploatören.

Gator, trafik och parkering

I det fortsatta arbetet med gestaltungsfrågor samt projektering av allmänna ytor, läggs särskild omsorg på att göra innerstaden tillgänglig för alla. Det gäller såväl till bostadsentréer som andra funktioner som t.ex. Biblioteket.

Utformningen av Bergmansgatan ska säkerställas angörning, lastzoner åtkomst för renhållningsfordon samt parkeringsplatser för rörelsehindrade.

Buller

Bullerutredningen har reviderats med hänsyn till bl.a. hastighetssänkningar på gatorna och plankartan har kompletterats med bestämmelser om bullernivåer.

Park och natur

Detaljplanen avser att skapa goda boendemiljöer där utformningen av gårdarna är en viktig del. Byggherren meddelar att byggnadens konstruktion för Kv. Hajen inte tål ett planterbart bjälklag varför bestämmelse om detta ej anges i detaljplanen.



Tråd har föreslagits i så stor utsträckning som möjligt längs gatorna. Föreslagna trådrader i gestaltungsprogrammet är avstämde mot föreslagna ledningsdragningar. Även torgen föreslås anonsa sig med grönska som växlar över året. Gröna tak och vegetationsväggar har också diskuterats och i viss mån reglerats för att det ger ökad trivsel och sägs kunna dämpa buller och bidra till en bättre luftkvalitet.

På allmänna platser tas stor hänsyn till grönskans möjlighet i stadsplanering bl.a. med hänsyn till ekosystemtjänster, dagvattenhantering, bullerdämpning och inte minst sociala- och hälsovården, detta framgår av till planen hörande gestaltungsprogram.

Vatten och avlopp

Yttrandet har i sin helhet överlämnats till exploitören för kännedom. I avtal regleras att eventuella restauranger inom planområdet ska förses med fettavskiljare.

Exploitören tar på sig att genomföra tryckstegring av dricksvatten i samband med byggnation.

Återvinning och avfall

Staden och exploitören är överens om att området får en traditionell avfallshantering med avfallsrum med plats för minst åtta fraktioner och med flexibilitet till fler. Angörning sker från Bergmansgatan. I området finns möjlighet till rundkörning alternativt vändmöjlighet i cirkulationer.

Ekonomi

Kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploitören regleras i till planen hörande exploateringsavtal.

12. Skolnämnden

(daterat 2014-02-13)

Förvaltningen har i kontakt med Stadsbyggnadsförvaltningen bedömt att det inte är lämpligt med förskola inom det planerade området. Det finns inte möjlighet för en tillfredställande utemiljö och det skulle bara kunna etableras enavdelningsförskolor vilket är en verksamhet som både är sårbar och ineffektiv att driva.

Eftersom staden planerar ett stort bostadsbyggande framöver i centrala Mölnåls måste det planeras för möjligheten att bygga till skolorna; Katrinebergsskolan och Bosgårds-skolan ev utbyggnad av Ekshagsskolan kan bli aktuell.

Staden arbetar med en Lokalresursplan som omfattar alla verksamheter och som revideras årligen. I denna ska befintliga lokalers förutsättningar, befolkningsutveckling, framtida lokalbehov och möjlig samverkan kopplas till planarbete och investeringsbudget/plan med utgångspunkt att ha god framförhållning när det gäller lokalförsörjning. I denna behandlas och bevakas de behov som planerad bostadsutbyggnaden innebär.

Förvaltningen uppmärksammar också behovet av en trygg och säker miljö inom centrumområdet där barn och elever ska kunna passera på väg till och från skola och andra aktiviteter.

Kommentar: *Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet och föreslår fortsatt dialog kring ev. planläggning för utbyggnader av befintliga skolor och förskolor.*

Stor vikt har lagts vid att skapa trafiksäkra gång- och cykelmöjligheter. Syftet med bebyggelsens utformning är att den ska bidra till attraktivitet och trygghet genom sin utformning och funktion. Utformningen av bebyggelsen mot Brogatan och Bergmansgatan ska utformas med en mänsklig skala, variationsrikedom och hög kvalitet i material.



Det är viktigt att utforma allmän plats med stor omsorg och genomtänkt belysning. Utformningsförslag finns i till planen hörande gestaltungsprogram. Rörande ljussättning så har planhandlingen inför granskningen kompletterats med ett belysningsprogram.

Planen har till granskningshandlingen även kompletteras med en Social konsekvensanalys för att beskriva miljöerna ur ett socialt perspektiv, där faktisk och upplevd trygghet är en viktig aspekt. Utredningen omfattar båda de pågående detaljplanerna söder och norr om Brogatan för att belysa helheten.

13. Kommunstyrelsens näringslivsutskott

(daterat 2014-01-02)

Näringslivsutskottet har ingen erinran mot detaljplanen.

14. Mölnåls Energi AB

(daterad 2014-01-17)

Mölnåls energi framför att fjärrvärme bör användas då den finns tillgänglig i området. Den är ur primärenergisympunkt ett logiskt val i Mölnåls då det innebär en resurssnål energiframställning. Även kylbehov kan tillgodoses med fjärrvärme och kallas då sorptiv kyla.

Fjärrvärme försörjer idag alla befintliga byggnader inom området.

Om Brogatan byggs om och fjärrvärmens flyttas påverkar det alla byggnader i centrum. Det är därför viktigt att man tidigt har med sig en plan för fjärrvärmeförsörjning i området. Kostnader för flyttningar eller andra förändringar av ledningar debiteras den som påkallar densamma.

***Kommentar:** Sympunkterna har delgivits Tekniska förvaltningen och exploitören. Mölnåls Energi deltar med representanter i en sk. genomförandegrupp.*

15. Mölnåls Energi Nät AB

(daterad 2014-01-17)

Planförslaget berör befintliga elkablar samt en transformatorstation. I nuläget bedöms dock att tillkommande energiförsörjning för tillkommande bostäder och verksamheter klaras från befintliga transformatorstationer i området. Gatuarbeten kommer i hög grad påverka befintliga ledningar som ev. måste bytas, flyttas eller ersättas. Kostnader för detta kommer att debiteras exploitören. Innan ev. åtgärder utförs ska skriftlig beställning ske till Mölnåls energi.

***Kommentar:** Sympunkterna har delgivits Tekniska förvaltningen och exploitören.*



BERÖRDA SAKÅGARE

16. Bostadsrättsföreningen Åbybergsparken

(daterad 2014-01-17)

Föreningen ser generellt positivt på att förändringar genomförs som syftar till att förstärka Mölnåls innerstad vad avser handel och bostäder. Däremot har de flera synpunkter som de önskar att staden tar hänsyn till.

Miljösapektén

Föreningen kan inte acceptera en trafikökning längs Storgatan eftersom det leder till försämrad luft och ökat buller. De boende känner oro för överskridanden av riktvärdena. Kommunens ställningstagande och prognos för 2020 med förhoppningar om modernare fordon, löser inte situationen nu och de närmaste åren. Det finns även stor kvarstående risk att argumentet om förbättrad miljökalitet tack vare modernare fordon inte bli genomfört. Föreningen tycker inte att kommunen har möjlighet att påverka Mölnåls bilpark i praktiken. Föreningen begär därför att detaljplanen kompletteras med konkreta åtgärder för en förbättrad. Som exempel vill föreningen nämna att det saknas tillräckligt stor fokus på t.ex. plantering av nya träd och skötsel av det existerande gröna samt planering av liknande aktiviteter som på ett konkret sätt kan påverka miljön positivt nästan direkt.

Storgatan och byggtransporter

Föreningen anser att byggtransporter ska ledas andra vägar än på Storgatan då de under den långa byggtiden befarar olägenheter (t.ex. ökande marksättningar, buller och luftföroreningar).

Kvarteret Hajen

Föreningen tycker att Mölnåls Centrum utgörs bl.a. av bostäder, men även av Fåssbergs Kyrka som borde kvarstå som stadens dominant. Detta anser föreningen inte blir möjligt i önskad utsträckning om byggnation av det planerade 16-våningarshuset genomförs. Byggnadens höjd ska därför minskas och sammanfalla med övriga byggnaders höjd i kvarteret Hajen.

Negativ påverkan på närliggande gator och bostadsområden – Björkåsgatan

Som en konsekvens av trafikökningen på Storgatan ökar även trafiken på Björkåsgatan. Föreningen känner oro inför hur Björkåsgatan kommer att användas. Många uppfattar inte att gatan är en återvändsgata (skylt saknas). Obehörig trafik kör redan idag upp och vänder och parkerar på föreningens parkeringsplatser. Vändplatsen måste förbättras och uppmärksammas. Föreningen begär att en åtgärdsplan utarbetas för Björkåsgatan och hur trafiken kan begränsas både i mängd och i hastighet för att de boende ska känna sig trygga.

Kommentar:

Miljösapektén

Trafikprognosen visar att trafikmängden tyvärr kommer att öka längs Storgatan.

För att påverka människors resvanor ska exploitören i de delar som innehåller nya bostäder arbeta med åtgärder för att uppmuntra till alternativa färdmedel och förhoppningen är att inte alla ska anse sig behöva ha egen bil som boende i ett så bra kollektivtrafiknära läge. Staden har medgivit en lägre andel parkeringsplatser per lägenhet mot att exploitören åtar sig att arbeta med åtgärder som exempelvis:



- att bygga upp en väl fungerande bilpool med medlemskap i 5 år för varje lägenhet.
- att aktivt marknadsföra bostadsområdet som en grön stadsdel

När det gäller grönska och gatumiljön föreslår vi i planen en del positiva förändringar som förtydligats i planhandlingen inför granskning. För att få plats att plantera träd och annan grönska så har sektionen ökats och Storgatan blir därför bredare än idag. Även längs Barnhemsgatan föreslås nya träd. Stadsparken kommer också att rustas upp och i gestaltningsprogrammet föreslås att större ytor används för planteringar. I parken och längs Bergmans- och Barnhemsgatan föreslås också öppna dagvattensystem i sk. regnträdgårdar. I planarbetet har också diskuterats gröna vegetationsväggar exempelvis längs södra delen av gallerians fasad mot Mölnålsbro och mellan det östra och västra bostadskvarteret på södra sidan av Mölnålsbro. Vegetationsväggar bidrar positivt till upplevelsen av gatu- och stadsmiljön men kan också rätt utformade dämpa buller, ge bättre luftkvalitet och bidra med sk. ekosystemtjänster dvs. att exempelvis insekter kan dra nytta av grönskan.

Utöver "gröna väggar" planeras också "gröna tak". I ett band över hela gallerian ska det finnas ett vegetationstak. Detta kommer att synas från flera högre punkter i Mölnålsdal. Små byggnader med bostadskomplement på gårdarna ska också förses med "gröna tak".

Storgatan och byggtransporter

En särskild genomförandegrupp arbetar med att planera byggtransporter. Det går tyvärr inte att lösa logistiken utan byggtrafik på Storgatan. Vid byggnation finns regler avseende omgivningspåverkan. Exploatören ska upprätta kontrollprogram där man ska följa upp exempelvis buller, vibrationer, sättningar och även göra besiktning av fastigheter i närheten. Det finns även tider för när byggnation får ske mht buller osv. Ska arbete utföras på kvällen så ska särskilt tillstånd inhämtas av polisen. Vid byggnationen kommer Storgatan att vara öppen även för ordinarie trafik och staden arbetar för att gatan ska vara framkomlig i princip som vanligt. Byggtiden innebär tyvärr viss olägenhet för både boende och verksamma i centrum men vi hoppas att god kommunikation och information till alla berörda ska göra att ingen behöver känna oro. Staden avser också, att när det närmar sig, gå ut med information med kontaktuppgifter till personer man kan vända sig till om frågor uppstår.

Korsningen Storgatan och Björkåsgatan

Stadbyggnadsförvaltningen har stämt av föreningens förslag om en förändring av korsningen Storgatan/ Björkåsgatan med tekniska förvaltningen och de tycker att en förlängd refug låter som en god idé. I fortsatt arbete har det därför inarbetats i handlingarna. Utbyggnad sker 2017.

Negativ påverkan på närliggande gator och bostadsområden – Björkåsgatan

Stadbyggnadsförvaltningen har stämt av yttrandet med tekniska förvaltningen och det finns en skylt som markerar att Björkåsgatan är en återvändsgata. Antagligen genererar uttagsautomaten vid banken viss trafik. Placeringen av uttagsautomaten råder inte staden över utan föreningen får istället kontakta Nordea eller Mölnålsbostäder men ev. kan nya kantparkeringar längs Storgatans östra sida ge möjligheter till korta stopp. Övervakning och skyltning vid föreningens parkering är föreningens eget ansvar.



17. BRF Havskatten

(daterad 2014-01-17)

BRF Havskatten anser att påbyggnaden på Kv. Hajen kommer att medföra att solen försvinner helt från den del av Havskatten som vetter mot Medborgaregatan. Eftersom Medborgaregatan redan är relativt smal kommer den enligt föreningen kännas dubbelt så trång och mörk.

Föreningen menar vidare att det kommer se lite arkitektoniskt dubiöst ut, där var och vartannat hus har olika hushöjder. Lite plockepinn utan harmoni.

Föreningen har inget emot att det byggs på Kv. Gråsejen mot Bergmansgatan.

Föreningen föreslår att Kv. Hajen byggs på med det antal våningar som omkringliggande bebyggelse har.

Föreningen påpekar vidare att de inte fått någon särskild information om pågående byggplaner från kommunen

Kommentar: Planhandlingarna har kompletterats med solstudier som redovisar förändringarna på Medborgaregatan och Bergmansgatans västra del. För att möta Kv. Havskatten på ett bra sätt är Kv. Hajen i sin närmaste del mot Medborgaregatan endast en handelsvåning hög.

Stadsbyggnadsförvaltningen har informerat och genomfört samråd med berörda. Samråd om förslaget genomfördes 5 december 2013 till 17 januari 2014. I samrådsförandet skickades förslaget ut till berörda. Allmänheten och berörda fastighetsägare bjöds även in till ett samrådsmöte samt två "öppna hus" med tillfälle att ställa frågor.

All bebyggelses utformning inklusive Kv. Hajen har bearbetats till granskningen och stor vikt har lagts vid att byggnaderna gestaltas med hög kvalitet och omsorg.

Se även kommentar ovan.

ÖVRIGA

18. Person boende i Mölnåls

(daterad 2014-01-17)

Anser att föreslagen påbyggnad på Kv. Hajen kommer att ta för mycket solljus från bostäderna i Havskatten och på Medborgaregatan.

Se kommentar ovan.

19. Person boende i Mölnåls

(daterad 2014-01-17)

Tycker att:

- Bygg inga höghus, 5-6 våningar räcker. Höga hus ger hemska vindströmmar.
- Undvik galleria. Låt Mölnåls vara ett vanligt stadscentrum med utomhusgator.
- Minimera byggtiderna. Alla som vill handla skräms bort av sådant och är svåra att locka tillbaka.
- Riv så lite som möjligt, bevara så mycket som möjligt. Riv inga bostäder, då nya bostäder säkerligen blir dyra och det blir svårt för folk att bo där.



- Anlägg rejåla cykelparkeringar i varje ingång mot centrum. Med ordentligt tak och väggar. Det bör även möjlighet till att låsa in sin cykel. Cykelparkeringar bör finnas vid varje entré till centrum samt vid entré till butikerna. Bygg gärna ett cykelparkeringshus nånstans.
- Det borde finnas ”snabb-parkeringsplatser” för dem som vill göra ett kort ärende och inte vill ta sig in i ett parkeringshus, vilket tar tid.

***Kommentar:** Stor del av dagens strukturer och byggnader bibehålls i förslaget. I detaljplanen föreslås en betydligt högre bebyggelse än den vi har i dag i centrala Mölnåls. En hög exploatering är nödvändig för att få till en nybyggnation. Fler boende och arbetande i centrum ger också ett bättre underlag för en välfungerande handel och för en god kollektivtrafik. Staden tror det är klokt att förtäta i detta strategiska läge intill ”Knutpunkten” som är regionens näst största kollektivtrafikpunkt.*

Inom detaljplanen norr om Brogatan finns inget förslag om att skapa en galleria utan bibehålla butiker mot gata. Dock finns ingen reglering om att galleria inte får anordnas.

Stort samordningsarbete pågår för att minimera åverkan under byggtiden samt för att kunna hålla liv i innerstaden samtidigt som ombyggnaderna sker.

Inom detaljplanen norr om Brogatan rivs endast den norra delen av Kv Hajen, reseterande bebyggelse byggs om och till. Nya bostäder är visserligen dyra, men de kan attrahera både nya Mölnålsbor och redan boende i Mölnåls som vill byta till någonting nytt. Detta kan innebära att man startar flyttkedjor så att billigare bostäder blir tillgängliga för andra boende än de som bor där idag. Detaljplanen Norr om Brogatan innehåller huvudsakligen hyresrätter.

Ett särskilt parkerings PM ersätter gällande parkeringsnorm för detaljplanerna norr och söder om Brogatan. I Parkerings PM redovisas parkeringsplatser för såväl bil som cyklar. För bostadshusen ska väderskyddad cykelparkering finnas. Placering av allmänna cykelparkeringar redovisas i gestaltungsprogrammet. Stadsbyggnadsförvaltningen tar med sig synpunkterna om cykelgarage i det fortsatta arbetet med Mölnåls innerstad, det har exempelvis diskuterats att kunna inrymma ett sådant i fastigheten närmast Knutpunkten.

Korttidsparkeringar för bil kommer att finnas längs Storgatan, Barnhemsgatan samt på Mölnålsbro.

Någon vindstudie har inte genomförts i projektet.

20. Person boende i Mölnåls

(daterad 2014-01-16)

Tycker att förslaget är bra. Höghuset bör vara lägre.

Se kommentar ovan.



21. Person boende i Mölnåls

(daterad 2014-01-16)

Förslaget på 16 våningshuset bör ersättas med ett fem våningshus som de andra inom Kv. Hajen. Ett höghus på den platsen förstör stadsbilden och ger ett oharmoniskt intryck.

Se kommentar ovan.

22. Person boende i Mölnåls

(daterad 2014-01-17)

Anser att planeringen för området är positiv men anser att 16 våningshuset bör studeras ytterligare och anpassas till befintligt höghus och kyrka och studeras i modell och landskapsstudier.

Se kommentar ovan.

23. Elever på Fåssbergsgymnasiet

(daterat 2014-01-18)

Trafik

Gångtrafik:

- Skilja gångtrafik och cykeltrafik åt på Brogatan genom exempelvis linjer på gatan.
- Tryggare övergångsställen bl.a. vid rondellen ovanför Brogatan. Här kan man ha ljus som blinkar då någon befinner sig på övergångsstället.

Cykeltrafik och mopedtrafik:

- Cykel- och mopedparkeringar som känns trygga att använda. Det ska vara på platser där det rör sig mycket folk.
- Bra cykelvägar och mopedvägar.
- Stöldsäkrare cykelparkering, helst inomhus gärna med cykelverkstad och pump.
- Cykeluthyrning tillgänglig.
- Segwayhyrning

Biltrafik:

- Många och breda parkeringar och platser för att hämta upp eller släppa av personer centralt.
 - Helst synliga parkeringar då många tycker parkeringshus är trånga och inte lika trygga.
- Övervakningskameror på parkeringarna för ökad trygghet och för att minska brottsligheten.

Kollektivtrafik:

- Ökad tågtrafik eftersom det är det snabbaste sättet in till och från centrala Göteborg.
- Fler bussar som går, och går oftare, särskilt på helger och kvällar. Mer direktbussar exempelvis mellan Mölnåls och Frölunda torg.

Miljö

- Mer gröna platser för en trevligare miljö. Det ger mer färg och bättre luft.
- Det behövs fler papperskorgar där man slipper lyfta upp ett smutsigt och äckligt lock men som ändå inte gör att fåglar kan komma och dra ut soporna eller att de blir omringade av getingar.



Mölnåls stad

- Många känner sig otrygga och osäkra i Mölnåls centrum p.g.a. alkoholister som sitter på bänkarna i centrum och gärna försöker ta kontakt. Överväg att flytta systemet till en inte lika central plats fast ändå i närheten. De sitter ofta precis utanför systemet och då kan man flytta deras mötesplats. Ofta när man pratar om Mölnåls centrum är det första folk säger, "Det är där alla fyllegubbar sitter o brötar". Man borde göra något åt detta eftersom de ger en negativ bild av Mölnåls centrum.
- Belysning är också en viktig faktor för att man ska känna sig trygg. Om det kommer någon gående mot en så vill man se personen ordentlig. Man hade kunnat ha lampor som drivs med solceller för miljöns skull och när inte solenergin räcker till så går det över till en reservlampa.
- En trygghet för de boende i Mölnåls skulle vara att ha ett litet poliskontor i Mölnåls centrum som kan hålla koll på brogatan och omgivningen runtom.
- Markplattorna i Mölnåls centrum är mycket tråkiga och bör bytas ut.
- Använd ljusa färger
- Mycket växtlighet
- Stora panoramafönster på byggnader
- Sedumtak

Utbud

Caféer och restauranger:

Några olika caféer och restauranger, gärna med trevliga uteserveringar. Några separata och några inne i gallerian. Olika typer av mat. Thai, pizzeria, nyttig, sushi, snabbmat, lunchrestaurang och caféer.

- Internetcafé
- Café eller snabbmatsrestaurang öppen 24/7.

Butiker:

- Självklar har folk olika åsikter om vilka butiker som är roliga men ett önskemål är roligare butiker. Kanske borde man anpassa butikerna efter alla åldersgrupper och typer av människor.
- Stor mataffär med stort utbud.
- Medelstora affärer så att det finns det man behöver. Man ska inte känna att man hellre åker in till Göteborg för att utbudet är för litet i Mölnåls.
- Butiker riktade mot ungdomar. Kanske någon teknikaffär som t.ex Teknikmagasinet.

Sport:

- Vi vill ha ett gym där unga, både tjejer och killar, känner sig välkomna. Många tjejer går hellre på olika pass än gymmar så därför borde det finnas ett eller flera gym med stort utbud av pass och stort gym.
- Boulebana för pensionärer så att de slipper ta sig så långt som till aktiviteten.
- Lekplats för barn blir en naturlig mötesplats för föräldrar och barn.
- Basketplan
- Skatepark

Kultur:

- Scenen i centrum skulle kunna användas oftare.

Boende

- Då det är svårt för ungdomar att få bostad inne i centrala Göteborg kan Mölnåls vara ett bra ställe för ungdomar att bo. Det tar inte så lång tid att ta sig in till skolorna i Göte-



Mölnåls stad

borg. Lägenheter där ungdomar bor kan behöva tjockare väggar då ungdomar ofta vill ha fester men det blir inte lika roligt för grannarna. Det är bra för privatlivet att ha lite tjockare väggar som isolerar mot ljud då detta ofta är en sak som man irriterar sig på hos sina grannar.

- Studentlägenheter kan också vara bra att erbjuda.
- I anslutning till boendet så ska det finnas många och rymliga återvinningsstationer. Man ska kunna ta det på vägen ut utan att behöva ta en omväg när man ska till bussen. Ofta struntar man i det för att det alltid är fullt i de olika återvinningskärlen. Så om man tömmer oftare eller har större kärl så slipper man åka långt för att hitta en plats där soporna får plats.
- Parkeringsplatser nära boendet, kanske rymligt parkeringsgarage under marken.
- Det är också viktigt med förråd till exempelvis cyklar så att även de som bor i lägenhet ska få plats att ha en cykel.
- Det behövs även lägenheter för stora familjer.
- Kollektivhus för att variera boendeformer.

Mötesplatser

- Att ordna ett centrum för ungdomar att träffas på under kvällarna skulle vara bra. Det skulle finnas bl.a biljardbord, pingisbord, soffor och en tv. Det skulle bli en mötesplats för unga som skulle vara tryggare och roligare än att hänga inne i stan. Denna lokal skulle på eftermiddagarna vara för lite yngre barn och på förmiddagarna en plats för pensionärer att träffas. Mellan 16.00 och 19.30 är det åldrarna mellan 7-12-åringar och 20.00-24.00 för 13-18-åringar. Det skulle finnas äldre ungdomar där som ledare/personal som skulle göra att föräldrarna skulle känna sig trygga med att deras barn är där. Det vore bra att erbjuda läxhjälp här.
- Ett eller flera mysiga caféer eller barer där ungdomar kan träffas och hänga på helger eller eftermiddagar och kvällen. Caféerna kan ha frukostservering för dem som inte är så hungriga direkt när de går upp. Då kan de gå hit och köpa frukost eller äta frukost.
- Lekplatser för barn.

Händelser

- En stad blir mer attraktiv om det händer saker i staden. Det kan vara exempelvis marknader, aktiviteter för barn, insamlingsdagar där alla pengar från olika typer av försäljningar och aktiviteter går till olika organisationer som till exempel Röda korset. Temadagar till halloween, påsk, jul.
- För att ge information om olika händelser i centrum skulle man ha en anslagstavla, gärna digital.
- Modevisningar och artister kan dra folk till gallerian.
- Filmvisningar skulle man kunna ha i samma lokaler som fritidsgården, då en bio troligtvis inte hade fått in tillräckligt med pengar för att kunna drivas.
- Det finns redan en scen och denna kan användas till bl.a. musikframträdanden med tanke på att musikskolan inte ligger långt bort.

Attraktion

Vi skulle kunna tänka oss att bo i en lägenhet i Mölnåls därför att det ligger centralt och har bra förbindelser med buss, tåg och spårvagnstrafik. Efterfrågan hade nog varit större om Mölnåls centrum haft ett större utbud av varor och tjänster så man slipper åka in till stan när man behöver något.



Kommentar:

Trafik

Till detaljplanen hör ett gestaltungsprogram för hela innerstaden som berör utformning av allmänna platser. Avsikten med detta är att skapa så trafiksäkra förutsättningar som möjlighet för att kunna röra sig på ett bra sätt till fots och med cykel i innerstaden.

Detaljplanen innehåller parkeringar för bil och cykel. Cykelparkering föreslås finnas såväl i bostadshusen som korttidsplatser vid affärerna och vid Knutpunkten.

För att använda marken på ett effektivt sätt är det svårt att lösa öppna parkeringsplatser i form av markparkering. Förslaget innebär därför parkering i parkeringsdäck.

Miljö

I det till detaljplanerna tillhörande gestaltungsprogrammet omfattas alla gator, torg och platser. En väl gestaltad miljö kan bidra till att platser upplevs tryggare och mer funktionella. Grönska, markmaterial och möblering ingår i gestaltungsprogrammet. Ett separat program tas fram för belysning. I den till planen hörande sociala konsekvensanalysen beskrivs miljöerna i planen ur ett socialt perspektiv, bland annat trygghet.

Utbud

Detaljplanen kan inte reglera vilka butiker eller caféer som ska finnas. Detaljplanen kan reglera markanvändningen. I föreslagen detaljplan regleras huvuddelen av området som centrumändamål, vilket är en bred markanvändning som omfattar såväl handel, kontor, restauranger som t.ex. bibliotek. Förslaget är att Mölnåls stadsbibliotek ska flytta in i Kv. Hajens västra del.

Boende

Detaljplanen innehåller huvudsakligen hyreslägenheter i olika storlekar. Lägenhetsstorlekarna regleras inte i detaljplanen. Typ av boende kan inte regleras i detaljplanen, t.ex. studentlägenheter. Bilparkering samordnas med detaljplanen norr om Brogatan och inryms i parkeringsdäck där. Cykelparkering ska dock anordnas inom respektive kvarter.

Avfallshantering och återvinning ska ske inom respektive fastighet.

Regler finns för högsta bullernivåer för bostäder såväl inomhus som vid fasad.

Stadsbyggnadsförvaltningen tar med sig synpunkterna om mötesplatser, händelser och attraktion i fortsatt arbete med innerstaden.

24. Ungas inflytande

(daterad 2014-01-13)

Föreningen bifogar en lista över vad unga Mölnålsbor önskar sig i Mölnåls innerstad; olika butiker, restauranger, biograf mm.

Kommentar: *Stadsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna och tar med sig dem i fortsatt arbete.*



STÅLLNINGSTAGANDEN

Föreslagna ändringar i samrådsförslaget

Förslaget har efter samrådet bearbetats och reviderats. Bearbetningarna gäller huvudsakligen precisering av planbestämmelser gällande tekniska krav och gestaltning/utformning av byggnader.

Planhandlingarna föreslås ändras/kompletteras enligt följande:

- Byggrätt för komplementbyggnad avseende fastighetsskötarkontor, tillåts inom Kv Gråsejen.
- Bostadshuset på Kv Hajen samt huset vid Tempelgatan utformas med så kallade gröna tak.
- Byggnadernas höjder har ändrats på plankartan.
- Riskanalysen har bearbetats och förtydligats. Med hänsyn till risk för olyckor med farligt gods har planbestämmelse ang. ventilation omformulerats.
- Geotekniska underlaget har förtydligats i PM och i planbeskrivning.
- Bullerutredningen har reviderats utifrån gällande lägre hastighetsnivåer och plankartan har kompletterats med bestämmelser om bullernivåer.
- Översvåmnings och dagvattenutredningen har reviderats och plankartan kompletterats med bestämmelser om lägsta golvnivåer samt krav på vattentåta konstruktioner.
- Den sociala konsekvensanalysen för detaljplanen söder om Brogatan har kompletterats och omfattar nu även denna plan.
- Allmänplats har kompletterats med höjder.

Härutöver görs vissa redaktionella justeringar och förtydliganden i planhandlingarna.

Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

- Ett utjämningsmagasin ska byggas så att inte dagvatten kommer stötvis ut i Mölnålsån (Miljönämnden)
- Byggtransporter ska ledas andra vägar än på Storgatan (medborgarsynpunkt)
- Bygg inga höghus, 5-6 våningar räcker (medborgarsynpunkt)
- Ersätt 16 våningshuset med ett fem våningshus som de andra inom Kv. Hajen. (medborgarsynpunkt)
- Sänk påbyggnad på Kv. Hajen, då detta kommer påverka solljuset negativt för befintliga bostäder. (medborgarsynpunkt)
- Hålla samma hushöjder, förslaget ser ut som plockepinn utan harmoni. (medborgarsynpunkt)
- Undvik galleria. Låt Mölnåls vara ett vanligt stadscentrum med utomhusgator (medborgarsynpunkt)
- Riv inga bostäder, då nya bostäder säkerligen blir dyra och det blir svårt för folk att bo där. (medborgarsynpunkt)
- Två punkter är inte acceptabla ur bullersynpunkt och måste utredas ytterligare ; Hagens punkthus och Havskattens sydvästra hörn på de översta våningarna. Ytterligare överskridande finns i KV Gråsejen där hus A har ett mindre överskridande på 1dB(A) på översta våningen.



Mölnåls stad

FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Planeringsutskottet föreslår besluta att bearbeta detaljplanen för Mölnåls innerstad, norr om Brogatan (Fastigheten Hajen 2 m.fl.) enligt samrådsredogörelsen och därefter ställa ut planen för granskning enligt 5 kap 18 § Plan- och bygglagen.

Kenneth Fondén
Planchef

Camilla Lidholm
Planarkitekt

Mölndals innerstad

Detaljplan norr om Brogatan och Detaljplan söder om Brogatan

Samrådsmöte 2013-12-10

17 externa

8 politiker

15 från staden

8 NCC resp. Svenska stadsnät

Presentation

- **Inledning** (Johan Gerremo)
- **Framtidens Mölndal – vår vision 2022** (Johan Gerremo)
- **Projekt Mölndals innerstad** (Johan Gerremo)
- **Planprocessen** (Ylva Ralph)
- **Detaljplan söder om Brogatan** (Ylva Ralph)
- **Detaljplan norr om Brogatan** (Camilla Lidholm)
- **Trafik och parkering** (Ulf Bredby)
- **Genomförandefrågor** (Christian Jönsson)

Frågor och synpunkter

- **Handikappanpassning** – har sett i gestaltningsprogrammet att ett förslag är att använda små kullersten/gatsten. Det är otrevligt att köra på. Tacksamt om det inte finns på ramper och gångvägar.
 - *Svar:* Det här kommer vi att ta till oss. (Johan Gerremo)
- **Sättningar** – hur undviker ni de sättningar som finns idag inne i centrala Mölndal? Hur tänker ni ordna detta?
 - *Svar:* Brogatan kommer att grävas ur och fyllas. Då kommer rörelserna att minska och vår förhoppning att det ska bli bättre och mindre sättningar. (Johan Gerremo).

Vid pennan

Camilla Lidholm



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Ingemar Braathen
Arkitekt
010-22 44 366

ingemar.braathen@lansstyrelsen.se

Yttrande
2014-01-17

Diarienummer
402-40018-2013
Dossienummer
F 910

Sida
1(3)

2014 -01- 17

10/13

Mölnads stad
Stadsbyggnadskontoret
planeringsutskottet@molndal.se

Förslag till detaljplan för Mölnads innerstad, norr om Brogatan i Mölnads kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2013-11-19 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet eller risk för olyckor måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Risk från farligt gods

Planbeskrivningen refererar beträffande risk från led för farligt gods till riskutredning utförd av ÅF 2013-10-24 samt till FÖP Farligt gods Göteborg (FÖP99).

Detaljplanen är en del av utvecklingen i Mölnads Centrum där planarbetet har delats upp i ett antal separata detaljplaner. Mölnads Centrum ligger nära E6 som är en primär transportled för transporter av farligt gods och något längre ifrån Västkustbanan där också transporter av farligt gods förekommer. Till detaljplanen har ett risk-PM tagits fram där en kvalitativ analys har gjorts. Tidigare utvecklingsplaner för Mölnads Centrum visade på höga risker kopplat till den intensiva exploatering som planerades. Det finns i dagsläget befintliga byggnader som ligger nära E6. För att inte en alltför hög samhällsrisk ska uppnås anser Länstyrelsen att det bör tas ett helhetsgrepp kring riskfrågan där en kvantifierad riskanalys tas fram för de områden som nu står inför en omvandling. Det tidigare planlagda kontorshuset öster om Nygatan ska ingå i denna beräkning. Länstyrelsen anser således att den hittills endast kvalitativa riskutredningen och hänvisning till avståndsbaserad zon inte på ett tillfredsställande sätt utgör underlag för bedömningen om godtagbar sammanlagd samhällsrisk kan innehållas i centrumområdet. Länstyrelsen anser inte heller att detta underlag är tillräckligt för bedömningen av vilka riskreducerande åtgärder som eventuellt behöver vidtas och i så fall säkerställas genom planbestämmelse.

Länsstyrelsen och kommunen har haft en dialog i frågan och förväntar sig att riskutredningen utvecklas i enlighet med denna dialog samt ovanstående till granskningskedet.

Buller

Av planbeskrivningen och av trafikbullerutredningen framgår att Boverkets riktvärden för buller beräknas komma att överskridas. Kommunen gör bedömningen att kriterierna för avsteg från riktvärdena är tillämpbara inom planområdet. Länsstyrelsen stöder kommunens bedömning. Länsstyrelsen anser att villkor för avsteg såsom lägenheters orientering ska säkerställas genom planbestämmelse.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP

Plan förslaget överensstämmer väl med översiktsplanens mål att förtäta Mölndals centrum med bostäder och verksamheter. Planförslaget motsvarar också väl målsättningarna som slagits fast i vision Mölndal 2022 om Mölndal som en socialt, ekologisk och ekonomiskt hållbar stad.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sätt alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

I Planen har förändrat klimat förutsetts och anpassning gjorts så långt möjligt.

Geoteknik

Statens Geotekniska Institut SGI har i separat yttrande bland annat uppmärksammat dålig överensstämmelse mellan beskrivning och underliggande PM Geoteknik. Det anges i planbeskrivningen att en åtgärd för att minska översvänningsutbredning för bl a 200-årshändelse är att gator ska höjdsättas så att de kan fungera som ytliga rinnvägar m m. SGI vill påpeka vikten av att då säkerställa att förstärkningsåtgärder utförs för gator så att avsedda marknivåer bibehålls långsiktigt med hänsyn till de sättningskänsliga jordlagren.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Beredning

I handläggningen av ärendet har Patrik Jansson från enheten för skydd och säkerhet deltagit. Ärendet har handlagts av Ingemar Braathen och granskats av Roger Lind. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Ingemar Braathen

Roger Lind

Kopia till:

SGI – carina.hulten@swedgeo.se

Länsstyrelsen/

Enheten för skydd och säkerhet – patrik.jansson@lansstyrelsen.se