



Stadsbyggnadsförvaltningen
Ylva Ralph
031-315 14 23
ylva.ralph@molndal.se

2014-10-08

Detaljplan för
**Mölnadalens innerstad,
söder om Brogatan**
(Fastigheten Karpen 12, Koljan 1, 2, 3 Åby 1:90 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 Källered och Lindome.

Under och i anslutning till samrådstiden har 24 yttranden och skrivelser kommit in till stadsbyggnadsförvaltningen. Av dem är 16 yttranden från remissinstanser och 8 från privatpersoner eller grupper. Före samrådstiden kom ytterligare 2 yttranden som också kommenteras i denna samrådsredogörelse. 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 buller, luftkvalitet, trafik, parkeringar, grönska, utformning och trygghetsaspekter. Några ifrågasätter också att det



byggs en galleria och att småskaligheten försvinner. Planen har inte reviderats i detta avseende.

Övriga synpunkter har 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 söder om Brogatan. Planen omfattar ytor med bostäder, parkering 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 erbjudas 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 Boverketsriktlinjer för buller kommer att överskridas men instämmer i kommunens bedömning att kriterierna för avsteg från riktvärdena är tillämpliga inom planområdet.

Förhållande till ÖP

Förslaget överrensstämmer väl med Översiktsplanen samt med vision Mölnåls 2022.



Koppling till miljömålen

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehålllets 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. I planen har förändrat klimat förutsetts och anpassning gjorts så långt möjligt.

Geoteknik

Se separat yttrande.

Trafik

I gällande översiktsplan finns ett reservat utlagt för förlängning av spårbunden trafik söderut mot Åby/Fässbergsdalen. Länsstyrelsen anser att spårreservatet bör motsvaras av trafikområde utlagt i detaljplanen. Länsstyrelsen påpekar också att en spårvägslinje söderifrån till Mölnåls centrum kommer att få effekter vars konsekvenser bör belysas i Miljökonsekvensutredningen.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planen innebär betydande miljöpåverkan. Samråd ska hållas med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning.

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 stämts av med Länsstyrelsen inför granskning.

En utbyggnad av spårområde söderut hindras inte av aktuell plan. I planarbetet har avstämning gjorts med Västtrafik om när en eventuell utbyggnad kan vara aktuell och det är inte i en näraliggande framtid. I framtida detaljplan för bostäder söder om hotellet måste man däremot ta hänsyn till den här frågan och avsätta plats för ändamålet i plankartan. Man bör då också belysa effekter och konsekvenser av en sådan utbyggnad. Vi kan inte i detta skede tillgodoräkna oss fördelarna med en sådan utbyggnad. Det finns enligt vår bedömning inga byggnader inom planområdet som negativt kan komma att påverkas av en sådan framtida utbyggnad därför bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att frågan inte ska behandlas i miljökonsekvensbeskrivning för aktuell detaljplan. I miljökonsekvensbeskrivningen har motivet till varför spårområdet inte behandlats förtydligats.

Miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning har stämts av vid plansamråd och i mailkonversation med länsstyrelsen inför samrådet och även efter samrådet m.a.a. länsstyrelsens yttrande. Miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning förblir oförändrad inför granskningsskedet.



2. Statens Geotekniska institut (SGI)

(daterat 2014-01-13)

SGI ser ur geoteknisk aspekt inga hinder för fortsatt planläggning under förutsättning att deras synpunkterna på överensstämmelse mellan Geotekniskt PM och planbeskrivning beaktas.

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 kan vara av intresse då portrycket mot djupet motsvarar trycknivåer högre än angiven grundvattennivå.

Marginell marknivåförändring är angiven där gc-vågen anläggs något närmare Mölnålsån. Om inga marknivåförändringar utförs, utöver de som redovisas i det geotekniska PM:et instämmer SGI i att stabiliteten är tillfredsställande för befintliga och planerade förhållanden. Det anges i handlingarna att belastningsökningar ska undvikas med hänsyn till sättningskänsligheten. I den södra delen av området anser SGI att belastningar utöver de i stabilitetsberäkningarna angivna, även ur stabilitetssynpunkt bör undvikas.

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. Stadsbyggnadsförvaltningen har i samråd med geoteknikern bedömt att det inte behöver läggas in någon belastningsrestriktion i den södra delen i plankarta. I det sista kapitlet i PM Geoteknik har texten förtydligats.*

Brogatan och en del av Nygatan kommer att grundförstärkas för att minska sättningar. Övriga gator inom planområdet kommer inte att förstärkas utan kommer löpande behöva justeras för ojämnheter som uppstår. Översvåmningsutredningen har reviderats och simuleringar genomförts med nya byggnader och ny höjdsättning så att det tydligt framgår var det är översvåmningskänsliga zoner. Detta underlag gör det möjligt att höjdsätta gator samt att i avtal tydligt reglera vem som tar ansvar för avrinning och åtgärder i de känsligaste områdena. Ett sådant område kan vara infart till lastzon.

3. Försvarsmakten, Högkvarteret

(daterat 2013-12-17)

Försvarsmakten har ingen erinran mot detaljplanen.

4. Vattenfall Eldistribution AB

(daterat 2013-12-18)

Vattenfall har ingen erinran mot detaljplanen.

5. Myndigheten för samhållsskydd och beredskap (MSB)

(daterat 2014-01-07)

Myndigheten för samhållsskydd och beredskap avstår från att yttra sig i ärendet. Ärendet diarieförs inte.



6. 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.

7. Svenska stadsnät, Mölnåls

(daterat 2013-12-05)

Svenska stadsnät har i större omfattning fiberkabel och kabelrör inom området. Fibernätet inom området innehåller samhällskritiska förbindelser. En eventuell flytt eller växling behöver projekteras i god tid innan byggnation. Svenska stadsnät framför 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.

8. Räddningstjänsten i Storgöteborg

(daterat 2014-01-17)

Räddningstjänsten har deltagit på möten för att diskutera riskfrågan både inför och under samrådet. Planerad bebyggelse ligger bortom det av Länsstyrelsen i Västra Götaland med avseende på farligt gods angivna riskbeaktningsavståndet på 150 meter från både E6:an och Västra stambanan. Räddningstjänsten har inte kännedom om några riskkällor närmare än 150 meter från planerad bebyggelse som medför ett behov av riskutredning. Med anledning av att detaljplanen är en del av en förtätning på och intill Mölnålsbro bedöms en kvalitativ riskanalys trots allt vara motiverad för detta område. I riskanalysen rekommenderas åtgärd mot giftig gas.

Räddningstjänsten anser att planbestämmelsen om ventilation bör formuleras om. Planbestämmelsen borde inbegripa funktionen att intaget skall vara så långt ifrån riskkällan som möjligt alternativt (efter beräkning) ett specificerat avstånd. I planbeskrivningen står det att ventilationen skall ha automatisk avstängning vilket inte framgår av planbestämmelserna.

När riskanalysen är klar kan det bli aktuellt med skadebegränsande åtgärder i området mellan lederna för farligt gods för att skydda planerat kontorshus som omfattas av en annan detaljplan.

I sitt yttrande föreslår räddningstjänsten kompletterande text till planbeskrivningen ang. insatstid och tillgänglighet för räddningstjänsten.

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.

9. Västtrafik

(daterat 2014-01-17)

Västtrafik har ingen erinran mot detaljplanen.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

10. Kultur- och fritidsnämndens arbetsutskott

(daterat 2014-01-16)

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

- För att ny byggnad under Mölnåls bro ska bli en offentlig och tilltalande byggnad med centrumkaraktär och transparenta fasader så som föreslagits i gestaltungsprogrammet bör detta tydliggöras med planbestämmelser avseende utformning på byggnaden, samt tydliggöra eller ändra markanvändningen så att inte risken föreligger att byggnaden bara fylls med tekniska installationer som nu medges.
- Passagen mellan Barnhemsgatan- Broslåtsgatan bör göras tillgänglig för alla medborgare förslagsvis genom att en ramp anläggs istället för en trappa som nu föreslagits.

***Kommentar:** Byggrätten under Mölnålsbro ingår inte längre i planområdet utan kommer att behandlas i samband med kommande planläggning av kv. Kungsfisken norr om bron.*

En ramp istället för en trappa är inte möjlig att åstadkomma. Den skulle bli för lång om den skulle utföras med godtagbar lutning och vilplan med jämna mellanrum. En hiss är inte heller lämplig då det är kvartersmark. Passagen får istället vara ett komplement till övriga gator och passager i staden, en passage för allmänheten över kvartersmark.

11. Miljönämnden

(daterat 2013-12-17)

Miljöförvaltningen anser att följande punkter bör beaktas:

Buller

- Alla bostadshus ska i möjligaste mån byggas med kvartersstruktur med slutna kvarter mht buller. Strävan måste vara att alla lägenheter som ligger mot en sida med över 55 dB(A) ska ha tillgång till en tyst 45dB(A) eller ljuddämpad sida 55dB(A). Det innebär att enkelsidiga lägenheter mot trafiksidan inte kan accepteras.
- Utred ytterligare varumottagningen mot Barnhemsgatan mht buller. Det gäller även garagedfarter. Miljöförvaltningen anser inte att det är lämpligt att all-



månheten ska kunna nyttja passagen mellan kvarteren söder om Mölnåls bro som smitväg.

- Uteplatser ska klara huvudregel 70 dB(A) maxnivå och 55 dB(A) ekvivalent bullernivå.

Parkeringar

- Cykelparkeringar i tillräcklig omfattning ska finnas vid entréer, för de som tillfälligt kommer till innerstaden.
- Parkeringsplatserna ska så långt möjligt förses med takkonstruktion.
- Öppna p-ytor med större antal platser förses med oljeavskiljare eller annan liknande anläggning.

Dag- och spillvatten

- En separering av dag- och spillvatten innebär att belastningen inte kommer att vara lika stor i reningsverket, vilket är bra. Detta innebär dock att dagvattenledningarna belastas ytterligare. Det är därför viktigt att utjämningsmagasin byggs för dagvattnet så att inte dagvattnet kommer stötvis ut i Mölnålsån eftersom det då kan förändra den ekologiska sammansättningen i vattnet och botten. Slammet kommer att sedimenteras i magasinet och inte i ån.

Elektromagnetiska fält

- Ytterligare utredning av elektromagnetisk strålning bör göras så att man väljer en bra placering av transformatorstation och ställverk.

Förorenad mark

- En plan för hur schaktmassor hanteras inom området bör upprättas så att rena massor inte kontamineras av eventuella förorenade massor.
- Anmälningssplikt till miljöförvaltningen gäller för efterbehandling av förorenad mark.

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 förändring av förslaget. Planerade bostäder byggs med kvartersstruktur som i hörnen sluts med glaspartier för att förhindra buller in på gårdarna. Detta ska enligt senaste bullerberäkning göra att samtliga lägenheter kan få tillgång till ljuddämpad sida och uppnår ljudkraven för uteplats. En bestämmelse anger att "Om ekvivalent ljudnivå vid fasad överstiger 55 dB(A) ska minst hälften av bostadsrummen vändas mot ljuddämpad sida (45-50 dB(A)). För enstaka bostäder kan inglasad balkong som är öppen till minst ¼ räknas som ljuddämpad sida för bostadsrum."

Läget och utformningen av varumottagningen mot Barnhemsgatan har studerats ytterligare inför granskning och ändrats. Buller vid garagedfarer får marginell påverkan på bullernivåerna men kan innebära en störning och byggherren arbetar vidare med frågan vid detaljprojekteringen. Passagen mellan kvarteren söder om Mölnåls bro har



förändras så det inte uppstår konflikter mellan gående och lastbilar. Gårdsmiljöerna kommer att klara huvudregeln för riktvärden för buller.

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.

Planbestämmelserna har utformas så att det ryms takkonstruktion över samtliga parkeringsplatser. Byggherren överväger vad som är det rimligaste ur ekonomisk- och underhålls-/ hållbarhetssynpunkt. Parkeringsplatserna ovanpå gallerian kommer inte att täckas med tak i sin helhet men parkeringsytan kommer visuellt att delas i två delar med ett vegetationstak som ligger som ett band över hela bygganden. En bestämmelse anger att minst 30 % av gallerian ska täckas med vegetationstak och lanterniner. En bestämmelse anger också att "fläktar, belysning och dylika tekniska installationer ska placeras så att de inte stör intilliggande bostäder." Större öppna p-ytor förses med oljeavskiljare eller annan liknande anläggning.

Inom planområdet är det redan idag separerat system för dag- och spillvatten. I de centrala delarna av Mölnåls är det bara Åbybergsgatan som har kombinerade ledningar. Dessa byggs dock bort. Den höga grundvattennivån i området gör det svårt att utföra dagvattenmagasin, vilket därför inte är aktuellt. Avsikten är att i viss mån fördröja dagvatten inom kvarter- och allmänplatsmark med gröna tak och regnträdgårdar.

I samråd med miljöförvaltningen har vi bestämt att det bör göras mätningar av elektromagnetisk strålning efter byggnation om transformatorstation placeras i anslutning till bostäder och ytor där människor stadigvarande ska vistas. Detta kan bli aktuellt i det västra bostadskvarteret inom användning C₃. I planbeskrivningen står det att: "Om transformatorstation placeras i anslutning till ytor där människor stadigvarande vistas ska den skämmas av så att inte elektromagnetska fält eller förhöjd strålning utöver nivån för bakgrundsstrålning uppstår. Mätning ska göras efter byggnation."

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.

12. Tekniska nämnden

(daterat 2014-01-16)

Hållbart resande

Parkeringsstalen 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 exploitören 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.

Trafikstyrning

Utfart från p-anläggning på gallerian behöver förberedas för trafiksignalreglering. Signalreglering behövs för att minska risken för att kollektivtrafiken fastnar i bilkö.

Entréer till samnyttjande parkeringsanläggningar

De p-anläggningar som samnyttjas måste kunna nå från allmän platsmark även då gallerian är stängd.

Arbeten i anslutning till Mölnåls bro

Inlastningsyta under, cirkulationsplats på och i anslutning mellan fastigheterna och Mölnåls bro måste studeras vidare under fortsatta detaljplanarbetet.

Kontroll av Mölnåls bro

I samband med byggnation ska Mölnåls bro hållas öppen för trafik. Exploitören ansvarar för kontrollprogram för byggnationens påverkan på bron.

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

Vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar finns idag utbyggt inom planområdet. För att möjliggöra exploatering anläggs nya ledningar i Storgatan, Åbybergsgatan och Nygatan enligt dagvattenutredning. Eventuella resturanger inom planområdet skall förses med fettavskiljare. Parkeringsanläggningar förses med oljeavskiljare.

Dagvattenledning för omhändertagande av dagvatten från Broslättsgatan/Mölnåls bro måste studeras vidare under det fortsatta planarbetet.

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 detaljplanarbetet.

Återvinning och avfall

Återvinningsalternativ med sopsug har inkommit för sent i planprocessen för att leda till en genomförbar lösning. Avfallshantering för gallerian och livsmedelslokalen löses i den gemensamma logistikterminalen under Broslättsgatan. Övriga byggnader ska ha traditionell avfallshantering med fastighetsnära insamling med avfallsrum med plats för minst åtta fraktioner och med flexibilitet till fler.

Under fortsatta arbetet med detaljplanen måste säkerställas att det finns angörning och värdmöjligheter 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 den rivning/ anpassning samt de nya konstruktionerna som behöver utföras för att docka an mot Mölnåls bro inkl. ytorna som anpassas till entréerna på bronivån i anslutning till ny cirkulationsplats.

Exploatören bekostar de provisorier under byggtiden som behöver utföras på allmän platsmark t ex Mölnåls bro, Storgatan mm. Exploatören bekostar p-ledningssystem. Exploatören bekostar bullerskyddsåtgärder utmed E6.

Exploatören ska betalar dagvattenlösning på Broslättsgatan/Mölnåls bro för avledning till kommunalt ledningsnät samt eventuell tryckstegning av dricksvatten. Exploatören bekostar anslutningsavgift för vatten- och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande Vataxa.

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 förutsåts vissa åtgärder genomfåras där tillgång till bilpool är en del. De åtgärder som föreslås skrivs även in i avtal med exploatåren.

Gator, trafik och parkering

Tillgänglighet

Tillgängligheten ses över generell i fortsatt arbete.

Buller

Hastigheter har justerats enligt yttrandet i bullerberäkningarna.

Trafikstyrning

Frågan om att utfart mot Storgatan från p-anläggning på galleria behöver förberedas för trafiksignalreglering regleras i avtal med exploatåren.

Entréer till samnyttjande parkeringsanläggningar

I fortsatt arbete bevakas att samnyttjade p-anläggningar kan nås från allmän platsmark även då gallerian är stängd.

Arbeten i anslutning till Mölnåls bro

Inlastningsyta under, cirkulationsplats på och i anslutning mellan fastigheterna och Mölnåls bro har studeras vidare under fortsatt detaljplanearbete. Under projektering rörande dessa delar hålls regelbundna avstämningar mellan byggherrarna och representanter för staden.

Kontroll av Mölnåls bro

Logistik vid byggnation samt frågan om kontrollprogram för byggnationens påverkan på bron regleras i avtal med exploatåren.

Park och natur

En bestämmelse anger att bostadsgårdar ska utfåras med planterbart bjälklag. Under fortsatta planarbetet har vikten av närlek och grönska poängterats många gånger.

Tråd har föreslagits i så stor utsträckning som möjligt längs gatorna. Fåreslagna trådrader i gestaltningsprogrammet är avstämda mot fåreslagna ledningsdragningar. Även torgen fåreslå anonsera sig med grönska som växlar över året. Gråna 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 hälsövärden, detta framgår av till planen hörande gestaltningsprogram.

Vatten och avlopp

Yttrandet har i sin helhet överlämnats till exploatåren för kännedom. I avtal regleras att eventuella restauranger inom planområdet ska fåres med fettavskiljare och parkeringsanläggningar ska fåres med oljeavskiljare. Även dagvattenledning för omhändertagande av dagvatten från Broslåtsgatan/Mölnåls bro regleras i avtal med exploatåren.

Exploatåren tar på sig att genomfåra tryckstegring av dricksvatten i samband med byggnation.



Återvinning och avfall

Staden och exploatören 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 Mölnåls bro och Barnhemsgatan. I området finns möjlighet till rundkörning alternativt vändmöjlighet i cirkulationer.

Ekonomi

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

13. Skolnämnden

(daterat 2014-02-05)

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 bostadsutbyggande måste det planeras för att kunna bygga till både Katrineberg- och Bosgårdsskolan. När det gäller elever åk 7-9 är ett förslag permanent etablering av Ekhagaskolan i del av Fåssbergsgymnasiets nuvarande lokaler. Även för denna skola kan utbyggnad 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 vill också uppmärksamma behovet av en trygg och säker miljö inom centrumområdet där barn och elever ska kunna passera på väg till och från skolan 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 ska utformas med en mänsklig skala, variationsrikedom och hög kvalitet i material.

Delar av förslaget innebär en hög tät bebyggelsestruktur i stor skala där verksamheter och fasader under tider på dygnet är helt eller delvis stängda. Mot Mölnålsbro är huvudfunktionerna parkeringsgarage samt ramp för parkeringsanläggning. I förslaget illustreras även även 7 bostadsentréer och 2 entréer för handel. Då gatumiljön saknar kontakt mellan bostäder eller verksamheter i gatunivå kan miljön upplevas otrygg varför stor vikt bör läggas på utformning av fasader, belysning etc. Passagen mellan de båda bostadskvarteren söder om Mölnålsbro är viktig inte minst för att underlätta för barn som rör sig i området.



Även längs med Nygatan och in under Mölnålsbro saknas kontakt mellan bostäder eller verksamheter och gata vilket ofta bidrar till upplevt otrygga miljöer. Här är det oerhört viktigt att utforma allmän plats med stor omsorg och genomtänkt belysning. Gallerian bör föreses med så många entréer som möjligt. 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.

14. Kommunstyrelsens näringslivsutskott

(daterat 2014-01-27)

Näringslivsutskottet har ingen erinran mot detaljplanen.

15. Mölnåls Energi AB

(daterad 2014-01-17)

Mölnåls energi framför att fjärrvärme bör användas då den finns tillgänglig i området. Den är ur primärenergisynpunkt 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 och det finns ledningar inom planområdet.

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: Synpunkterna har delgivits tekniska förvaltningen och exploatören. Mölnåls Energi deltar med representanter i en sk. genomförandegrupp.

16. Mölnåls Energi Nät AB

(daterad 2014-01-16)

Planförslaget berör befintliga elkablar samt två befintliga transformatorstationer varav en är belägen under brorampen. Denna station är viktig för den framtida elförsörjningen i centrum och kommer troligtvis att utökas med ytterligare en transformator. Intill den transformatorn rekommenderar Mölnåls Energi 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. Större skyltfönster är en bra lösning enligt Mölnåls Energi.

Den andra befintliga transformatorstationen finns i Koljan 2 och den kommer sannolikt att tas bort om kommande ny galleria får sin elförsörjning från ny transformatorstation som kommer att ägas av kund.



Tillkommande boståder i sydvåstra kvarteret bedöms kråva en ny transformatorstation. Förslagsvis placeras den i parkeringsdåck som hamnar helt under marknivå men är åtkomlig från utsidan mot lastgatan.

Nybyggnation och rivning kommer att påverka befintliga ledningar som ev. måste bytas, flyttas eller ersättas. Kostnader för detta kommer att debiteras exploitören. Innan ev. åtgårder utförs ska skriftlig beställning ske till Mölnåls Energi.

Betråffande tredimensionell fastighetsbildning vill Mölnåls Energi framföra att leveranspunkter för el är i respektive fastighetsgrånsar. Lågen för och säkerställande av elledningars lågen, avses lösas via servitut med berörda fastighetsågare.

***Kommentar:** Synpunkterna har delgivits tekniska förvaltningen och exploitören och lågen för nya transformatorstationer föreslås i dialog med Mölnåls Energi. De förtåtingar som föreslås i planen har inneburit att vi i det fortsatta arbetet har undersökt många olika lösningar och lågen för transformatorstationer. Det finns byggnadstekniska lösningar för hur man kan kapsla in och avskärma transformatorstationer så att det inte uppstår förhöjda magnetfålt utöver nivån för den bakgrundstrålning vi ståndigt utsåtts för. Sådana lösningar ger en större flexibilitet. Vi föreslår därför i plankartan inför samrådet några lågen där man kan inrymma transformatorstationer och vi skriver också i planbeskrivningen att man ska göra kontrollmåtningar om de placeras i anslutning till ytor där människor stadigvarande vistas för att ev. kunna isolera ytterligare om värdena är något förhöjda utöver den bakgrundsstrålning vi ståndigt utsåtts för. Förslagsvis sker en fortsatt dialog mellan parterna åven vid projektering och utbyggnad.*

Fastighetsbildningsfrågan beaktas i fortsatt arbete.

BERÖRDA SAKÅGARE

17. Brf Åbybergsparken

(daterad 2014-01-16)

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

Miljösapekten

Föreningen kan inte acceptera en trafikökning långs Storgatan eftersom det leder till försåmrad luft och ökat buller. De boende känner oro för överskridanden av riktvårderna. Kommunens stållningstagande och prognos för 2020 med förhoppningar om modernare fordon, löser inte situationen nu och de nårmaste åren. Det finns åven stor kvarstående risk att argumentet om förbåttrad miljökvalitet tack vare modernare fordon inte bli genomfört. Föreningen tycker inte att kommunen har mójlighet att påverka Mölnåls bilpark i praktiken. Föreningen begår därför att detaljplanen kompletteras med konkreta åtgårder för en förbåttrad. Som exempel vill föreningen nämna att det saknas tillråckligt stor fokus på t.ex. plantering av nya tråd och skåtsel av det existerande gråna samt planering av liknande aktiviteter som på ett konkret såt kan påverka miljån positivt nåstan 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).

Korsningen Storgatan och Björkåsgatan

Korsningen Storgatan/Björkåsgatan är inte lyckad. Många som kommer från söder svänger till vänster upp på Björkåsgatan fastän det inte är tillåtet. Det medför ökad olycksrisk framförallt för cyklister och gående. Föreningen befarar att dessa överträdelser sannolikt ökar i takt med ökad trafik i samband med byggnation och efter det. Föreningen begär att kommunen kommer med åtgärder kring denna situation och kompletterar detaljplanen. Ett exempel kan vara att bygga ut refugen som ligger mitt i Storgatan och förlänga den flera meter söderut.

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:

Miljöaspekten

Trafikprognosen visar att trafikmängden tyvärr kommer att öka längs Storgatan.

För att påverka människors resvanor ska exploatören 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 exploatören 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 ökat 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.

ÖVRIGA

18. Person boende i Mölnålsdal

(daterat 2014-01-17)

Tycker att:

- Bygg inga höghus, 5-6 våningar räcker. Höga hus ger hemiska vindströmmar.
- Undvik galleria. Låt Mölnålsdal 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 rejäla cykelparkeringar i varje ingång mot centrum. Med ordentligt tak och väggar. Det bör även vara 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 söder om Brogatan 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 söder om Brogatan finns politiskt önskemål om att bygga en galleria då det kan ge ett större handelsutbud med stora och små butiker. Vi har i planarbetet arbetat mycket för att så långt möjligt få den traditionellt slutna och inåtvända verksamheten att även vända sig utåt mot omkringliggande gator och torg med entréer även från dessa. I vissa lägen har nivåerna anpassats för att det i framtiden ska vara möjligt att göra nya entréer.

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

Inom detaljplanen söder om Brogatan rivs befintlig byggnad vid Storgatan. Det ger möjlighet till en bredare gata med bättre utrymme för gående, cyklister och nya trädtrader. 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. Riksbyggen planerar bostäder för olika målgrupper bl.a seniorer och särskilda sk. ”Steg-ett bostäder” för yngre personer.

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 bostadshuset 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.

19. Person boende i Mölnåls

(inkom 2014-01-16)

Tycker att förslaget är bra. Höghuset bör vara lägre.

Kommentar: I detaljplanen söder om Brogatan behandlas inte förslaget höghus men skalan blir generellt sett högre i hela centrum. Se svar ovan.



20. Personer boende i Mölnåls

(daterat 2014-01-16)

En grupp har kontaktat staden under samrådstiden och gemensamt fört fram vissa frågor, farhågor och synpunkter vid ett möte den 10 januari 2014. Dessa har sammanställts i ett yttrande.

Boende/ fastighetsägare är oroliga för sättningskador på husen på Storgatan, längs sträckningen Barnhemsgatan- Baazgatan, vid en eventuell trafikökning under byggtiden samt även efter ombyggnaden av Mölnåls centrum. Husen är byggda under 1940-talet grundlagda med betongsula på lerbotten med murade källarväggar. Redan idag finns i de flesta husen sprickor och andra sättningskador. Det ska finnas dubb som Gatukontoret satt dit i fastigheten på Baazgata 24 där sättningsmätningar skulle ha gjorts efter tidigare problem med störning från gatan, men sådan mätningar har inte utförts enligt fastighetsägaren.

Byggnaden på Baazgatan 26-28 lutar 25-30 cm mot Storgatan. Huset gungar när tyngre fordon kör förbi. Även övriga undertecknande känner av gungningar vid tyngre fordon. Med hänvisning till ovanstående framför undertecknande önske mål om:

- att kontinuerlig trafikräkning görs på Storgatan före under och efter ombyggnaden av Mölnåls centrum.
- Att fastigheter längs Storgatan med sträckning från Barnhemsgatan till Baazgatan besiktigas och dokumenteras med tanke på spickor i husgrunden mm. före byggstarten.
- Att direktiv ges till inblandade byggnadsförestag innan byggstart att tung trafik inte får ledas till Baazgatan- Kungsbackavägen via Storgatan eller omvänd köriktning.
- Att nuvarande skyltning mot tung trafik på Storgatan förtydligas och även att det förslag som diskuterades på mötet att om det ur trafiksynpunkt är möjligt att vända skyltarna för enkelriktad trafik vid Dagas kafé på Åbybergsgatan- Storgatan. Åtgärden bör om möjligt prövas och utvärderas.
- Att undertecknade önskar fortsatt kontinuerlig dialog med representanter för projektgruppen i frågor som avser åtgärder för att inte öka mängden trafik på Storgatan under och efter ombyggnaden av Mölnåls centrum.

Kommentar:

Vi har ett program för regelbunden trafikräkning i ett ganska stort antal punkter, bland annat omkring Mölnåls innerstad. Punkterna mäts varje eller vart tredje år. På Mölnålsbro och på Storgatan norr om korsningen vid Barnhemsgatan mäter man vart tredje år. Där har vi således gjort mätningar kontinuerligt och det kommer även att fortsätta framöver.

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 pga. av byggnationen så ska den



som bygger kunna bevisa sig icke skyldig. Detta kråver förbesiktning och dokumentation. Yttrandet har översånts till exploitören som har kånnedom om skrivandes oro och farhågor.

Staden har en sårskild grupp som arbetar med genomförandet av projektet och där uppriåttar man i samarbete med de olika byggarna kartor och direktiv för hur bl.a byggtrafik ska få röra sig förbi aktuella fastigheter. Det är inte tänkt att tung trafik ska trafikera aktuella vägstråckningar utan de ska ledas ut på de större vägarna. På kartan för byggtrafik skulle vi kunna markera var man inte får köra och varför exempelvis genom att skraffera skrivandes fastigheter. Erfarenhetsmåssigt vet vi att det händer att byggarna avviker från det avtalade. När vi kommit längre i processen och närmar oss byggstart avser vi därför att skicka ut information och hålla ett möte för närboende där man kan få ställa frågor och få information. Vi avser också att lämna kontaktuppgifter till någon person inom staden som man kan vända sig till under byggnationen om det uppstår frågor eller finns synpunkter.

Tekniska förvaltningen kommer att vända den enkelriktade trafiken vid Dagas kafé för att pröva om det innebär mindre andel tung trafik på Åbybergsgatan- Storgatan. Trafikräkning har gjorts före förändringen och kommer även göras efter införandet för att kunna utvärdera resultatet. Skyltningen ska också ses över.

21. Person boende i Mölnåls

Samma yttrande som nr 21, se ovan.

22. Person boende i Mölnåls

(daterat 2014-01-16)

Yttrandet består av text med 6 bilagor med referensbilder och förslag till alternativa lösningar. Material har även skickats till planförfattaren inför samrådet. Inledningsvis citeras de två första styckena i planbeskrivningen under rubriken Projekt Mölnåls innerstad. Med utgångspunkt från de mål som finns för projektet i texten föreslås i yttrandet förändringar av detaljplanen, framförallt avseende gallerians utformning och parkeringarnas lokalisering och utformning.

Gallerians utformning

Den yttre och inre utformningen av gallerian har stor betydelse för gestaltningen av Mölnåls innerstad eftersom den blir en symbol för handeln och utgör tygdpunkten i centrum. Parkeringen ovanpå gallerian gör det svårt att få ner dagsljus i gallerian och ger takutformningen en platt och ointressant form (Jämför befintligt parkeringsdäck i kv Koljan).

I yttrandet föreslås istället att parkeringen lokaliseras till andra delar i kvarteret. Det skulle utöver bättre dagsljusinsläpp och intressantare takvolym även ge en möjlighet till påbyggnad i framtiden. Ett tredje plan kunde få entré från butiksplan 2. Gallerian föreslås få ett ljust och rymligt huvudstråk med god överblick. De två våningarna handel föreslås kompletteras med 2-3 ovanförliggande våningar med kontor eller annan användning. En högre volym ger identitet åt gallerian och innerstaden. Skrivande anser att gallerians utformning mot Brogatan bör ta hänsyn till ev. framtida klimatskydd över gatan. (Jmf Köpmansgatan i Östra Nordstaden). Skrivande bifogar exempel med bilder från Täby.



Gallerians tillgänglighet

Totalt fem entréer bör ordnas till gallerian i markplanet:

- från torget i väster
- mitt för Medborgargatan
- från Alberts torg
- från Nygatan söderifrån – här även från Knutpunktens övre plan (via bron)
- från befintliga och nya bostadsområden i söder.

De fyra förstnämnda är självklara, den femte bör ordnas för bästa möjliga tillgänglighet för boende i de nya kvarteren kring hotellet. Amaryllisgången ansluts via innerstadens entré på södra sidan av bron.

Parkering och lastgård

Parkeringar föreslår skrivande att man anordnar i källarplan under gallerian. In- och ut-fart kan ordnas från Storgatan. (se bifogad skiss bilaga 4) Detta kan samordnas med lastgård för den västra delen av gallerian. Föreslagen parkering rymmer 400 platser något färre om varuförsörjningen av den östra delen av galleriakvartret kräver utrymme i källaren. Lastgården kan överbyggas i plan 2.

Parkeringen i innerstaden

Dimensioneringen av parkeringen stämmer inte med beräkningen enligt skrivande. Den tycks överdimensionerad då det står att behovet inom planområdet är ca 900 bilplatser och planförslaget innehåller ca 1400 platser.

Alternativ lokalisering

Storleken på parkeringsanläggningen ifrågasätts av flera skäl. Skrivande anser det rimligare att inrymma ett parkeringsplan ovanpå hallen och ordna resten av erforderliga platser i de båda kvarteren närmast Kungsbackavägen, dvs. kv Kungsfisken och/eller kvarteret vid spårvägsslingan. I en bilaga 5 redovisas skiss på kv Kungsfisken som diskussionsunderlag.

Övriga synpunkter

Lösningar för lastgator och lastgårdar redovisas knapphändigt. Det bör lösas i markplanet. Befintliga utrymmen under bron bör utnyttjas för försörjning av den östra delen av gallerian.

Kommentar:

Gallerians utformning

Gallerians utformning har stor betydelse för gestaltningen av Mölnåls innerstad. Redan i tidigt skede och genom hela planarbetet har det därför förts diskussioner kring utformningen med byggherren och deras arkitekter. Byggherren har på eget initiativ tagit fram en "Mölnålsdesign" som ska ge gallerian en lokal förankring i sin utformning både in- och utvändigt. Invändigt föreslås ett gatunät med två små torg som bygger vidare på den gatustruktur vi har idag i Mölnåls.

I första skedet var det bostäder ovanpå gallerian men det visade sig svårt och kostbart att genomföra och istället placerades 2 våningar parkering ovanpå istället. Dagsljus får man ner genom lanterniner på taket som leder ner till de invändiga små torgen. Från



parkeringen har man lätt access ner i gallerian och kan röra sig torrskodd oavsett års-tid och väderlek. Förslaget har efter samrådet bearbetats och den stora parkeringsytan på det övre planet avses nu att delas upp i två mindre parkeringar med en långsgående uppskjutande byggnadskropp som inrymmer teknikutrymmen, lanterniner, förråd etc. Byggnadskroppen får ett delvis grönt vegetationstak. Detta innebär en trevligare utsikt för omkringboende och en intressantare profil.

Gallerians tillgänglighet

De huvudentréer som föreslås överensstämmer i princip med de som skrivande föreslår. Det blir entréer från torget i väster, mitt för Medborgargatan och från Mölnåls "Alberts" torg. Från Knutpunktens övre plan (via bron) blir det en trappa ner till Nygatan. Där blir det också entré in i gallerian både norr och söder om Mölnåls bro på plan 2. Det blir inga huvudentréer mot söder eftersom det är lastzon, ramp till parkering och livsmedelsbutik som vetter åt det hållet. Livsmedelsbutiken har sin entré under Mölnåls bro. Amaryllisgången övergår dock även fortsatt i Nygatan som leder in i staden så staden får sin södra entré vid hotellet. För viss flexibilitet har golvnivåerna anpassats mot både Nygatan och Brogatan så att det finns möjlighet att ha fler ingångar.

Med högre byggnadsvolymer på båda sidorna om Brogatan och ev. med några utskjutande partier i form av skyltskåp eller burspråk har vi valt att värna det himmelsljus som blir kvar. Vi förbereder därför inte för något tak. Istället förordar vi i gestaltningsprogrammet att man inte har några långsgående skärmtak som idag utan håller det fritt och låter ljuset nå ner på gatan som får en mer stadsmässig karaktär än idag.

Parkering och lastgård

Parkeringar i källarplan under gallerian är ur stadsbyggnadsperspektiv ett bra förslag som tyvärr inte är genomförbart m.h.t. de geotekniska förhållandena i Mölnåls. Leran innebär stora konstruktiva och ekonomiska svårigheter. I möjligaste mån försöker vi styra trafiken så att bilarna snabbt kan ta sig in i p-anläggningarna och inte belastar det lokala vägnätet i onödan och likaså är tanken att leda trafiken ut mot de stora lederna i första hand. Mot Storgatan föreslås dock en in- och utfart men den ska kunna stängas av med trafikljus i rusningstrafik om det uppstår köer eller kollektivtrafiken hindras. Bilarna i p-däcket på gallerian kan då istället åka ut mot Barnhemsgatan. Gallerian och livsmedelsbutiken har en gemensam lastgård under bostadsgården söder om Mölnålsbro med infart från Barnhemsgatan. Lösningen har ändrats efter samrådet och lastbilarna kommer in via en port i fasaden. Gången mellan de två bostadskvarteren blir således endast för gående vilket är positivt.

Parkeringen i innerstaden

Till detaljplanerna norr och söder om Brogatan bifogas ett särskilt parkerings PM som ersätter gällande parkeringsnorm. Staden har i samråd med byggherren räknat fram parkeringstal som bygger på samnyttjande i hela centrum. I kvarteren norr om Brogatan görs omfattande om- och tillbyggnader men där ryms inga parkeringsdäck så de tillkommande bostädernas parkeringar inryms i aktuellt planförslag söder om Brogatan. Det är förmodligen det som gör att skrivande tycker att parkeringen tycks överdimensionerad. Även det kontorshus som just nu håller på att uppföras ingår i detta avlösenssystem. I kontorshuset blir det ca 200 platser men beräknat behov är större än så på vardagar och då kan anställda parkera ovanpå handeln. Omvänt på helgerna kan kunder parkera under kontorshuset. Framräknade parkeringstal bygger på att området är stra-



tegiskt placerat nära Knutpunkten, regionens näst största kollektivtrafikpunkt och att man aktivt jobbar för att boende, anställda och besökare till viss del åker kollektivt.

Alternativ lokalisering

Att inrymma parkeringsanläggningen i något annat kvarter närmare Kungsbackavägen är i nuläget inte aktuellt. Kv Kungsfisken ska finnas kvar och behövs bl.a. för evakuering av butiker under byggtiden. Om det byggs om och till på sikt kommer ev. viss parkering inrymmas även där men kringbyggt av andra funktioner och med en koppling mot Mölnålsbro som bygger vidare på idén att omvandla den till en stadsgata. Kvarteret vetter mot gågatan där vi vill ha butiker och händelser. Kvarteret vid spårvägs-slingan är nu planlagt för kontorsändamål med visst inslag av parkering. Bestämmelserna i plankartan möjliggör, ovanpå livsmedelsbutiken, andra användningar och en mindre mängd parkering om andra lösningar dyker upp efter antagande av planen.

Övriga synpunkter

Planen reglerar inte exakt utformning av kvarteren och föreslagna lösningar kan komma att förändras. Lastgator, lastgårdar och parkeringsdäck bidrar inte till stadslivet och upplevs ofta som otrygga miljöer men det är nödvändiga funktioner i staden. Vi har så långt som möjligt försökt bygga in och däcka över dessa ytor. För den upplevda tryggheten och stadslivet vill vi ha fasader och verksamheter i gatuplan som har en transparens och bidrar till mänskliga kontakter.

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.
- 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 Göteborg. 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 gestaltningsprogram 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 gestaltningsprogrammet 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 gestaltningsprogrammet. 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 föreslagna 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

(daterat 2014-01-13)

Föreningen bifogar en lista över vad unga Mölnålsbor önskar sig i Mölnåls innerstad. Olika butiker, resturanger, biograf mm.

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

YTTRANDEN FÖRE SAMRÅDET

1. Person boende i Mölnåls

(daterat 2012-05-01)

Höghuset (som redan är byggt på Storgatan vid Sahlins terrass) passar inte in. När man kommer söderifrån skymmer det kyrkan. Mölnålsbro har tidigare bebyggts i den lägre skalan och hotellet bör vara maxhöjd för den kommande bebyggelsen.

Skrivande hoppas att det blir någon färg på p-husets fasad (nedanför kyrkan) och inte bara cementblock.

Det är tråkigt att man inte gjort en successiv förnyelse i centrum så att många lokaler står tomma. Det måste gå att spara delar av den gamla bebyggelsen exempelvis SE-bankens hus (Kv Kungsfisken). Låt inte allt bli nybyggt så att hyrorna blir för höga för småbutiker.

Skrivande kommenterar att staden i det tidigare centrumprojektet hade för avsikt att hyra lokaler för kulturändamål, vilket skulle bli dyrt. Istället föreslås att man åter prövar idén som tidigare funnits att bygga ett kulturhus på stadshusplanen där tomten inte kostar någonting. Planen skulle dessutom få en inramning.

Torget ska användas som torg. När man blivit av med handlarna från det riktiga torget är det inte lätt att få nya.

***Kommentar:** Stadsbyggnadsförvaltningen har noterat synpunkterna och kan konstatera att Mölnåls står inför en stor förändring av stadskärnan och dess skala. Den nya bebyggelsen kommer att bli högre än befintligt hotell. Eventuellt kommer hotellet i sin tur kunna bygga på och till i kommande planer för kvarteren längre söderut.*

P-huset vid kyrkan har efter yttrandet inkom klätts med plåtar av sk. Cortenstål som med tiden blivit rostrött. På gavlarna är det screentryckt glas med mönster av stiliserat grenverk i vit kulör.

I det förslag som nu tagits fram förelås Kv Kungsfisken även fortsatt finnas kvar. Ev. kan det bli aktuellt med om och tillbyggnader i en relativt nära framtid för att möjliggöra mer handel, ytor för parkering och i närtid evakuering av butiker under byggtiden.

Parallellt med denna detaljplan pågår ett planarbete för några av kvarteren norr om Brogatan. I Kv Hajen avser Mölnålsbostäder att inrymma nya lokaler för stadens bibliotek. Det är inte i nuläget aktuellt att planera för andra lokaler för kulturändamål. När det gäller stadshusplanen finns det olika önskemål och idéer. En del vill se bygg-



nation just för att sluta platsen mot Tempelgatan och Göteborgsvägen. Detta varken hindras eller möjliggörs med pågående planer.

Torget avses att bli mer av ett traditionellt torg med flexibla ytor där man kan inrymma torghandel, olika evenemang och uteserveringar. Det finns ett förslag till utformning i till planen hörande gestaltningsprogram.

2. Person boende i Mölnåls

(daterat 2012-12-16)

Spara några av de bästa byggnaderna. Någt hus kanske går att bygga på.

Bygg ett kulturhus på egen mark på stadshusplanen. Det är på tiden att stadshuset får en inramning. Konstverket skulle komma mer till sin rätt. En fördel med lokaler för kulturändamål på planen kunde vara att det t ex kan finnas behov av sammanträdeslokaler i närheten av stadshuset.

Kommentar: *NCC ser ingen möjlighet att bygga på befintliga byggnader väster om Nygatan utan där måste man riva för att kunna bygga nya moderna och verksamhetsanpassade lokaler. Öster om Nygatan får befintliga bygganden vara kvar. (Se kommentar ovan)*

När det gäller kulturhus på stadshusplanen så ryms det inte inom pågående planarbete. Yttrandet lämnades istället till ledamöterna vid planeringsutskottets möte den 21 januari 2013.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Föreslagna ändringar i samrådsförslaget

Förslaget har efter samrådet bearbetats och förändrats framförallt i den del som ligger söder om Mölnålsbro. Lastinfart och lastzon har flyttats och passagen mellan de båda kvarteren reserveras för gående. I båda kvarteren har byggnaderna blivit högre och förslaget innehåller fler bostäder. Det östra kvarteret har fått ytterligare en bostadslänga som sluter kvarteret mer mot söder. Gallerian har försetts med en längsgående byggnadsvolym som bryter upp den stora parkeringen i två delar och täcks av ett grönt tak.

Planhandlingarna föreslås ändras/kompletteras enligt följande:

- Planområdets avgränsning justeras på plan- och illustrationskarta genom att den del som i samrådshandlingen utgjordes av en ändrad byggrätt under Mölnålsbro lämnas utanför planen (för att regleras i andra planer).
 - Bestämmelserna för tredimensionell fastighetsbildning ändras för att göra planen mer flexibel.
 - Bostäderna och kvartersstruktur bearbetas mht bullernivåer.
 - Byggnadernas höjder ändras på plankartan.
 - Riskanalysen bearbetas och förtydligas. Med hänsyn till risk för olyckor med farligt gods ska planbestämmelse ang. ventilation omformuleras.
 - Geotekniska underlaget förtydligas i PM och i planbeskrivning.
 - Fler utformningsbestämmelser förs in.
 - Hanteringen av dagvatten och översvämningrisk belyses ytterligare i utredningar och i arbetas i i utformningsförslag i gestaltningsprogram.
- Härutöver görs vissa redaktionella justeringar och förtydliganden i planhandlingarna.



Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

- 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)
- Byggtransporter ska ledas andra vägar än på Storgatan (medborgarsynpunkt)
- Bygg inga höghus, 5-6 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 Kungfisken eller över spårvägens vändslinga. (medborgarsynpunkt)
- gallerians utformning mot Brogatan bör ta hänsyn till ev. framtida klimatskydd över gatan. (medborgarsynpunkt)

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

FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Planeringsutskottet beslutar att bearbeta detaljplanen för Mölnåls innerstad, söder om Brogatan (Fastigheten Karpen 12, Koljan 1,2,3 Åby 1:90 m.fl.) enligt samrådsredogörelsen och därefter ställa ut planen för granskning enligt 5 kap 18 § Plan- och bygglagen.

Kenneth Fondén
Planchef

Ylva Ralph
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
402-40021-2013
Dossienummer
F 909

Sida
1(3)

2014 -01- 17

49/13

Mölnads stad
Stadsbyggnadskontoret
planeringsutskottet@molndal.se

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

Handlingar daterade 2013-12-05 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen 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 Länsstyrelsen.

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 2013-10-17.

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 Länsstyrelsen 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. Länsstyrelsen 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. Länsstyrelsen 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 och ovanstående till granskningskedet.

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, ekologiskt 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.

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.

Geoteknik

Statens Geotekniska Institut SGI har i separat yttrande bland annat uppmärksammat dålig överensstämmelse mellan beskrivning och underliggande PM Geoteknik utförd av Sweco 2013-11-27.

Det anges i handlingarna att belastningsökningar ska undvikas med hänsyn till sättningssäkerheten. I den södra delen av området anser SGI att belastningar, utöver de i stabilitetsberäkningarna angivna, även ur stabilitetssynpunkt bör undvikas.

Det anges i handlingarna att det finns risk för att området kan drabbas av marköversvämning och att ny höjdsättning måste utföras m h t att vatten ska kunna rinna fritt mot ån. 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.

Trafik

I gällande översiktsplan för Mölndals kommun finns utlagt ett reservat för spårbunden trafik vilket i flera sammanhang tolkats som en förlängning söderut mot Fässbergsdalen av nuvarande spårvägslinje till Mölndals centrum. Då allmänna kommunikationer är en väsentlig del i ett långsiktigt hållbart samhälle och en nödvändig del i att minska bilberoendet i kommunen bör översiktsplanens spårreservat motsvaras av trafikområde utlagt i detaljplanen. Länsstyrelsen vill vidare påpeka att en spårvägslinje söderifrån till Mölndals centrum kommer att få effekter vars konsekvenser bör belysas i Miljökonsekvensutredningen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. Samråd ska hållas med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning.

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