



2015-01-27

Stadsbyggnadsförvaltningen
Kenneth Fondén
031-315 14 20
Kenneth.fonden@molndal.se

Detaljplan för
**Mölnåls innerstad,
Söder om Brogatan**
(Fastigheten Karpen 12, Koljan 1, 2, 3 och Åby 1:90 m.fl.)

Mölnåls stad
Västra Götalands län

Granskningsutlåtande

Genomförande

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

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

Under och i anslutning till granskningen har 23 yttranden och skrivelser kommit in till stadsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i bilaga 1.

Sammanfattning

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

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

Yttranden från sakägare och övriga berör tillgången på parkering. I övrigt berör yttranden från medborgarna att förslaget för innerstaden inte tar vara på stadens kvaliteter så som Kvarnbyn, Krokslåtts fabriker etc. utan blir ett konventionellt, mörkt, trist och omysigt centrum. Frågor ställd som -Var är kreativiteten, modet och varumärket för Mölnåls?

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 söder om Brogatan. Planen omfattar byggnader med ytor för handel, kontor, verksamheter och bostäder.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

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

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

1. Länsstyrelsen – Yttrandet återges i sin helhet

(daterat 2014-11-14)

Bedömning enligt 11 kap 10§ PBL

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

Motiv för bedömningen

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

Synpunkter på förslagshandlingen

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

Beredning

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

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att yttrandet inte innebär några ändringar av planhandlingarna men efter granskningen har stadsbyggnadsförvaltningen i dialog med länsstyrelsen ändå kommit fram till att bullerbestämmelsen ska förtydligas. Formuleringen ” För enstaka bostäder kan inglasad balkong som är öppen till minst ¼ räknas som ljuddämpad sida för bostadsrum ” preciseras och lyder istället ” Fasad inom balkongyta med inglasning som är öppen till en ¼ får räknas som fasad för upp till 5 % av totala antalet lägenheter i planen.” Ytterligare en mening har lagts till: ” Minst en balkong/uteplats per bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska



utföras så att de utsätts för högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal nivå.”

2. Trafikverket

(daterat 2014-11-20)

Sammantagen bedömning

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

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

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

Kommentar: Ett avtal kommer att tecknas mellan kommunen och Trafikverket med anledning av synpunkterna ovan.

Ang. bullernivåerna så införs förtydligande avseende tyst- respektive ljuddämpad sida i planbeskrivningen. Planen medger ca 300 lägenheter. Enligt bullerberäkningarna kommer samtliga lägenheter få högst 65 dB(A) på den bullerutsatta sidan. Samtliga lägenheter kommer att ha tillgång till tyst alternativt ljuddämpad sida med nivåer under 50 dB(A). Bostadsgårdarna ser ut att få goda ljudförhållanden. Avsteg från huvudregeln för buller enligt Boverkets allmänna råd anses motiverat m.h.t. det mycket centrala läget med god service och tillgång till god kollektivtrafik. Denna bedömning har Länsstyrelsen ansett vara riktig. Planbestämmelsen angående bullernivåer förtydligas med att högst 5 % av bostäderna inom planområdet får utformas med fasad inom balkongyta med inglasning som är öppen till en ¼ för att uppnå nivå för ljuddämpad sida.

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

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



bild. Motsvarande utbyggnad av handel och bostäder i lägen med sämre tillgänglighet och service, hade inneburit mer trafik totalt sett i det nationella och regionala vägnätet.

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

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

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

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

3. Statens geotekniska institut (SGI)

(daterat 2014-11-20)

SGI:s överväganden

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

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



Kommentar: Stadsbyggnadskontoret noterar yttrandet och vidarebefordrar till tekniska förvaltningen för kännedom med anledning av resonemang anående stabiliteten.

4. Försvarsmakten

(daterat 2014-11-20)

Inget att erinra.

5. Räddningstjänsten

(daterat 2014-11-21)

Inget att erinra.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG BERÖRDA SAKÄGARE

6. Mölnåls Energi AB

(daterat 2014-11-18)

Fjärrvärme försörjer idag alla befintliga byggnader i programområdet.

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

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

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

7. Mölnåls Energi Nät AB

(daterat 2014-11-20)

Planförslaget berör befintliga elkablar, såväl hög- som lågspänningskablar samt 2 st befintliga transformatorstationer varav en är belägen under bron i rampen upp mot Broslättsgatan. Denna station är viktig för den framtida elförsörjningen i centrum och kommer dessutom troligen att utökas med ytterligare en transformator.

I anslutning till denna transformatorstation rekommenderar vi att intilliggande utrymmen inte används för ändamål där människor återkommande vistas under längre tid t.ex. arbetsplatser. Detta p.g.a. de magnetfält som uppkommer i transformatorstationen. I



samrådshandlingen påpekas också att utrymmena kan anpassas för t.ex. större skyltfönster vilket vi tycker är en bra lösning.

Den andra transformatorstationen, som idag försörjer handeln direkt söder om Brogatan och är placerad på fastigheten Koljan 2, kommer sannolikt att tas bort. Detta under förutsättning att kommande nya galleria får sin elförsörjning från ny transformatorstation som kommer att ägas av kund. Rivning av transformatorstationen, samt borttransport och destruktion av bl.a. byggelement, bekostas av exploitören.

För tillkommande bostäder och verksamheter i området söder om Mölnåls bro, behövs ytterligare en ny transformatorstation. Som vi för dagen bedömer kommer denna station att innehålla 2-3 transformatorer. Erforderlig yta för transformatorer, kontrollrum m.m. är ca 40 m².

I plankartan i hela detta område finns utrymme för teknisk anläggning. Efter kontakter och diskussioner med exploitör m.fl. har vi f.n. plats i det s.k. sprinklerrummet i västra kvarteret med beteckningen C3. Enligt denna beteckning tillåts max 35m² för teknisk anläggning. Om detta avser yta för vår transformatorstation önskar vi att ytan utökas till max 45 m².

Vi vill också påpeka vikten av att placera stationsutrymmet mot yttervägg. Detta förbättrar nödvändig ventilation samt underlättar åtkomligheten både beträffande besök i stationen och framför allt vid byte av transformatorer, ställverk m.m. I och med att det mesta av befintlig bebyggelse kommer att rivas kommer också matande elledningar till dessa att tas ur drift. För övrig närliggande bebyggelse, bostäder verksamheter m.m. har vi också ledningar som fortsatt måste vara spänningssatta.

Kostnaderna för erforderliga flyttningar, såväl permanenta som tillfälliga, alternativt andra förändringar av våra kablar och/eller nätstationer eller andra anläggningsdelar, kommer att debiteras exploitören. Innan eventuella åtgärder utförs skall skriftlig beställning ha erhållits. Beträffande tredimensionell fastighetsbildning vill vi framföra att leveranspunkter för el är i respektive fastighetsgränser. Lägen för och säkerställande av elledningars lägen, avses lösas via servitut med berörda fastighetsägare.

Utöver vad som ovan sägs samt, vad vi redovisat i tidigare svar daterat 2014-01-16, har vi inget att erinra mot upprättat planförslag.

Kommentar: *Efter diskussion med NCC och Mölnåls Energi har beslutats att planbestämmelsen C₃ ska ändras och utökas m.h.t. transformatorstationer och även omfatta en planerad sprinklercentral. Bestämmelsen har ändrats och sista delen lyder istället: "Teknisk anläggning medges om max 180 m² varav högst 50 m² för transformatorstation."*

NCC kommer att välja den lösning som innebär att Mölnåls Energi får access till sin anläggning via dörrar i yttervägg mot Barnhemsgatan. För ändamålsenlig utformning ska Mölnåls Energi och NCC ha fortsatt dialog i frågan i den s.k. genomförandegruppen.

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

Yttrandet vidarebefordras till exploitören.



8. Miljönåmnden Mölnåls stad

(daterat 2014-11-14)

Förorenad mark

I planområdet finns ett riskobjekt enligt länsstyrelsens inventering. Riskområdet är en f.d. kemtvätt på Koljan 3, som har riskklass 2. Det har dock inte varit möjligt att utföra provtagning på fastigheten eftersom den är bebyggd till stora delar.

Föroreningar har påträffats i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden, med avseende på känslig markanvändning för kvicksilver och bly i mark, på fastigheten Åby 1:90. Resultatet indikerar att föroreningar finns på fastigheterna och att man inte kan utesluta att det även förekommer på Koljan 3. I grundvattnet har inga förhöjda halter påträffats inom ramen för de analyser som i föreliggande undersökning utförts.

I planbeskrivningen anges att en kompletterande miljöteknisk markundersökning ska göras i samband med rivningarna och nybyggnationer på aktuella fastigheter.

Miljöförvaltningen anser att en riskbedömning med åtgärdsförslag och åtgärds mål bör, i ett tidigt stadium, tas fram för att inte försena arbetet med kommande byggnationer. Schaktmassor ska hållas separerade utifrån föroreningsgrad. Anmälningssplikt till miljöförvaltningen gäller för förorenade massor.

Transformatorstation

Om transformatorstationen placeras i anslutning till ytor där människor stadigvarande vistas ska den skämmas av så att inte elektromagnetiska fält eller förhöjd strålning utöver nivån för bakgrundsstrålning uppstår. Mätning ska göras efter byggnation. Gallerian kommer antagligen att ha ett eget ställverk för omvandling av högspänning i anslutning till lastzonen.

Miljöförvaltningen anser att det är viktigt att mätningen görs efter byggnationen för att se ett eventuellt behov av avskärmning.

Gröna tak

Det är viktigt att andelen gröna tak följs upp även i bygglovsskedet. Gröna väggar är ett annat sätt att minska buller och dagvattenavrinningen.

Dagvatten

Med anledning av översvämningar men även föroreningar i Mölnålsån är det viktigt att dagvattnet fördröjs och renas. Beträffande oljeavskiljare finns andra sätt som också kan fungera tillfredställande. Därför bör åtgärderna bestämmas utifrån de lokala förutsättningarna från fall till fall.

Buller

Med beräknad dygnsekvivalent ljudnivå 55 dB(A) uppfylls inte grundkriterierna för de bullerriktvärden som gäller för nybyggnad av bostäder. Beräknade dygnsekvivalenta ljudnivåer visar på nivåer 56-65 dB(A) som mest med prognostiserad trafikmängd. Samtliga lägenheter kan efter vissa åtgärder nå luddämpad sida vid genomgående planlösning.

I allmänna råden 2008: 1 från Boverket uppges att om riktvärdena inte kan hållas bör kompensationsåtgärder alltid utredas, för att andelen människor som utsätts för bullerstörningar inte ska öka. Sådana åtgärder bör i första hand utföras inom det aktuella bo-



stadsprojektet och kan då regleras i detaljplanen. Det kan till exempel handla om att skapa en särskilt god inomhusmiljö.

Ett exempel på möjliga kompensationsåtgärder är att vid höga ljudnivåer bygga med ljudklass B enligt Svensk standard inomhus, om en dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad överstiger 60 dBA. Ljudklass B vore därför lämplig kompensationsåtgärd i de fall där 60 dBA överskrids. Det är viktigt att i nästa skede möjliggöra genomgående lägenheter i så stor utstäckning som möjligt med tanke på ljuddämpad sida.

I planhandlingen uppges att P-däck och garagenedfarter inom området bör detaljstuderas vid projektering, sett till ljudnivåer vid närliggande lägenheter och innergårdar. Vidare uppges att P-däck ej bör ventileras öppet in mot gård. Detta är viktigt att utreda vidare i bygglovsskedet.

Kommentar:

Förorenad mark: I avtal med exploatören regleras att eventuella markföroreningar ska saneras efter/ i samband med rivning. Utredningar indikerar att det sannolikt kan finnas markföroreningar inom fastigheten Koljan.

Transformatorstation: Krav på att mätning ska göras efter byggnation förs in i avtal med byggherren.

Gröna tak: Eftersom det finns en planbestämmelse kommer det att följas upp i samband med bygglov. I de senaste skisserna är det en grön vägg redovisad som fasad på parkeringsdäcket mot det västra kvarteret. Det finns också planer på att ha vegetation som klättrar längs gallerians vägg i den del som vetter mot Mölnålsbros vägbank.

Dagvatten: Lämplig åtgärd för oljeavskiljning bestäms utifrån de lokala förutsättningarna från fall till fall. Viss fördröjning av dagvatten kan ske på det vegetationstak som kommer att täcka delar av gallerian. Även gårdarnas grönska kan fördröja en del dagvatten. Inom allmänplats planeras regnträdgårdar längs Bergmansgatan, Barnhemsgatan och eventuellt längs Storgatan.

Buller: Med beräknad dygnsekvivalent ljudnivå 55 dB(A) uppfylls inte grundkriterierna för de bullerriktvärden som gäller för nybyggnad av bostäder. Beräknade dygnsekvivalenta ljudnivåer visar på nivåer 56-65 dB(A) som mest med prognostiserad trafikmängd. Samtliga lägenheter kan efter vissa åtgärder nå tyst alt. ljuddämpad sida vid genomgående planlösning.

I det här fallet har byggherren för avsikt att uppföra bostäder med ljudklass B inomhus och det är i linje med den miljöcertifiering man avser att göra av byggnaderna. I några få lägen kan det bli svårt att uppnå ljudklass B. Krav på ljudklass B har inte förts in i planbestämmelse på plankartan. Av bestämmelsen framgår dock att minst hälften av bostadsrummen ska vändas mot tyst alternativt ljuddämpad sida. Bullerbestämmelsen har i samråd med Länsstyrelsen ändrats. Se kommentar under punkt 1.

I exploateringsavtalets bilaga I angående gestaltning finns ett avsnitt som anger att: "Delvis öppna fasader, exempelvis i parkeringsdäck, ska utformas så att inte ljus, ljud och förorenad luft påverkar gårdsmiljöer och bostäder negativt." För att klara ljudnivåer och vibrationer för intilliggande bostäder och innergårdar avser exploatören att noggrant vid detaljprojektering studera garageinfart, inlastning och anslutning av bron mellan parkeringsdäcken. Det står också i gestaltningsbilagan att: "Fasad mot parkeringsdäck ska vara tät, eller ha väl avskärmade öppningar så att inte ljus-, ljud och förorenad luft påverkar gårdsmiljö och bostäder negativt."



9. Kultur- och fritidsnåmnden Mölnåls stad

(daterat 2014-11-06)

Kultur- och fritid ser mycket positivt på att det tagits fram en social konsekvensanalys till planen. Den ger värdefulla infallsvinklar och visar på ett stort behov av den lilla människans perspektiv. Vi delar slutsatserna i denna analys och vill ytterligare poängtera vikten av att slutsatser och förslag följs upp i det fortsatta arbetet med Mölnåls innerstad.

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

En konsekvens av storskaligheten blir också att de förhållandevis smala gatorna kommer att upplevas mörka då solljuset sällan når ner till gatan. Den stora skalan ställer mycket stora krav på en medveten gestaltning för att försöka skapa en mänsklig stadsmiljö. Framförallt bör gående och cyklande möta en mänsklig skala. Det är därför av stor vikt att intentionerna i gestaltungs- och belysningsprogrammen följs. Vi vill dock påpeka att förslaget i gestaltungsprogrammet för att ta upp nivåskillnader med utfasade trappsteg och integrerade sittplatser bör omstuderas. Liknande lösning i Kållereds centrum har gett problem med snubbelrisker och otydlighet.

Tryggheten i anslutning till området under bron och mot det nya runda kontorshuset måste studeras ytterligare även om delar av detta område inte ingår i rubricerad plan. Den komplicerade miljön ställer bland annat mycket stora krav på Nygatan som entréstråk från söder.

Kommentar: I förslagen för innerstaden tillskapas en ny plats inom detaljplanen söder om Brogatan i det sydvästra kvarteret och i detaljplanen norr om Brogatan utökas de allmänna stråken; Medborgarstigen och Torgstigen. Samtliga gator, platser och torg inom planområdena rustas upp och ges en ny gestaltning. Platserna får nya träd, planteringar, ytbeläggning samt möblering och inslag av t.ex. vatten. Stadshusparken och stadshusplatsen kommer att rustas upp men ingår inte i innerstadsprojektet, i parken planeras en större lekplats.

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

Den sociala konsekvensanalysen uttrycker inte att det är en brist på exteriöra mötesplatser utan konstaterar att vi inte tillskapar fler sådana. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att med hänsyn till ny utformning av befintliga platser, torg och stråk kommer möjligheterna att nyttja dessa bli större. I aktuell detaljplan har man illustrerat en mindre plats inom kvartersmark mot Storgatan.

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



Mölnåls stad

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

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

I gestaltningssprogrammet samt i kommande projektering av allmänna platser ska tillgängligheten säkras och platserna utformas tydligt.

Miljön under Mölnåls bro kommer att studeras vidare i samband med fortsatt planering av en eventuell byggnad under bron och en framtida anslutning mot bron av kv. Kungsfisken. En förstudie har gjorts för fastigheten och den visar tydligt att man måste veta vilken utveckling och eventuell ut- och påbyggnad som är aktuell för att kunna avgöra hur mycket som ska byggas under bron. Annars riskerar man att bygga på fel ställe och med fel utbredning. Det kommer i framtiden vara mycket folk i rörelse i området när en stor livsmedelsbutik och gallerian får en entré längs Nygatan under bron. Detta ökar sannolikt attraktiviteten och viljan att ha andra målpunkter i exempelvis kv. Kungsfisken. Eventuellt kan det finnas behov av en större yta som är obebyggd under bron.

Stadsbyggnadsförvaltningen planerar att påbörja en plan för Kv. Kungsfisken inom kort efter aktuell plans antagande. Mölnålsbostäder äger fastigheten så staden har via bolaget rådighet över frågan.

Belysning under Mölnåls bro samt utformningsförslag med en byggnad som en lykta under bron finns redovisade i gestaltningssprogrammet.

10. Näringslivsutskottet Mölnåls stad

(daterat 2014-11-10)

Näringslivsutskottet vill betona vikten av att ge entrébyggnaderna till centrum en tilltalande och välkomnande gestaltning vad gäller såväl utformning som färgsättning. Näringslivsutskottet har i övrigt inget att erinra mot aktuellt förslag till detaljplan för Mölnåls innerstad, söder om Brogatan.

Kommentar: *Byggherren kommer att arbeta vidare med utformningen av byggnaderna.*

11. Tekniska förvaltningen Mölnåls stad

(daterat 2014-11-27)

Hållbart resande

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



Mölnåls stad

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

Gator, trafik och parkering

De synpunkter som tekniska nämnden lämnade i samrådsskedet har beaktats. Tekniska förvaltningen ser positivt på hur exploateringen enligt planen bidrar till att omvandla Mölnålsbro från trafikled till stadsgata. Denna omvandling kan stärkas ytterligare då ny bro till Forsåkersområdet byggs (den s.k. Baazgatelänken), genom att detta eventuellt kan frigöra så mycket kapacitet på Mölnålsbro att ytor för biltrafik kan omvandlas till mer generösa ytor för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Koppling till Mölnåls bro från omkringliggande fastigheter ska ske med försumbar pålastning på Mölnåls bro. P-infosystemet som ska byggas kommer ge staden möjlighet att kontinuerligt följa upp utnyttjandegraden av parkeringsanläggningarna. Om staden lyckas med arbetet att öka andelen hållbara resor enligt målen i visionen, kan det innebära ett minskat behov av parkeringsplatser i framtiden. Att med hjälp av p-infosystemet kunna följa upp och verifiera en sådan förändring är viktigt, då det ger oss möjlighet att i kommande förtätning av innerstaden kunna utnyttja eventuellt överskott av parkeringsplatser.

Park och natur

De synpunkter som tekniska nämnden lämnade i samrådsskedet har beaktats.

Vatten och avlopp

De synpunkter som tekniska nämnden lämnade i samrådsskedet har beaktats.

Återvinning och avfall

De synpunkter som tekniska nämnden lämnade i samrådsskedet har beaktats. Det är fortsatt viktigt att under projekteringsarbetet säkerställa att det finns angörning för renhållningsfordon som hämtar avfall inom planområdet.

Ekonomi

Exploatören bekostar kontroll av befintliga anläggningar, Mölnålsbro och fastigheter under byggtiden med tillhörande besiktningar, kontrollprogram, mätningar mm.

Exploatören bekostar den rivning/anpassning samt de nya konstruktionerna som behöver utföras för att docka an fastigheterna mot Mölnålsbro.

Exploatören bekostar de provisorier under byggtiden som behöver utföras på allmän platsmark t ex Mölnålsbro, Storgatan mm.

Exploatören och Mölnåls stad samordnar och bekostar p-ledningssystem.

Exploatören bekostar eventuella utökade bullerskyddsåtgärder utmed E6 som inte rymms inom detaljplanen.

Exploatören bekostar dagvattenlösningen på Broslättsgatan/Mölnålsbro, för avledning till kommunalt ledningsnät.

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

Exploatören bekostar eventuell tryckstegring av dricksvatten.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet. Ekonomi regleras i exploateringsavtalet.



12. TDC

(daterat 2014-10-24)

TDC har kanalisering i närheten.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet

13. Svenska stadsnät Mölnåls AB

(daterat 2014-10-23)

Svenska stadsnät har skickat in ett yttrande som är identiskt med tidigare inskickat yttrande från samrådet.

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

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

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

Utöver ovan har Svenska Stadsnät inget att erinra om planändringen

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet

14. Pandox AB

(daterat 2014-11-13)

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

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

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

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



I den parkerings PM som hör till planförslagen konstaterar kommunen att det efter plangenomförande saknas 89 parkeringsplatser i befintligt parkeringsköpssystem. Detta underskott gäller efter det att ytterligare 85 parkeringsplatser avräknats på oklara grunder; tillsynes för att alls möjliggöra tänkt byggnation på de fastigheter där dessa parkeringsplatser försvinner. Det reella underskottet till följd av plangenomförandet synes därmed uppgå till 174 parkeringsplatser. Några reella åtgärder för att hantera det konstaterade underskottet presenteras inte såvitt Pandox kan se. Pandox ifrågasätter därför dels om kraven på parkering i PBL 4 kap 13§ och 8 kap 9§ har uppfyllts, dels om förslagen, mot denna bakgrund, uppfyller de krav som ställs för att ett stadsutvecklingsprojekt ska anses lämpligt enligt bestämmelserna i 2 kap PBL.

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

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

Kommentar:

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

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

När kontorshuset över spårvägsslingan är färdigbyggt kommer det att vara en tid då kontorets behov av parkeringar utöver de platser som finns under kontorshuset måste lösas utanför fastigheten och utanför den framtida parkeringslösningen i byggnaderna



Mölnåls stad

inom Detaljplan för Mölnåls innerstad, Söder om Brogatan. Kontorets parkeringar utanför kontorshuset kommer att vara belägna i det befintliga parkeringshuset nedanför kyrkan och på en provisorisk parkering vid Åbybergsgatan. Det undersöks om en del av parkeringen vid Åbybergsgatan kan byggas redan under första delen av 2015 för att på så sätt förstärka möjligheterna att tillgodose hotellets behov. Det bedöms att ett visst samutnyttjande mellan hotellet och kontoret kan göras på parkeringarna på Åbybergsgatan.

Lösning på lång sikt: Mölnåls stad avser, som nästa steg i utvecklingen av Mölnåls innerstad, att starta ett planeringsarbete för kvarteret söder och väster om hotellet inom vilket område den långsiktiga parkeringslösningen för hotellet avses att inrymmas. I samband med detta planarbete kommer staden att ta initiativ till diskussioner med Hotellus om viljan att utveckla hotellet. Det eventuella extra behov av parkeringar som en expansion medför får då också lösas inom detaljplanearbetet.

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

15. Sakägare

(daterat 2014-11-19)

Personen/Sakägaren/Fastighetsägaren äger ett vackert sekelskifteshus alldeles nära där det planeras byggas fem-nio våningars hus. Personen/Sakägaren/Fastighetsägaren är väldigt orolig för hur husgrunden kan skadas när bygget påbörjas. Grunden borde förstärkas innan det. Redan 2007 skrev Personen/Sakägaren/Fastighetsägaren till Mölnåls kommun i detta ärende men har inte fått något förslag om åtgärder.

***Kommentar:** Ett särskilt möte har hållits med fastighetsägaren efter granskningen.*

Besiktning av fastigheter som ev. kan påverkas av byggnation ingår i byggherrens åtagande. Vid byggnation och omgivningspåverkan gäller alltid omvänd bevisföring dvs. om en fastighetsägare hävdar att man fått en skada på grund av byggnationen så ska den som bygger kunna bevisa sig icke skyldig. Detta kräver förbesiktning och dokumentation. Yttrandet har översänts till exploatören som har kännedom om skrivandes oro och farhågor.

ÖVRIGA

16. Medborgare

(daterat 2014-11-20)

Glöm inte att planera in en ny plats för torghandel.

***Kommentar:** Föreslagen utformning av Mölnåls torg medger torghandel.*



17. Medborgare

(daterat 2014-11-19)

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

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

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

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

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

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

Avsikten är att parkeringshusen ska förberedas med laddningssystem för elbilar.

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

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

18. Medborgare

(daterat 2014-11-08)

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

Kommentar: Höghuset vid Hajen ingår inte i denna plan. I övrigt noterar staden yttrandet.



19. Medborgare

(daterat 2014-11-20)

Synpunkter Detaljplan

Anser att det är otydligt vilken ambitionsnivå som kommunen efterstråvar. Sträva efter att bredda överdäckningen över E6 för att bättre knyta samman Mölnåls. Osäkerhet angående om antalet parkeringsplatser som föreslås är tillräckligt många då det inte anses vara löst. Kommunen bör ta ansvar för att detta och inte skjuta det på framtiden. Kommunen borde även ställa krav på de framtida exploatörerna i enlighet med det som föreslås i den sociala konsekvensanalysen.

Synpunkter på den sociala konsekvensbeskrivningen

Känner en avsaknad av lekplatser eller andra miljöer för barn. Kommunen borde anamma det som tas upp i den sociala konsekvensbeskrivningen. Ställ krav på NCC för att skapa bra miljöer för barn.

Synpunkter på parkerings-PM

Anser att kommunen borde vara mer delaktig att ta fram en parkeringslösning och inte enbart skjuta problemet till den blivande bostadsrättsföreningen. Osäkerhet finns om den lösning som visas nu är tillräcklig. Bedömningen är att det är ett underskott av platser i nuvarande p-köpesystem och det kan skapa problem i framtiden. Samtidigt blir det ett överskott på 150 parkeringsplatser i det nya.

Cykelparkeringsavsnittet är rörigt och osammanhängande. Vad innebär det för ytbehov för 50+10 platser?

Synpunkter samrådsredogörelse

Frågan som skickades in i samrådsskedet handlade inte enbart om tung trafik utan om hur trafiken till centrumbebyggelsen ska styras.

Kommentar:

Detaljplan: En överdäckning av E6/E20 har inte ansetts ekonomiskt försvarbart. Planen syftar istället till att förtäta med nya byggnader intill Mölnålsbro som blir en stadsgata. Mölnålsbro kommer då att upplevas som en bro endast på en kortare sträcka.

Staden har arbetat för en parkeringslösning där platser kan samnyttjas. Målet är att det ska finnas "lagom" med parkering och att inte ytor ska tas i anspråk för parkeringsplatser som riskerar att stå tomma i våra centrala delar. Tillgången på p-platser, parkeringsavgifter mm. påverkar människors benägenhet att ändra sina resvanor och välja att åka kollektivt istället för att i alla lägen använda egen bil. I planarbetet har vi därför föreslagit att byggherren gör olika insatser för att gynna hållbart resande och minska behovet av egen bil. Detta har visat sig framgångsrikt i andra städer som exempelvis Malmö. Ytor i centrum kan då användas för bättre ändamål än parkering.

Enligt beräkningarna finns i förslaget ett överskott på parkering. De kan användas vid framtida utbyggnad inom exempelvis kv. Kungsfisken som ligger alldeles intill Knutpunkten. Visar sig behovet större än det framräknade kan de också ses som en buffert för de nu pågående planerna. (Ang. uppföljning se Tekniska nämndens yttrande under punkt 11.) Mölnåls stad kommer att vara delägare i parkeringsanläggningen. Bostadsrätterna kommer att ha egen parkering.



Förslaget har utformats så att parkeringsplatserna/ däckan i mark-/gatuplan inte går ända fram till gatan på Mölnålsbro och Storgatan utan i största mån kläs in med lokaler som kan användas för olika ändamål som butiker, cykelförråd, renhållning mm. Detta för att möjliggöra livfulla och attraktiva fasader med dörrar och entrépartier där det rör sig människor.

Social konsekvensbeskrivning: Bostadsgårdarna kommer att innehålla ytor för lek för de boende. Inom allmän plats planeras en ny lekplats i stadshusparken. Alla ytor inom allmän plats kommer få en upprustning och delvis ny utformning som även kan tilltala barn och locka till lek. På den plats vi i planarbetet har kallat "Sahlins plats", intill biblioteket, ska det bli en vattensulptur och där finns även idéer som att exempelvis ha ett sagotråd på torget. Gångator i centrum är positivt ur barnperspektiv och Brogatans utformning med ramper, sittkuber och trappor kommer att möjliggöra lek. På torget föreslås ett vattenspel med vattenstrålar som skjuter upp ur marken. Detta brukar vara uppskattat av barn. I gestaltungsprogrammet redovisas också att förändringar kommer att ske i stadshusparken som ett eget projekt vilket kommer att göra parken mer attraktiv med möjlighet till skridskobana vintertid, en lekplats uppe på höjden mot kyrkan och parklek i den lägre delen.

Ur ett barnperspektiv är det också viktigt med säkra skolvägar. Övergångsställen kommer att vara upphöjda och flera gator utformas som gångator. Längs de trafikerade gatorna anläggs gång- och cykelvägar på det sätt som redan finns längs Storgatan. Mellan bostadskvarteren söder om Mölnålsbro skapas en passage för gående – en ofrafikerad smitväg.

Parkerings-PM: Angående parkeringar se ovan.

Cykelparkeringar inom allmän plats byggs ut av staden och behovet för boende och de som arbetar i byggnaderna tillgodoses inom fastigheterna av byggherren. Detta regleras i avtal. Då cykelparkering kräver plats är det viktigt att ange hur många som ska byggas. Inomhus kan man installera yteffektiva cykelställ för parkering i höjdd.

Synpunkter samrådsredogörelse: När det gäller trafiken kommer Storgatans enkelriktning att finnas kvar men tekniska förvaltningen har efter önskemål från er boende vänt trafikriktningen. Detta innebär att man från centrum inte kan åka hela vägen ner till Baazgatan utan trafiken "tvingas ut" via Barnhemsgatan mot cirkulationen. Endast de som känner till vägen kan då åka söderifrån till Mölnåls innerstad och det bör inte vara någon större mängd som väljer den vägen.

20. Medborgare

(daterat 2014-11-15)

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

- Knappt sex av tio är nöjda med staden som helhet. De mest positiva kommentarerna i undersökningen handlar om Gunnebo och Kvarnbyn. Ritningarna på den nya innerstaden visar ett centrum som är fyrkantigt, konventionellt och "omysigt". Svarta höghus, raka linjer, "lådarkitektur". Inget unikt. Inget som kommer att sätta Mölnåls på kartan mer än som en sömnig förstad till Göteborg.
- Vi ser idag en trend där människor är på jakt efter genuinitet, gärna med historisk prägel, eller åtminstone en mix av gammalt och nytt i spännande blandning. Varför går det inte att i Mölnåls bygga en småskalig innerstad, förslagsvis i stil med Krokslättis fabri-



Mölnadalens stad

ker eller Kvarnbyn? Alltså docka an till de delar av Mölnadal som många framhåller som stadens "själ".

- "Med mod och kreativitet förstärker vi Västsverige" lyder slutet av stadens vision. På vilket sätt lever innerstaden upp till visionen? Var finns modet? Var finns kreativiteten?
- Mölnadal vill bygga ett starkt varumärke. På vilket sätt kommer innerstaden bygga detta varumärke? Ett starkt varumärke handlar om att bygga på något som medborgarna vill ha. Men också att tänka utanför boxen - inte bygga en hel innerstad av boxar.
- Varför tar man inte fasta på det mölnadalborna i undersökningar är stolta över och bygger en innerstad som åtminstone delvis går i stil med Kvarnbyn?
- Har ni tittat på Norrköping och Knäppingsborg? En succé som satt staden i fokus och drar till sig människor och kulturaktiviteter?
- Går det att i detta läge stoppa eller åtminstone delvis påverka bygget av innerstaden?

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

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

I innerstaden är utgångsläget ett annat. De fastigheter som rivs är bebyggelse framförallt från 70-talet som inte anses ha några större arkitektoniska kvaliteter. Mycket av det som byggs uppförs även på ytor som idag är markparkering. Flera befintliga kvarter lämnas kvar orörda.

I gallerian är det tänkt att man invändigt ska bygga vidare på det gatunät som finns utanför och visuellt få galleriakvarteret att upplevas som flera små kvarter med invändiga gator.

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

I gestaltningens program lyfts vikten av att bryta ner storskaligheten längs gågator och andra gator där människor ska röra sig så att miljön blir händelserik. Detta görs med flera entréer, väl genomtänkta detaljer och tåliga material, mycket fönster samt en funktionell och fin ljussättning. Det nya och det gamla ska vävas samman och erbjuda ett brett utbud. Den högre bebyggelsen ska teckna stadens siluett på håll från motorvägen och lokalgatorna när man närmar sig Mölnadalens innerstad. Utöver handel kommer stadens bibliotek få ett nytt centralt läge, allmän plats (gator och torg) kommer att rus-



tas upp och få ett estetsikt och funktionellt lyft. I förslaget finns inslag av mer grönska och vatten. Stadsparken ska också rustas upp och få ett innehåll som tillgodoser en bredare publik och belysningen i hela stadskärnan ska få en enhetlig utformning. En satsning på helheten tror stadsbyggnadsförvaltningen stärker Mölnåls varumärke. Bredden i projektet, dvs. samtliga pågående och kommande planer, ger förhoppningsvis alla i Mölnåls en anledning att vilja besöka innerstaden.

Projekt Mölnåls innerstad har drivits som ett eget projekt med en politisk styrgrupp och en ledningsgrupp. Uppdraget har varit att ta fram ett förslag som innehåller en galleria samt bostäder. Byggherren har gjort egna kund- och marknadsundersökningar som visar att det finns underlag för det som nu planeras att byggas.

Detaljutformningen av byggnaderna såsom exempelvis färg och material är ännu inte bestämt. Kvarterets utformning beror på en rad olika faktorer såsom ekonomi, buller, luftkvalitet, byggnadsteknik, bedömd efterfrågan mm. Ett förslag i mindre skala med mindre exploatering skulle innebära att det inte skulle skapas nya bostäder, vilket vore negativt för Mölnåls som stad.

21. Medborgare

(daterat 2014-11-20)

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

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

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

Kommentar: Se kommentar under punkt 19.



22. Medborgare

(daterat 2014-11-18)

Personen/sakägaren/fastighetsägaren tycker generellt att förslaget till nya Mölnåls centrum är mycket bra men tycker att det är synd att man även fortsättningsvis väljer att utestänga cyklister från de centralare delarna av centrum. Ombyggnaden av Mölnåls centrum hade varit en alldeles förträfflig möjlighet att göra om och göra rätt genom att skapa en hållbar stad och öppna upp centrum för hållbart resande i form av cykling. Att kunna göra ärenden i centrum på cykel hade både ökat konkurrenskraften för Mölnåls centrum och underlättat logistiken för stressade småbarnsföräldrar (och alla andra). Att hoppa av cykeln och gå flera hundra meter, släpandes på en cykel fullastad med barn och matkorgar är helt enkelt inte ett alternativ, då väljer man istället andra centrum där man kan cykla fram och parkera direkt utanför.

Idag är Brogatan samt alla tvärgator helt avstängda för cykeltrafik. Det leder till att cyklister väljer andra, mindre cykelfientliga centrum där man snabbt kan stanna direkt utanför butiken för att uträtta sitt ärende eller så tar man istället bilen till Mölnåls centrum eftersom man med cykel ändå måste gå lika långt som från bilparkeringen. Brogatan är tillräckligt bred för att både fotgängare och cyklister ska få plats. Rent praktiskt kan man göra Brogatan till en gångfartsgata med motortrafikförbud. Alternativt bygger man en cykelbana längs hela gatan för att separera fotgängare och cyklister.

Genom att öppna upp för cykeltrafik, stärker vi Mölnåls centrums konkurrenskraft och skapar liv i centrum även kvällstid i form av ett cykelstråk. Som cyklist skulle man dessutom slippa den totalt omotiverade omväg runt hela centrum man varje gång tvingas ta för att ta sig från norr till söder. Särskilt omotiverad känns den på kvällen när inte en själ rör sig i centrum. Med fler som rör sig i centrum på kvällarna, skapar vi en levande stad också på kvällen och höjer känslan av trygghet. Som ensam tjej skulle jag idag aldrig välja att gå igenom centrum på kvällstid. Med ett cykelstråk i centrum skulle det vara annorlunda.

Kommentar: Det kommer att bli en förbättring för cyklisterna i och med att man i det nya Mölnåls innerstad kommer att reglera Nygatan och Brogatan som gågator vilket innebär att man får cykla på de gåendes villkor. Framkomligheten varierar naturligtvis beroende på om det är många som går på gatorna eller inte. Cykelparkeringar kommer att finnas med jämna mellanrum i hela den centrala staden och vid Brogatan/ Storgatan, nere vid torget. På Nygatan, vid planerad livsmedelsbutik, kommer det att finnas extra många cykelparkeringsplatser. I framtida planer kommer det att föreslås inomhusparkering för cyklar nere vid Knutpunkten. Denna förändring innebär i linje med det som skrivs i yttrandet att även cyklisterna ska få god framkomlighet och kunna bidra till liv och trygghet i området.

23. Medborgare

(daterat 2014-11-19)

Brister i utställningsmaterialet

Kommunfullmäktige i Mölnåls godkände i maj 2004 "programhandlingen Vision Mölnålscentrum". Av protokollet framgår att handlingen skall fungera som program för detaljplaner i centrum. Programmet är ett omfattande och seriöst arbete, som utfördes helt enligt bestämmelserna i PBL. När förslaget till detaljplan för kvarteren söder



om Brogatan nu ställs ut för granskning borde det vara självklart att programmet skall ingå i utställningen. Detta är också ett krav i PBL. Programmet saknas dock bland de utställda handlingarna.

I planförslaget redovisas våningsytor för handel som är avsevärt större än vad som framgår av programmet. Som grund för detta finns rimligen en aktuell detaljhandelsutredning för Mölnåls centrum. Denna är en viktig förutsättning för lokalisering och utformning av handelsytorna i de aktuella kvarteren. Handelsutredningen saknas dock i utställningsmaterialet.

De påtalade bristerna i granskningsutställningen är allvarliga. Materialet måste därför kompletteras och utställning ske på nytt.

Gallerian

Gallerian i kv. Koljan är uppbyggd kring ett östvästligt butiksstråk som är ca 200 m långt. Tillgängligheten till detta måste vara mycket god från omgivande bostadskvarter och arbetsplatser, såväl befintliga som nya. Kvarteren söder om Mölnålsbro, inklusive bostadsområdet Åby, verkar i detta fall vara missgynnade. Visserligen finns en entré vid gallerians hörn mot Nygatan. Men denna bör kompletteras med ytterligare en entré på gallerians södra långsida, som kan nås under bron. En förutsättning för denna lösning är att gångvägen till entrén kan kombineras med den lastgata som föreslås mellan det västra och det östra bostadskvarteret. Entrén från söder kan eventuellt kombineras med en angoringsficka på bron från vilken man kan nå gallerians övre butiksvåning.

Den föreslagna parkeringslösningen i gallerian ifrågasätts. Det kan knappast vara hållbart stadsbyggande att förlägga en stor del av centumparkeringen ovanpå gallerians två butiksvåningar. Denna lokalisering mitt i innerstaden med komplicerade ramper och gatuanslutningar är från miljösynpunkt olämplig. Den redovisade lösningen innebär också en lösning som försvårar eller omöjliggör framtida förändringar, t.ex. utökning av butiksytor eller eventuell komplettering med servicelokaler.

En bättre lösning för innerstadsparkeringen kan vara att ordna bilplatserna i ett parkeringshus i kv. Kungsfisken. Ett P-hus på den östra halvan av kvarteret rymmer 500-600 bilplatser, förutsatt parkering i fem-sex våningar. In-och utfart kan ordnas i den befintliga korsningen på Gamla Kungsbackavägen. Kapaciteten i korsningen kan ökas genom utökning av antalet körfält. P-huset nås då enkelt både norr-, öster- och söderifrån.

Bostadskvarteren

Lämplig skala för bebyggelsen i stadskärnan anges i programmet till fyra till sju våningar. I planförslaget redovisas avsevärt högre byggnader i de två bostadskvarteren söder om Mölnålsbro/Broslättsgatan. Särskilt gäller detta det östra kvarteret där den föreslagna höjden för det östligast belägna huset är tolv våningar räknat från markplanet (butik 1, P 3, bostad 8).

(På illustrationskartan anges höjden till åtta våningar, vilket är förvillande. Detta är då räknat från den högt belägna gården). När man studerar det östra kvarteret i modellen framstår den föreslagna bebyggelsen klumpig och vara utan anpassning till omgivningen. Programmets förslag fyra till sju våningar synes däremot väl avvägt. Det är uppenbart att det utställda förslaget till bostadsbebyggelse måste bantas rejält.

Kommentar:

Brister i utställningsmaterialet: Arbetet med en upprustning och förnyelse av Mölnåls innerstad har pågått sedan början av 2000-talet. Bl.a. arbetade stadsbyggnadskontoret



fram en vision och ett programförslag "Vision Mölnåls centrum" som godkändes av kommunfullmäktige den 18 maj 2004. Därefter följde ett planarbete som pågick 2005-2011. Precis inför antagande av planen drog sig den dåvarande exploitören ur projektet. Detaljplanen var så pass specifik att det inte gick att finna någon ny intressent.

När det nuvarande planarbetet påbörjades avbröts det tidigare planarbetet för Mölnåls centrum (Dnr PU 3/05) 2013-05-29 § 164 och samtidigt beslutades att påbörja tre nya detaljplaner. Detaljplan för Mölnåls innerstad, söder om Brogatan § 165 (Dnr PU 49/13) var en av dem.

Det tidigare planarbetet togs fram med stöd av Plan- och bygglagen (1987:10) och då fanns det krav på program i 5 kap. 18 §. "Detaljplanen skall grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt."

De nu aktuella detaljplanerna har tagits fram med stöd av Plan- och bygglagen (2010:900) som trädde i kraft den 2 maj 2011. I den nya lagen är det inget krav på att man tar fram ett program. 5 kap. 10 § "Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, ska kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program." Däremot har all kunskap i form av visionsarbete, utredningar och dialogarbete från tidigare skeden funnits som bakgrund till det planarbete som nu genomförts. Aktuella planer stämmer enligt stadsbyggnadsförvaltningen bättre överens med den tidigare visionen och programmet än vad det tidigare planförslaget gjorde.

I samband med att staden sökte en ny samarbetspartner för centrumutbyggnaden gjordes handelsutredningar för att undersöka vilken inriktning man skulle ha av handeln samt hur stort handelsunderlag som fanns i regionen. Det var inte en utredning inom ramen för detaljplanen och i PBL finns inte heller något krav på en särskild handelsutredning. Resultatet visade att det finns underlag för en större handelsplats i Mölnåls och målgruppen är framförallt boende i närområdet men kan potentiellt locka många intresserade utifrån också.

Gallerian: Det går inte att nå gallerians södra del mitt under bron. Mot söder ligger, under det västra bostadskvarteret, lastgård och lager. De delarna föreslås i sin tur kopplas ihop med en större livsmedelsbutik under det östra bostadskvarteret. Lastgatan mellan det västra och östra bostadskvarteret finns i granskningshandlingen inte längre kvar utan lastbilarna kör in under den västra bostadsgården till en underjordisk lastgård via portar mot Barnhemsgatan. I gallerians entrépunkt i det östra hörnet vid planerad cirkulation uppe på bron kommer man direkt in på plan två. Gallerians övre plan stämmer i övrigt inte höjdmässigt överens med nivån på Mölnålsbro, varför fler entréer inte är möjliga.

Syftet med att lyfta upp parkeringarna ovanpå byggnaderna är för att få en vital stad med så mycket händelser som möjligt i gatunivå där människor rör sig. I särskilt viktiga punkter har man förberett för lokaler dvs. rumshöjd och entrébjälklag har anpassats för att man på sikt ska kunna inrymma olika verksamheter eller butiker om viljan finns, även om det i dagsläget inte är rimligt att hyra ut dessa lokaler till en verksamhet. Sådana ytor används initialt som cykelgarage, förråd eller dylikt. Detta ger viss flexibilitet. I höjddled kan man hålla med om att det blir mindre flexibelt, men de ytorna är sannolikt mindre attraktiva än de i markplanet. En avvägning har också gjorts av vad som är



ekonomiskt hållbart och politiskt har det tydligt framhållits att vi ska behålla exempelvis kv. Kungsfisken tills vidare. Det anses inte vara försvarbart att riva funktionsdugliga byggnader för att uppföra garage och ett parkeringsdäck bidrar inte till ett attraktivt stadsliv på Brogatan. I ett så kollektivtrafiknära läge vill staden hellre ha andra målpunkter. På sikt skulle dock kvarteret vid en eventuell tillbyggnad i kärnan kunna komma att inrymma även en viss mängd parkeringar.

Bostadskvarteren: Skalan har höjts i innerstaden. Mölnåls stad har haft en stark önskan om att få mer bostäder i detta centrala läge och det utgör ett led i stadens Vision 2022 som pekar på en förtätning av Mölnåls stadskärna och ökat antal bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Vidare, för att få en intressant att vilja satsa på byggnation krävs också en viss volym. På illustrationskartan finns utöver romerska siffror som anger antal bostadsvåningar även beskrivande text och sektioner för att förmedla vad förslaget inrymmer.

Kvarterets utformning beror på en rad olika faktorer såsom ekonomi, buller, luftkvalitet, byggnadsteknik, bedömd efterfrågan mm. Ett förslag i mindre skala med mindre exploatering skulle innebära att det inte skulle skapas nya bostäder, vilket vore negativt för Mölnåls som stad.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Föreslagna ändringar i antagandehandlingen

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

Planhandlingarna föreslås ändras/kompletteras enligt följande:

- Bestämmelse angående buller har omformulerats.
- Bestämmelse angående ventilation har fått ett tillägg.
- Bestämmelse som anger maxnivå för vibrationer har införts.
- Bestämmelserna C₂, C₃ och v₁ omformulerats/ förtydligats.
- I passagen mellan de två bostadskvarteren anges en totalhöjd för bjälklaget.
- P-ändamål har begränsats i det sydvästra kvarteret till högsta bruttoarea 1500 m².
- B₁ har fått ett tillägg angående minsta gårdsyta.
- Avgränsning av skydd a-b har justerats så att det inte sträcker sig över INFART.
- Illustrationen har förtydligats med pilar vid gallerians huvudentréer.

Härutöver har vissa redaktionella ändringar och förtydliganden gjorts i planhandlingarna.

Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

Från samrådet:

- En framtida spårvägslinje söderifrån till Mölnåls centrum kommer att få effekter vars konsekvenser bör belysas i Miljökonsekvensutredningen (Länsstyrelsen)
- Passagen mellan Barnhemsgatan- Broslättsgatan bör göras tillgänglig för alla medborgare förslagsvis genom att en ramp anläggs istället för en trappa som nu föreslagits. (Kultur- och fritidsnämnden)
- Ett utjämningsmagasin ska byggas så att inte dagvatten kommer stötvis ut i Mölnålsån (Miljönämnden)



Mölnåls stad

- Byggtransporter ska ledas in via andra vägar än på Storgatan (medborgarsynpunkt)
- Bygg inga höghus, fem-sex våningar räcker (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)
- Annan lokalisering av parkeringsdäck i källarplan under gallerian alternativt på kv. Kungsfisken eller över spårvägens vändslinga. (medborgarsynpunkt)
- Gallerians utformning mot Brogatan bör ta hänsyn till eventuella framtida klimat-skydd över gatan. (medborgarsynpunkt)
- Öka inte mängden trafik på Storgatan under och efter ombyggnaden av Mölnåls centrum. (medborgarsynpunkt)

Synpunkter som har med byggrätten under Mölnålsbro att göra har inte beaktats, då området inte längre ingår i den aktuella planen.

Från granskningen:

- Vid ekvivalenta bullernivåer mellan 60-65 dBA bör ställas krav på tillgång till tyst sida för hälften av boningsrummen. (Trafikverket)
- Krav på ljudklass B för inomhusmiljön. (Trafikverket och miljöförvaltningen)
- Förslaget att ta upp nivåkillnader med utfasade trappsteg och integrerade sittplatser bör omstuderas. (Kultur- och fritidsnämnden)
- Tryggheten i anslutning till området under bron och mot det nya runda kontorshuset måste studeras ytterligare. (Kultur- och fritidsnämnden)
- Ställ krav på att solkraft skall integreras i byggnadskonstruktionerna. (Medborgare)
- Bredda överdäckningen över E6 för att bättre knyta samman Mölnåls. (Medborgare)
- Bygg en småskalig innerstad, förslagsvis i stil med Krokslättis fabriker eller Kvarnbyn (Medborgare)
- Behålla den lägre bebyggelsen med luft och ljus och verka aktivt för att bättre integrera och sammanbinda Kvarnbyn med centrum. (Medborgare)
- Materialet måste kompletteras och utställning ske på nytt. (Medborgare)
- Ytterligare en entré på gallerians södra långsida, som kan nås under bron. (Medborgare)
- Omlokalisera centumparkeringen ovanpå gallerians två butiksvåningar till ett parkeringshus i kv. Kungsfisken. (Medborgare)
- Banta förslaget till fyra till sju våningar. (Medborgare)

FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

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

Kenneth Fondén
Planchef

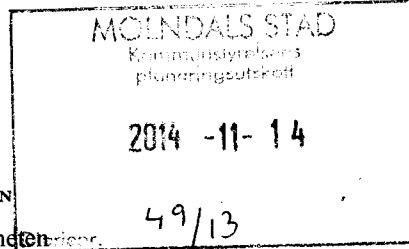
Ylva Ralph
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Ingemar Braathen
Arkitekt
010-22 44 366

ingemar.braathen@lansstyrelsen.se



Granskningsyttrande
2014-11-14

Diarienummer
402-36011-2014
Dossienummer
F 909

Sida
1(1)

Planavdelningen
Mölnåls stad
planeringsutskottet@molndal.se

Yttrande över detaljplan för Mölnåls innerstad, söder om Brogatan i Mölnåls kommun, Västra Götalands län

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

Bedömning enligt 11 kap 10§ PBL

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

Motiv för bedömningen

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

Synpunkter på förslagshandlingen

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

Beredning

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

Ingemar Braathen

Roger Lind