

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Del av Fässberg 1:33 m.fl.

Västra Mölnådal, Mölnåls stad, Västra Götalands län

Tidigare behandling

Kommunstyrelsen gav 2021-10-06 §197, stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Fässberg 1:33 m.fl. Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott beslutade 2022-10-04, § 81, att samråd skulle genomföras kring framtaget förslag till detaljplan. Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott beslutade den 15 augusti 2023, § 56, om granskning.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett nytt LSS-gruppboende och lägenheter i form av flerbostadshus eller radhus. Byggnaderna ska placeras och utformas efter platsens förutsättningar avseende bland annat topografi och befintlig infrastruktur.

Samråd

Planförslaget har varit utställt för samråd enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 2022-10-13 – 2022-11-04. Under samrådet har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, i Mölnåls stadsbibliotek samt på stadens hemsida. Under och i anslutning till samrådet inkom 34 yttranden. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen i Mölnåls stad och har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse.

Granskning

Planförslaget har varit utställt för granskning enligt 5 kap. 18 § PBL (2010:900) under tiden 2023-08-24 – 2023-09-15. Under granskningen har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, i Mölnåls stadsbibliotek samt på stadens hemsida. Under och i anslutning till granskningstiden inkom 23 yttranden som sammanfattas och kommenteras nedan. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen i Mölnåls stad.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

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

Följande remissinstanser, bolag och organ har ej haft något att erinra: Göteborg Kretslopp och vatten, Gryaab AB, Kommunala lantmäterimyndigheten i Mölnådal, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Vattenfall Eldistribution, Swedavia AB, Räddningstjänsten Storgöteborg, Nordion Energi AB.

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

1. Länsstyrelsen (daterad 2023-09-15)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt.
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs.
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Länsstyrelsen befara dock att:

- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Planen måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap 10 §

Hälsa och säkerhet

Skyfall

Kommunen har reglerat yta för dagvattenhantering och marklutning mot denna som planbestämmelser. Under förutsättning att dagvattenanläggningarna även har kapacitet att härbärgera det ökade flödet vid ett 100-årsregn bedömer Länsstyrelserna att åtgärderna är bra för skyfallshantering. Planbestämmelser n1 och n2 som är avgörande för skyfallshanteringen behöver vara förknippade med villkor eftersom de avser kvartersmark.

Kommunen uppger att för att förhindra att exploateringen bidrar till ökad belastning på befintlig lågpunkt öster om planområdet rekommenderas en skyfallsväg i form av ett dike. Kommunen behöver tydliggöra om diket krävs för att lågpunkten inte ska belastas så att det orsakar skada på befintlig bebyggelse. Om så är fallet behöver åtgärden säkerställas i plankartan.

Kommunen har i plankartan reglerat att färdig golvhöjd ska vara minst 0,2 meter över lågpunkt i område betecknat med n2. I planbeskrivningen hänvisar man till att detta är i enlighet med Göteborgs stads riktlinjer. Utformning enligt Göteborgs stads riktlinjer innebär en marginal mellan lägsta färdig golvnivå och vattennivån vid skyfall vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Plankartans reglering är således felaktig och bör justeras så att färdig lägsta golvnivå utgår från vattennivån vid skyfall. Vattennivån vid skyfall behöver definieras och höjdsättningen behöver utgå från den. Planbestämmelser för höjdsättning som är kritisk för att skyfall inte ska skada ny bebyggelse behöver vara förknippade med villkor.

Kommunen behöver beskriva om framkomligheten till och inom planområdet är tillfredsställande eller om åtgärder krävs. Accepterad nivå beskrivs, men det framgår inte om vattennivån är högre än så vid skyfall. Observera att framkomlighet även avser möjlighet för boende att ta sig till och från bostaden vid översvämning.

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har granskat de efterlysta kompletteringarna avseende geotekniska förutsättningar. Länsstyrelsen delar deras synpunkter att det krävs förtydliganden gällande geotekniska säkerhetsfrågor. Se vidare i bifogat yttrande från SGI.

Synpunkter på granskningshandlingen

Markmiljö

En miljöteknisk markutredning har genomfört som visar på låga föroreningshalter i marken. Länsstyrelsen bedömer att frågan är tillräckligt hanterad.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) vatten

Kommunen har besvarat och hanterat de synpunkter Länsstyrelsen framförde vid plansamrådet på ett godtagbart sätt.

Riksintresse friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken

Planområdet ligger dikt an ett område som är av riksintresse för friluftsliv, FO 47 - Änggårdsbergen, Slottsskogen, Fässbergdalen. Länsstyrelsen bedömer att planerad utbyggnad inte kommer ha någon direkt påverkan på riksintresseområdet.

Av planbeskrivningen framgår att väster om området går en grön kil som på ett schematiskt sätt illustrerats i Mölnåls fördjupade grönplan för Toltorp-Bifrost. Kommunens bedömning är att området med odlingslotter, väster om planområdet, fortsatt kommer bidra till den gröna kilen i området.

Av planbeskrivningen framgår att många av odlingslotterna belägna väster om planområdet har staket eller stängsel, men att det också finns flera som ej är stängslade. Det finns flera passager och gångar runt och genom koloniområdet som möjliggör passager för djur och det är också möjligt att vissa arter kan passera över eller under vissa av staketen och stängslen. Den nya bebyggelsen gör att det blir en något snävare koppling mellan grönområdena, men det bedöms fortsatt finnas möjlighet för djur att röra sig mellan olika grönområden i omgivningen. Länsstyrelsen har ingen anledning att ifrågasätta dessa uppgifter.

Sammanfattningsvis bedömer Länsstyrelsen att planen inte innebär någon skada på områden av riksintresse, eller att planens effekter på Göteborgsregionens gröna kilar är av sådan art att kommunen behöver samordna mark- och vattenanvändningen med andra kommuner.

Kommentar:

Beträffande detaljplanens geotekniska förutsättningar och Statens geotekniska instituts (SGI) önskemål om kompletteringar så har vidare dialog förts med SGI om hur frågorna kan hanteras i plankartan. Ytterligare bestämmelser har infogats och SGI har yttrat sig om att deras synpunkter har hanterats på ett bra sätt och att de inte har ytterligare synpunkter på planförslaget. Ytterligare redogörelser finns i kommentaren till SGI nedan.

Angående skyfall så har VA-, dagvatten- och skyfallsutredningen uppdaterats med en ny skyfallssimulering efter en mer anpassad höjdsättning, som följer de bestämmelser som finns i plankartan. Simuleringen visar att vatten vid skyfall kan hanteras på ett tillfredsställande sätt inom planområdet och att det ej bedöms föreligga några risker för översvämning inom området. Dagvattenanläggningarna har kapacitet att härbärgera vatten även vid skyfall vilket framgår i utredningen och planbeskrivningen. Det bedöms inte finnas några problem med framkomlighet inom planområdet. Bestämmelsen b₂ som reglerar färdig golvhöjd har korrigerats och avser i enlighet med vad som framgår av framtagen utredning istället omgivande marknivå. Detta bedöms ge ett gott skydd mot

skyfall vilket framgår i utredningens simuleringar där det vid ett skyfall motsvarande ett 100-årsregn ej hamnar stående vatten vid byggnaderna. Bestämmelse har även införts om att avskärande svackdike ska anläggas inom området i östra delen av planområdet mot befintlig bebyggelse (n₅).

För att säkerställa att åtgärderna för skyfallshantering genomförs har staden slutit ett genomförandeavtal med exploatören Mölnålsbostäder som är ett kommunalt bostadsbolag ägt av Mölnåls stad. Detta beskrivs även i planbeskrivningens genomförandekapitel. I avtalet regleras att exploatören ska genomföra de nödvändiga åtgärderna för hantering av vatten vid skyfall som beskrivs i genomförd utredning och planbeskrivningen samt framgår av planbestämmelser i plankartan.

Mölnåls stad är positiv till att länsstyrelsen anser att frågan kring markmiljö är tillräckligt hanterad och att länsstyrelsen delar stadens bedömning om påverkan på riksintresse.

2. Statens geotekniska institut (daterad 2023-09-14)

Synpunkter:

SGI har under samrådsskedet yttrat sig, (2022-11-03, dnr 5.2-2210-0989) och då framfört att det kvarstod oklarheter kopplat till geotekniken för området vilket behövde förtydligas. Samt att om det krävdes geotekniska åtgärder eller restriktioner av markanvändningen behövde dessa regleras i plankartan. Tidigare framförda synpunkter har delvis hanterats och därmed kvarstår synpunkter på hur geotekniska säkerhetsfrågor har hanterats i planen, se nedan.

Genomförd utredning visar att en utbredd last på 10 kPa (höjning av marken 0,5 meter) är möjlig. För SGI är det inte tydligt om en utbredd last på 10 kPa (höjning av marken 0,5 meter) på mothållande sida är en förutsättning för att stödmuren ska vara stabil. I beräkningen uppnås säkerhetsfaktorn men det saknas helt marginaler för förändring av laster. Det är viktigt att utredningen inkluderar vad som kan tillåtas inom planområdet. SGI rekommenderar kommunen att förtydliga utredningen.

Om utredningen visar på att en höjning av markytan är en förutsättning för tillfredställande stabilitet så behöver detta styras i planen. Vidare noterade SGI i samrådet att det fanns slänter i angränsning till planområdet med nivåskillnader på cirka 2 meter. Vi lyfte därför frågan om att utredningen behövde kompletteras så att slänterna. SGI anser fortsatt att utredningen behöver klargöra under vilka förutsättningar slänterna är stabila. Kan exempelvis en förändring av släntgeometrin eller borttagen mothållande last påverka slänternas stabilitet?

Dagvattenlösningar

I samrådsyttrandet lyftes att om det för området krävs åtgärder för att hantera översvänningsrisk behöver kommunen klarlägga om dessa anläggningar, exempelvis diken, kan påverka områdets stabilitet. SGI anser att denna fråga har hanterats på ett acceptabelt sätt och har inga ytterligare synpunkter.

Reglera i plankartan

Slutligen angavs i samrådsyttrandet att kommunen i plankartan behöver säkerställa att kommande marklaster inte överskrider den maximala belastning och avlastning som utredningen kommit fram till. Samt att om slänter, L-stöd och dagvattenanläggningars utformning är en förutsättning för att kunna genomföra planen utan risk för skred behöver även detta säkerställas i plankartan. SGI noterar att genomförande av en stödmur vid förändrade marknivåer är säkerställt i planen vilket är positivt.

Men om kompletterande geoteknisk utredningen kommer fram till att andra åtgärder eller begränsningar av markanvändningen krävs behöver även dessa säkerställas i plankartan.

Sammanfattningsvis bedömer SGI att det fortsatt kvarstår oklarheter inom planområdet med avseende på geotekniska säkerhetsfrågor.

Kommentar:

Med anledning av SGI:s synpunkter har planenheten haft vidare dialog med de geotekniska konsulter som genomfört utredningen (Geos) i syfte att reda ut de oklarheter som SGI har identifierat avseende geotekniska säkerhetsfrågor. Detta har föranlett tillägg av bestämmelser i plankartan i syfte att säkerställa de geotekniska åtgärderna:

För mark inom 5,5 meter söder om läget för den planerade stödmuren har en planbestämmelse lagts till om att marknivån där får vara som lägst 18,0 över angivet nollplan (planbestämmelse n4). Detta för att genomförandet ska stämma överens med genomförda beräkningar, där alltså denna mark är beräknad med en höjd på +18 meter inom detta område, vilket innebär att säkerhetsfaktorns gräns på 1,0 då ej ska äventyras.

Bestämmelse har införts i den östra delen av planområdet om att största lutning på slänten i östra delen av planområdet är 1:3 (bestämmelse illustrerad med pil). Detta för att förhindra att en större förändring av slätgeometrin genomförs, vilket skulle kunna påverka stabiliteten. Lutningen som reglerats har tagits fram i samråd med den geotekniska konsult som genomfört utredningen för att stämma överens med den släntlutning som beräknats i sektionen som därmed påvisats klara säkerhetsfaktorn.

Utöver detta har redan till granskningen av planförslaget bestämmelser infogats om att all last för huvudbyggnad ska föras ner till fast botten alternativt lastkompenseras, samt att marken i området får belastas med en utbredd last av högst 10 kPa.

Beträffande frågan om last på mothållande som återges i punkt 1 ovan kan det även förtydligas att för alla beräkningar med last så räknas den inte med när den är på mothållande sida av en glidyta vilket också är beskrivet i framtaget PM (s. 12): "I beräkningsprogrammet finns inställningar som gör att lasten försummas om den är på mothållande sida vilket har utnyttjats för dessa beräkningar."

För att stämma av med SGI att de åtgärder och förtydliganden som har gjorts är tillfredsställande har Mölnåls stad låtit SGI utföra en ytterligare granskning av detaljplanen och komma med ett kompletterande yttrande. I detta har SGI klargjort att de inte har några ytterligare synpunkter på förslaget. Yttrandet redovisas nedan.

Statens geotekniska institut (daterad 2023-12-01), synpunkter:

SGI har under granskningsskedet yttrat sig, (2023-09-14 dnr 5.2-2308-0983) och då framfört att det kvarstod oklarheter kring genomförd geoteknisk utredning samt att nödvändiga åtgärder eller markrestriktioner måste säkerställas i plankartan.

Tidigare framförda synpunkter har hanterats på ett bra sätt och SGI har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

3. Trafikverket (daterad 2023-09-06)

Yttrande:

Trafikverket har tagit emot granskningsversionen för ovan nämnda plan.

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för ett nytt LSS-gruppboende med sex lägenheter samt bostäder i form av flerbostadshus med cirka åtta lägenheter alternativt cirka fyra radhus.

Infrastruktur

Planområdet ligger på ett avstånd om ca 2 km till statlig väg eller järnväg.

Tidigare samråd

Planförslaget var på samråd hösten 2022, där Trafikverket besvarade remissen (TRV 2022/119394).

Trafikverkets synpunkter

Planområdet ligger långt ifrån statlig infrastruktur. Granskningsförslaget bedöms som likvärdigt från samrådet. Antalet tillkommande bostäder är litet till omfattning och Trafikverket bedömer att den statliga infrastrukturen inte kommer påverkas negativt av planförslaget.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

4. Mölndal Energi AB (daterad 2023-09-13)

Yttrande:

Som ett förtydligande utgör detta dokument svar från två tillfrågade parter, Mölndal Energi Nät AB samt Mölndal Energi AB.

Vi delar planarkitektens uppfattning om att den planerade bebyggelsen ligger för långt från befintligt fjärrvärmenät för att anslutas.

Från Mölndal Energi Nät AB, som är elnätsägare i området, vill vi utöver lämnade synpunkter i samrådet också förmedla enligt nedan.

Mölndal Energi Nät har Elnät i området som har kapacitet att försörja nybyggnationen. Dock krävs markreservat över annans mark för att lösa försörjningen. Detta kan vara en tidskrävande process så här önskar vi en dialog innan fastställande så att planen möjliggör fler försörjningsalternativ för elnätet.

Kommentar:

Synpunkterna om fjärrvärme noteras. Beträffande markreservat så förstår Mölndals stad MEAB:s problematik, men ser att det ur flera aspekter är att föredra ifall ledningar kan dras från befintliga anläggningar i området. Ifall detta ej skulle vara möjligt kan det undersökas att placera en mindre transformatorstation på parkmark söder om planområdet, vilket är möjligt planjuridiskt och kan accepteras av Mölndals stads enhet för stadsmiljö om andra alternativ ej är möjliga.

5. Göteborg Energi AB (daterad 2023-09-14)

Yttrande:

Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av nämnda remiss.

Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda.

Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:

https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkwitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkwitterade underlag från oss.

Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till:

<https://www.ledningskollen.se>

Kommentar:

Synpunkterna noteras och staden tackar för upplysningarna. Det finns ingen kännedom om anläggningar som tillhör Göteborgs energi i planområdets närhet.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

6. Vård och omsorgsnämnden (daterad 2023-09-14)

Yttrande:

Vård- och omsorgsnämnden ställer sig positiv till att planarbetet syftar till att främja invånarnas alla olika behov i så stor utsträckning som möjligt. Fastigheten lämpar sig bra för ett LSS boende med sex lägenheter. Det finns inget LSS boende i närheten av planområdet i dagsläget.

Vård- och omsorgsnämnden har inga ytterligare synpunkter på detaljplaneförslaget.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

7. Miljönämnden (daterad 2023-09-12)

Yttrande:

Detaljplanen ska möjliggöra nybyggnation av LSS-gruppboende samt flerbostadshus med åtta lägenheter eller radhus med fyra lägenheter. Byggnaderna uppförs i två våningsplan. Friytor ska finnas intill de nya bostäderna och angöring till området ska ske från Axgatan. Sedan samrådsskedet har bland annat en uppdatering skett av dagvattenutredningen och en miljöteknisk markundersökning utförts.

Bedömning

Markmiljö

Den översiktliga markmiljöutredningen visar på låga föroreningshalter, strax över riktvärdet för känslig markanvändning som bedöms vara lämpligt åtgärds mål. Påträffade föroreningar utgör inget hinder mot föreslagen exploatering. En anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bör lämnas in innan schakt påbörjas.

Dagvatten

Plankartan har sedan samrådet kompletterats med bestämmelser som säkerställer ytor för dagvatten- och skyfallshantering vilket är bra. Miljönämndens synpunkter om att vissa föroreningar ökade i halter efter exploateringen trots reningsanläggningar har bemötts i dagvattenutredningen. Bland annat sägs att det finns osäkerheter i beräkningarna och att det råder brist på data för de schablonhalter som används vid beräkningarna. Totalt sett är ökningen liten. Miljönämnden bedömer att detta är en tillräcklig förklaring.

Miljönämnden vidhåller övriga synpunkter som framfördes i samrådsskedet.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

8. Social- och arbetsmarknadsnämnden (daterad 2023-09-14)

Yttrande:

Social- och arbetsmarknadsnämnden välkomnar föreslagen detaljplan med syfte att skapa förutsättningar för ett nytt LSS-boende och lägenheter i området. Förslaget stärker Mölnåls stad i att kunna garantera goda levnadsförhållanden för personer med omfattande och varaktiga funktionshinder. Förslaget är väl genomarbetat och i linje med stadens ramverk för social hållbarhet.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

9. Tekniska nämnden (daterad 2023-11-13)

Yttrande:

Tekniska nämnden ser positivt på planförslaget. Tekniska förvaltningen har deltagit under planarbetet och anser att dess frågor har hanterats på ett tillfredställande sätt under planprocessen.

Tekniska förvaltningen vill påtala att VA-utredningen anger fel recipient för dagvattnet, Mölnålsån i stället för Stora Ån. Dock bedöms föreslagen åtgärd för rening av dagvattnet uppfylla kraven även för Stora Ån, vilket gör att det endast är ren formalia.

Tekniska förvaltningen förutsätts kompenseras för tillkommande driftskostnader i form av kapitalkostnader.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. VA-, dagvatten- och skyfallsutredningen har reviderats beträffande recipient för dagvatten.

PRIVATPERSONER

Yttranden från privatpersoner sorteras efter de datum då de inkommit. Siffran inom parentes utgör det nummer som yttrandet fått i kommunens diariesystem. I flera yttranden inkomna från privatpersoner finns bilder och fotografier bifogade. Bilder som innefattar människor har i samrådsredogörelsen exkluderats av integritetsskäl och beskrivs istället i text. Även namn på privatpersoner och utskrivna fastighetsbeteckningar har exkluderats i enlighet med Boverkets rekommendationer kring gällande lagstiftning (offentlighets- och sekretesslagen, OSL, säkerhetsskyddslagen och GDPR) om information och personuppgifter. Där texten i yttranden redigerats kopplat till ex. personnamn, adress eller fastighetsbeteckning är detta markerat med klamrar [...].

10. Privatperson 1 (900) (daterad 2023-08-31)

Yttrande:

Ang förslag av detaljplan Del av Fässberg 1:33 m fl vill vi framföra funderingar och synpunkter.

Att det behövs och ska byggas LSS boende i vårt område är möjligt förståeligt men varför inte på den stora arbetsplatsen där bl a Ekhagaskolan låg och det redan dras, värme vägar etc?

Varför bygga på mark som förbinder grönområde och som idag används till lek, spel och rekreation.?

Att det även planeras bostäder på denna plats går inte att förstå. Behövs dessa och om det finns en anledning jag inte vet/förstår/insér, varför byggs de då tätt inpå redan etablerat boende? Placeringen av hyresbostäderna innebär full insyn i etablerade radhus.

Hur är tankarna här med tanke på miljö och placering av nybyggnation, behövs de över huvud taget byggas med tanke på byggnation idag som läggs på is eller får stå på vänt och och därtill tillhörande höga kostnader i form av lån, räntor etc.

Tänk om och gör rätt, låt inte prestige råda,.

Ser fram emot svar och information

Kommentar:

Det råder brist på bostäder enligt LSS i Mölnåls och det är därför prioriterat av kommunen att bygga ut fler gruppboenden. Det finns även en stor efterfrågan på bostäder i den växande Göteborgsregionen där Mölnåls ingår och det planeras och byggs både större och mindre bostadsprojekt i kommunen som bidrar till bostadsförsörjningen. Bland de större projekten finns Pedagoger Park öster om planområdet. Trots att det genomförs större bostadsprojekt i kommunen är det angeläget att nyttja marken effektivt även i områden som planläggs för färre bostäder. Området i detaljplanen för del av Fässberg 1:33 m.fl. har valts för att det bedömts vara en lämplig plats där de positiva effekterna av att tillgodose nya bostäder i ett gynnsamt läge överväger negativa konsekvenser såsom minskad parkyta och påverkan på närboende. När en detaljplan tas fram så är syftet att den ska vara hållbar över längre tid. Det är i nuläget en svagare konjunktur för byggande av bostäder men på längre sikt bedömer Mölnåls stad att det är viktigt att ha planlagda byggrätter för att tillgodose behovet av bostäder.

Det finns i planbeskrivningen redogörelser för påverkan genom insyn och skuggning. Det konstateras där att föreslagen bebyggelse kommer att innebära ökad skuggning och insyn för de närmaste fastigheterna. Radhusområdet Lindhaga öster om planområdet är dock förhållandevis tätbebyggt och avståndet mellan ny föreslagen bebyggelse och befintliga hus är jämförbart eller större än avståndet mellan många av de radhuslängor som finns i närområdet. Mölnåls stad bedömer att detaljplanen inte innebär en betydande olägenhet för närboende. Planförslaget innehåller den mängd bostäder som bedömts vara lämplig på platsen genom en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

11. Privatperson 2 (900) (daterad 2023-09-03)

Yttrande:

Byggnation är ej ordentligt kommunicerad, enbart de 5 närmsta fastigheterna är ordentligt informerade.

Området är av Mölnåls kommun klassat som parkområde.

Det verkar inte finnas planer på att sänka marknivån. Så marknivån är i samma höjd som omgivande bostäders marknivå. För att minska utsikts/skugg påverkan för närliggande fastigheter. Samt att minska utsikts påverkan för tex samtliga lägenheter på Axcg, 12-20. Och det går att sänka marknivån samt att få en infart utan alltför kraftig lutning.

Sämre utsikt för bla brf täckdikets lägenheter på Axcg. 12-20.

Mer trafikstörning för fastigheter på Axcgatan.

Ni kommer att bygga rakt över en gammal kultur väg!

Kommentar:

Beträffande information så har en samrådsrets upprättats enligt praxis där de omkringliggande fastigheter som bedömts vara sakägare har fått information. Information har även gått ut till gemensamhetsanläggningen Lindhaga samfällighetsförening genom dess angivna adress.

För området gäller detaljplan 14-MÖL-6948, Område söder om Axcgatan. Detaljplanen fick laga kraft 1973 och avsedd markanvändning är för merparten av planområdet allmän plats, park. Detaljplaner gäller tills de upphävs eller ändras och det är genom en detaljplaneprocess möjligt att ändra markanvändningen. I en detaljplaneprocess görs avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen. Parker och grönytor utgör ett allmänt intresse, men det gör även bostadsförsörjning och behovet att tillgodose boende enligt LSS. I prövningen av markens lämplighet i detaljplanen för del av Fässberg 1:33 m.fl. har avvägningen gjorts att behovet av bostadsförsörjning är mer angeläget än behållandet av planområdets nuvarande användning som park. Mölnåls stad bedömer att det fortsatt kommer finnas tillfredsställande ytor för park, lek och rekreation inom området.

Vid planering av området har nuvarande marknivå varit utgångspunkt, men det kommer att behövas vissa förändringar av markens höjd i delar av området. En stor sänkning av marknivån skulle kräva omfattande markarbeten och en längre infart för att lutningen på denna inte ska bli för stor, vilket är svår genomförbart. Vidare skulle större markarbeten krävas och det kan även leda till mer komplicerade stabilitetsförhållanden i området.

Lägenheterna på Axcgatan 12-20 ligger över 100 meter från planområdet och påverkan på utsikten för dessa bedöms inte utgöra en betydande olägenhet. Vidare är Axcgatan en förhållandevis lågtrafikerad väg och planförslaget innebär inte en så pass stor exploatering att det bedöms uppstå några besvärande trafikstörningar på gatan.

Det har funnits en äldre väg inom området och delar av denna är bevarad i skogspartierna sydöst om planområdet. Vid utbyggnaden av radhus i Lindhaga under 1970-talet fylldes mark inom planområdet upp och vägsträckningen förändrades samt nya GC-vägar tillkom. Den stig som går över området idag har dock en sträckning som till viss del påminner om tidigare väg genom området. Ur ett kulturhistoriskt perspektiv bedöms dock inte planförslaget ge några negativa konsekvenser i och med att tidigare vägsträckning redan har förändrats och att dessa historiska samband inte är synliga i planområdet och stadslandskapet i dess närhet.

12. Privatperson 3 (1050) (daterad 2023-09-14)

Yttrande:

Vi i närboende fastighet har följande synpunkter på materialet i granskningsförfarandet: Förslaget planområde är i närhet till Änggårdsbergens naturreservat. Ett av syftena med naturreservatet är att *Bevara och utveckla biologisk mångfald*. Naturreservatet är redan idag till större delen isolerat mellan bebyggelse på de flesta sidor. En av de få kopplingar till andra naturområden är i söder, däribland vid aktuellt planförslaget område. Biologisk mångfald kan endast uppnås om möjlighet till detta finns, dvs. att såväl flora och fauna har möjlighet att sprida sig över större områden. Att bebygga ytterligare områden runt planförslaget område riskerar att påverka naturreservatets biologiska mångfald negativt med en genetisk begränsad fauna och risk för sjukdomar och inavel. Ur landskapsperspektiv är det förödande att bebygga de få områdena som kvarstår för spridning av växt- och djurliv. Änggårdsbergen är ett oerhört viktigt naturområde för hela Göteborgsområdet och varje pusselbit som kvarstår som spridningsområde blir därmed desto viktigare att bevara. Det är därför av oerhörd vikt att också beakta planförslaget ur landskapsperspektiv, detta har vi inte utläst i planförslaget.

Föreslaget planområde gränsar till riksintresset för friluftsliv: *Änggårdsbergen, Slottsskogen, Fässbergsdalen*. I värdebeskrivning för det aktuella riksintresset FO 47, 2016-05-18, anges att *Göteborgs och Mölnåls berörs av riksintresseområdet vilket kräver mellankommunala överväganden och samordning för att säkra områdets värden*. Hur har planförslaget övervägts mellan de båda kommunerna? I likhet med för Änggårdsbergens naturreservat så är nämnt området för riksintresse ett område som är såväl välbesökt som mycket omtyckt område för hela Göteborgsområdet, vilket också anges i ovan dokument gällande riksintresset. Bland annat anges följande i riksintresset:

Områden med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och kulturmiljöer. Intresseväckande natur med intressant flora och geologi. Området har sällsynta växter och djur. Åtgärder som påtagligt kan skada områdets värden: All form av exploatering skadar natur- och friluftsvärden.

Änggårdsbergens naturreservat är ett stort grönstråk som sträcker sig mellan Eklanda i Mölnåldal till Botaniska trädgården i Göteborg. Det är ett höglänt, bergigt område med omväxlande natur som ljunghed, myrmarker, dammar, barrskog och naturskogslika lövskogar. Här finns sällsynta arter av växter, insekter, grod- och kräldjur samt ett rikt fågelliv. Detta är av ett av stadens viktigaste tätortsnära strövområden med många olika naturtyper.

I planförslaget skrivs:

Planförslaget inte bedöms försämra möjligheten till aktiviteter och upplevelser inom området för riksintresse. Befintlig GC-bana som kopplar samman Fässbergsåsen och sydligare grönområden med Änggårdsbergen och dess stig- och ledssystem kvarstår i och med planförslaget. Det finns även flera andra vägar och stigar inom området för riksintresset där det är möjligt att röra sig genom och mellan de olika naturområden som finns i planområdets närhet. Planområdet bedöms heller inte ha några högre naturvärden eller biologiska värden som bidrar till berikande upplevelser.

Vi anser att ovan påstående i planförslaget är felaktigt. Vi anser att all form av närliggande grönområden där flora och fauna kan spridas bidrar med positiva värden för såväl Änggårdsbergens naturreservat som utpekad riksintresse för friluftsliv. Vi i närboende fastighet ser under hela året djur som rör sig över området mellan ängsgårdsbergens naturreservat, över planförslagen yta och vidare söderut via bland annat Fässbergsåsen. Under vår och sommar 2023 har vi varje dag hört och ibland också fått turen att se gröngölingen som varje dag flög mellan Fässbergsåsen och Änggårdsbergens naturreservat, just över planförslagen yta. Ofta (ca 1 dag i veckan) ser vi även harar och då och då (ca varannan vecka- varje månad) rådjur. Områdets som nu slått som äng har också inneburit en ökad biologisk mångfald med flera arter växter (mårar, fibblor, röllika, björnloka, smörblommor, klöver, hundkåx, flera grässorter såsom ängskavle, timotej, rödsvingel, engelskt rajgräs m.fl.) och därmed även en ökad mängd bin och andra insekter.

Vi vill poängtera att flera djur ofta passerar just denna yta då det i övrigt inte finns några närliggande grönstråk där djur kan passera till/från Änggårdsbergen. Odlingsslotterna omges av staket och även hög aktivitet av mänsklig närvaro, vilket inte möjliggör för fauna att passera. De smala gångar som finns på några ställen mellan lotterna vägar djuren inte passera emellan då dessa är smala och snirklande, och ibland även med kvarglömda trädgårdssaker etc. från koloniområdet.

Föreslaget planförslag är lokaliserat i området med Mölnåls grönplan Toltorp- Bifrost. I planförslaget på s.35 skrivs följande:

I Mölnåls fördjupade grönplan för Toltorp-Bifrost finns en grön kil illustrerad som går genom koloniområdet väster om planområdet. Kilen kan ses som en konkretisering av de

kilar som finns i GR Strukturbild och Mölnåls stads översiktsplan men dess sträckning bör ändå tolkas schematiskt. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att området med odlingslotter fortsatt kommer bidra till den gröna kilen i området. Många av odlingslotterna belägna väster om planområdet har staket eller stängsel, men det finns också flera som ej är stängslade. Det finns flera passager och gångar runt och genom koloniområdet som möjliggör passager för djur och det är också möjligt att vissa arter kan passera över eller under vissa av staketen och stängslen. Den nya bebyggelsen gör att det blir en något snävare koppling mellan grönområdena, men det bedöms fortsatt finnas möjlighet för djur att röra sig mellan olika grönområden i omgivningen. Det finns fortsatt möjlighet att upprätthålla en grönstruktur mellan Lilla Fässbergsdalen, Fässbergsåsen och Änggårdsbergen genom andra befintliga områden för gröna kopplingar, vilka inkluderar odlingslotsområdet men även ytor och passager mellan naturområden i Lilla Fässbergsdalen sydväst om planområdet. Planförslagets bedöms enbart ha en begränsad påverkan på grönstrukturen i området.

Vad menas med att den utpekade pilen ska tolkas schematiskt? Detta innebär väl att hela området ska ses som en grön kil? Alla delar som minskar den gröna kilen medför därmed en negativ påverkan på den gröna kilen. Det är av oerhörd vikt att se området ur ett landskapsperspektiv och inte endast lokalt. Det är väl därför en grönplan har tagits fram? Just för att få med landskapsperspektivet och hindra att de gröna kilarna minskar lite i taget? I små steg går det alltid att påstå att åtgärder ger begränsade effekter, men flera små steg ger stora effekter. Planförslaget område är lokaliserat i område som påverkar Änggårdsbergens naturreservat och riksintresse för friluftsliv genom minskad biologisk mångfald. Detta är alltså något som påverkar hela Göteborgsområdets befolkning och möjlighet till stadsnära naturliv med hög kvalitet. Varje pusselbit för att upprätthålla de grönytor som förser stadsnära natur med en högre möjlighet till upprätthållande av ett ekosystem är av oerhörd värde. Detta ska då jämföras med värdet för de enstaka människor som får värde utav de planerade bostäderna. Påverkan från planförslaget kan då inte anses vara begränsad. Påverkan måste ses i ett landskapsperspektiv och inte bara lokalt.

Det är felaktigt påstående att det finns flera passager och gångar genom koloniområdet som skulle kunna utgöra en grön kil. Huruvida några i mitten av området saknar stängsel eller inte blir irrelevant i denna fråga. Relevant blir att veta hur det ser ut längs en långsida ut mot vägen som då enligt planredogörelsen kan utgöras av en grön kil och fungera som passage för djur. Det som är också bör vara relevant för djurpassager är hur välbesökt ett område är utav människor och deras inverkan på djuren möjlighet att passera.

Hur många har sett ett rådjur hoppa över flera stängsel i koloniträdgårdar och harar försöka kila sig under staket vid passage eller flykt? Djurens möjlighet till passage från Änggårdsbergen och vice versa kommer att vara ytterst begränsad eller obefintlig. Koloniområdet är välbesökt av människor och under sommaren utnyttjas området från tidig morgon till sena kvällar av många människor. Djur kommer knappast välja att passera staket och gå i de smala gångarna omgivna av stängsel och inte heller mellan eller nära människor vid passage.

Nedan följer en fotoserie från 2023-09-13 längs hela koloniområdets långsida mot Axgatan, från planområdet i öster och vidare västerut längs hela koloniområdet till nästa bostadsområde:



Koloniträdgårdar mot Axgatan. Sträcka 1: Stängsel längs hela sträckan



Koloniträdgårdar mot Axgatan. Sträcka 2: Stängsel längs hela sträckan



Koloniträdgårdar mot Axgatan. Sträcka 3: En koloniträdgård utan stängsel. Bakomliggande koloniträdgård är dock stängslad vilket ger samma resultat, d.v.s. ingen möjlig passage.



Koloniträdgårdar mot Axgatan. Sträcka 4: Stängsel längs hela sträckan



Koloniträdgårdar mot Axgatan. Sträcka 5: En öppning med passage, stängsel syns dock några meter in vilket då inte medför en passage annat än möjlighet att ta sig en liten bit in i koloniområdet.



Koloniträdgårdar mot Axgatan. Sträcka 6: Stängsel längs hela sträckan



Koloniträdgårdar mot Axgatan. Sträcka 7: Smal gång mellan koloniträdgårdar som möjligen kan utgöra passage. Dock smal



Koloniträdgårdar mot Axgatan. Sträcka 8: En koloniträdgård utan stängsel, men stängsel på den som ligger bakom, vilket då inte ger en passage för djur.



Koloniträdgårdar mot Axgatan. Sträcka 9: Passage mellan koloniträdgårdar och bostadsområdet.

Sammanfattningsvis visar bilderna att större delen av området är stängslat längs med Axgatan. Endast en något bredare möjlig passage finns mellan det västra bostadsområdet och koloniträdgårdarna och en mycket smal passage några meter längre österut. I övrigt finns det inte möjlighet för djur att använda koloniområdet som passage från Änggårdsbergen och vidare mot Fässbergsåsen och Lilla Fässbergsdalen.

Nedan följer också ett antal foton tagna under en dag med nysnö mars 2022. Bilderna illustrerar tydligt att det planerade området utnyttjas både av människor som passerar och motionerar, lekande barn och inte minst passerande djur vars spår syns i snön. Även några sommarbilder följer från 2022 och 2023, inte bara från den planerade ytan utan även dess närhet, just för att poängtera att djurlivet passerar både till och från i området för att de nu kan detta via planerad yta för bostäder. [ytterligare foto som visar barn som åker pulka har ej inkluderats i granskningsutlåtandet]



Närliggande område vid fässbergskullen (pulkabacken och basketplan):



Avslutningsvis, återigen harar som rör sig över området som planeras för bostäder, 2023-09-13

Kommentar:

Änggårdsbergens naturreservat ligger drygt 600 meter nordväst om planområdet. Ny bebyggelse bedöms inte ge någon direkt påverkan på detta. Den geografiska avgränsningen för riksintresset för friluftsliv FO 47 ligger utanför planområdet. I planbeskrivningen har riksintresset beskrivits och det finns redogörelser för planens konsekvenser. Mölnåls stads bedömning är att riksintresset inte påverkas negativt. Under granskningen har länsstyrelsen i sitt yttrande gjort bedömningen att planerad utbyggnad inte kommer ha någon direkt påverkan på riksintresseområdet samt att planens effekter på Göteborgsregionens gröna kilar inte är av sådan art att kommunen behöver samordna mark- och vattenanvändningen med andra kommuner.

I planbeskrivningen redovisas hur gröna kilar är illustrerade i översiktsplan och grönplan. I grönplanen för Toltorp-Bifrost är den gröna kilen illustrerad på den plats där avståndet mellan skogsområden i Änggårdsbergen och Fässbergsåsen är som kortast, genom området för kolonilottor väster om planområdet. Att den beskrivs som schematisk innebär att även det aktuella planområdet kan ha effekter för den gröna kilen, vilket också beskrivs i planbeskrivningens konsekvensdel där det står att det blir en något snävare koppling mellan grönområdena, men att det fortsatt bedöms finnas möjlighet för djur att röra sig mellan olika grönområden i omgivningen.

I yttrandet framgår att merparten av odlingslotterna mot Axcgatan har olika former av staket. Även i planbeskrivningen beskrivs att många lotter har staket eller stängsel. Mölnåls stad bedömer att de gångar som finns genom koloniområdet, väster om det mot befintlig småhusbebyggelse och gröna ytor längs med GC-vägen kommer att fungera för att upprätthålla kopplingar mellan områdena även fortsättningsvis. Men även att det bör vara möjligt för vissa djur att röra sig över eller under staket i området eller över kolonilottor som ej är stängslade. Utifrån de bilder som har skickats in av närboende i samråd och granskning framgår att bland annat rådjur rör sig förhållandevis nära befintliga trädgårdar i området vilket också kommer vara möjligt efter ett genomfört planförslag. Det finns även ytterligare kopplingar mellan Fässbergsåsen och Änggårdsbergen längre västerut, i riktning mot Lilla Fässbergsdalen. Gräsytan inom planområdet har ej bedömts ha några betydande naturvärden. Sammantaget bedömer alltså Mölnåls stad att riksintresset för friluftsliv inte påverkas negativt och att planförslaget enbart innebär en begränsad påverkan på grön infrastruktur i området.

13. Privatperson 4 (1070) (daterad 2023-09-14)

Yttrande:

Jag har några synpunkter på förslaget att bygga på Axcgatan ”Fässberg 1:33 M.FL”. Jag bor i radhusområdet precis bredvid, och varje gång det kommer mycket regn oroar jag mig för att vårt hus ska översvämmas som det gjort tidigare när dammen upp mot Änggårdsbergen svämmade över. Ifall ni bygger och asfalterar precis ovanför oss så kommer det bidra till att jorden kan suga upp mindre vatten och översvämningsrisken ökar. Är det något som har utretts?

Vi har även kolonilott här intill, och vi har förstått det som att man tänker att kolonilotterna ska vara den ”gröna kil” som staden lovat att skydda. Det rör sig mycket harar och rådjur utanför oss. Men djuren kan inte ta sig genom odlingarna som inhägnas, och vi vill absolut inte att dem gör det för de motarbetar våra försök att få upp grödor.

Så jag hoppas innerligt att ni hittar ett annat område att bygga husen på, alternativt minskar ytan som bebyggs.

Kommentar:

En VA-, dagvatten och skyfallsutredning har tagits fram för detaljplanen. Det planeras åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten och vatten vid skyfall för att översvämningsrisken inte ska öka, vilket säkerställs genom planbestämmelser och i genomförandeavtal. Den tekniska lösningen för dagvatten vid Änggårdsbergen förbättrades under 2012 då bland annat ett galler vid inloppet till dagvattenledningar byttes ut mot en större anläggning för att förhindra igentäppning som kan resultera i översvämningar.

Planförslaget innebär att kolonilottsområdet och dess närmaste omgivning kommer att utgöra den gröna kilen mellan grönområdena i planområdets närhet. Det finns gångar inom kolonilottsområdet, men även väster om det mot befintlig småhusbebyggelse och det kommer även vara möjligt för djur att passera mellan planområdet och odlingslotterna. Det kan inte uteslutas att planförslaget innebär att fler djur kommer att vistas inom odlingslottsområdet framöver, men det är ett område även som i nuläget bör vara förhållandevis tillgängligt för djur.

14. Privatperson 5 (1080) (daterad 2023-09-15)

Yttrande (se nästa sida):

Hej Mölnåls kommun,

vi skriver detta dokument eftersom vi vill lämna synpunkter avseende projektet "Del av Fåssberg 1:33 m.fl. vid Akgatan" som innefattar ett nytt LSS-gruppboende och lägenheter i form av flerbostadshus eller radhus.

Vi har precis fått information om att detaljplanen har gått vidare till granskning utan några ändringar av betydelse. Vi tycker att det är synd att se att Mölnåls Stad har fått in mängder av synpunkter från myndigheter och främst privatpersoner och har ändå valt att gå vidare till granskning med en detaljplan som i princip är oförändrad.

Vi förstår inte hur Mölnåls Stad kan ta fram en samrådsredogörelse på 50 sidor och anse att de ändringarna som krävs för att bemöta synpunkterna är att utöka bruttoareans för LSS-boendet, reglera fasadmaterial, begränsa hur mycket balkonger får kraga ut och några till försumbara ändringar av detaljplanens utformning.

Vår uppfattning är att samtliga kommentarer från privatpersoner har besvarats med "avvägning mellan allmänna och enskilda intressen" och ignorerats. I samrådsredogörelsen finns det 6st samlade kommentarer och "avvägning mellan allmänna och enskilda intressen" repeteras 4st gånger. Vi önskade att kommunen vi bor i skulle lyssna mera på sina invånare och beakta deras åsikter/synpunkter på ett allvarigare sätt.

Vi har i samrådsskede lämnat synpunkter och vill upprepa dessa samt kommentera Mölnåls Stads svar.

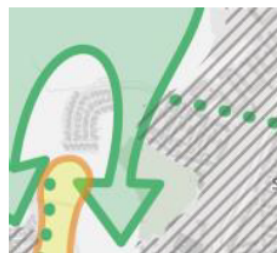
Vi anser fortfarande att området ej är lämpligt för projektet.

SAMMANFATTNING:

- Länsstyrelsen och många privatpersoner har påpekat att en grön kil skulle byggas igen. Vi förstår inte hur man kan påstå att kilen inte påverkas då kolonilotterna inte kan anses uppfylla syftet av en korridor. Dessa har höga staket som har funktion är att förhindra djur från att komma in och drabba odlingen. Med andra ord har staketet det motsatta syftet av en grön korridor!
- Redan vid samrådsmöte har flera personer ifrågasatt behovet eller positiva effekter av bostäder utan att få ett konkret svar. Vi har nu nått granskningsskedet och vi anser fortfarande att detta inte har förklarats.
- Marken där den nya byggnaden planeras ligger ca. 1,5-2 meter högre än befintliga radhus vilket skiljer sig mot övriga delar av radhusområdet där byggnaderna är belägna på samma nivå. Detta innebär tillkommande insyn i befintliga radhus och en ökad skuggning. Detta är definitionen av betydande olägenhet och ekonomisk påverkan.

1 SYNPNKTER OM DEN UPPDATERADE PLANBESKRIVNINGEN

- SIDA 9 "en av våra viktigaste tillgångar är den tätortsnära naturen. Därför bevarar, värnar och utvecklar vi den. Inom tätorterna fungerar de gröna och blå strukturerna som korridorer som kopplar samman de större omkringliggande naturområdena". Vi förstår inte hur detta går ihop med exploatering av en yta som har hittills reglerats som en park och som fungerar som en grön korridor
- SIDA 10 "Gröna kilar och korridorer ska finnas för spridning av växt- och djurliv som behövs för den biologiska mångfalden". I stadsdelsförstudjupningen redovisas endast en grön kil i den södra delen av Tolltorp-Bifrost och Mölnåls Stad väljer ändå att exploatera ytan
- SIDA 10 "Klassificerat som sammanhängande tätortsbebyggelse och fokusområde förtätning". Här vill Mölnåls Stad vinkla en schematisk illustration till sin fördel. Pilen för grön infrastruktur täcker tomten bättre än skrafferingen för förtätning gör. Återigen är denna bara en schematisk illustration.



- SIDA 10 "Planförslaget tillgodoser ett viktigt allmänt intresse i form av bostadsförsörjning och utveckling genom att tillgodose utbyggnaden av boende enligt LSS, där det finns ett stort behov av fler lägenheter". Vi förstår att det finns ett behov av LSS-boende i Mölnåls kommun. Vi kan dock inte förstå hur man kan påstå att det finns ett behov av bostäder när det byggs 1100 bostäder vid Pedagogen park, bara några hundra meter bort, ännu fler vid Kvarnbyn och lägenheter vid Mölnåls Galleria har fortfarande inte sålts trots att de har byggts för flera år sedan
- SIDA 11 "En av dessa gröna kilar är i fördjupningen för Toltorp-Bifrost illustrerad strax väster om planområdet". Här vill Mölnåls Stad vinkla en schematisk illustration till sin fördel. Pilen går genom hela ytan som ej är exploaterad i dagsläge
- SIDA 13 gällande kolonilotter "detta område utgör en del av de gröna kilar". De flesta av lotterna har höga staket som hindrar spridning av djur. Vi kan inte hålla med om att dessa kan uppfylla syftet av en korridor, se bilder nedan:



- SIDA 31 "Vid sommarsolståndet kommer dock ny bebyggelse i viss mån skugga den västligaste radhuslängan". Vi bor i den västligaste radhuslängan och dem mest attraktiva timmarna för en fastighet, dvs kvällstimmarna, påverkas kraftigt
- SIDA 31 "Generellt inom Lindhaga radhusområdes bebyggelse förekommer insyn och skuggning mellan befintliga hus". Detta stämmer men är också anledningen till att prislappen för radhuslängor utan insyn och skuggning är högre än andra. Skulle vi få kompensation för detta?
- SIDA 32 "Marken där den nya byggnaden planeras ligger ca. 1,5-2 meter högre än befintliga radhus vilket skiljer sig mot övriga delar av radhusområdet där byggnaderna är belägna på samma nivå. Insynen mot trädgårdarna begränsas dock till viss del av de befintliga radhusens komplementbyggnader". Detta kan inte stämma då komplementshusen är 2.1m höga och bottenplattan för husen som ingår i planbeskrivningen kommer att ligga ca 2m högre än kringliggande marknivå. Dessutom kommer byggnaderna att upplevas som 3 våningshus. Ytan är belägen mellan två områden med radhus och hus i högst två plan. Nockhöjden av byggnaderna som beskrivs i planbeskrivningen skulle hamna närmare 2.5m ovan radhusens takhöjd.
- SIDA 32 "Sammantaget innebär ny föreslagen bebyggelse att närboende i den närmaste radhuslängan som tidigare haft utsikt mot naturområden istället får utsikt mot ett nytt bostadshus. Detta innebär också mer insyn i befintliga radhus och en ökad skuggning". Detta måste vara definitionen av betydande olägenhet! Och inte minst en betydande ekonomisk påverkan av vårt hus!
- SIDA 35 "Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att området med odlingslotter fortsatt kommer bidra till den gröna kilen i området". Vi förstår inte hur man kan påstå att odlingslotter kan uppfylla syftet av en grön kil (se bilder ovan). Man har helt enkelt inte ens tittat på plats. De flesta lotterna har höga stängslar för att skydda odlingen för djur. Stängslens syfte är just att förhindra djur från att komma in/genom lotterna.
- SIDA 38 "Trots att förslaget innebär att en grön kil kan bli något snävare". Kilen kommer snarare att försvinna då odlingslotterna ej kan uppfylla syftet av en grön korridor

2 SYNPUNKTER OM SAMRÅDSREDOGÖRELSEN

- Länsstyrelsen har (precis som vi och många andra privatpersoner) påpekat att "det aktuella området är ett grönområde likt en äng. Området ingår i en grön kil och exploateringen kan innebära att den gröna kilen mellan koloniområdet och bostadsområdet byggs igen". Dessa synpunkter har besvarats delvis i samrådsredogörelsen och delvis i den uppdaterade planbeskrivningen. Vi håller dock inte med Mölnåls Stads svar. Vi förstår inte hur Mölnåls Stad kan påstå att ytan som är avsedd till kolonilotter kan anses uppfylla syftet av en grön kil eller korridor. Bilderna ovan visar tydligt att höga staket skyddar dem flesta lotterna. Dess funktion är att förhindra djur från att komma in och drabba odlingen. Med andra ord har staketen det motsatta syftet av en grön korridor!
- "Parker och grönytor utgör ett allmänt intresse, men det gör även bostadsförsörjning och behovet att tillgodose boende enligt LSS. I prövningen av markens lämplighet i detaljplanen för del av Fässberg 1:33 m.fl. har avvägningen gjorts att behovet av bostadsförsörjning är mer angeläget än behållandet av planområdets nuvarande användning som park". Många synpunkter från privatpersoner har förklarats bort med anledningen "avvägning mellan allmänna och enskilda intressen". I detta fall har även allmänna intresse som parker och grönytor utlämnats.
- "I planens digitala markanvändningskarta ingår merparten av planområdet (östra delen) till del av det som är klassificerat som sammanhängande tätortsbebyggelse och fokusområde förtätning". Dock redovisas olika principer av Grönplan Mölnåls Stad. Bland dessa kan man läsa att "i den mer tätbebyggda norra och centrala delen av staden är parkerna små och ligger isolerade från varandra och kopplingen till de större grönområdena och gröna stråken blir då extra viktiga". Hur går detta ihop med den tänkta exploateringen?
- "Det finns en stor efterfrågan på bostäder i Mölnåls kommun tillgodoser ett angeläget allmänt intresse genom planläggning för fler bostäder. Vidare råder det brist på bostäder enligt LSS i Mölnåls och det är därför prioriterat av kommunen att bygga ut fler gruppboenden. Det planeras och byggs både större och mindre bostadsprojekt i kommunen som bidrar till bostadsförsörjningen. Bland de större projekten finns Pedagoger Park öster om planområdet. Trots att det genomförs större bostadsprojekt i kommunen är det angeläget att nyttja marken effektivt även i områden som planläggs för färre bostäder. Området i detaljplanen för del av Fässberg 1:33 m.fl. har valts för att det bedömts vara en lämplig plats där de positiva effekterna av att tillgodose nya bostäder i ett gynnsamt läge överväger negativa konsekvenser såsom minskad parkyta och påverkan på närboende". Vi förstår att ett behov av LSS-boende finns i Mölnåls. Vi förstår dock inte behovet flera bostäder då (som ni skriver) det byggs hundratals lägenheter vid Pedagoger pack och ännu fler i närheten. Många är till och med svårsålda i dagsläget. Vad menar ni då med positiva effekterna som överväger negativa konsekvenser? Redan vid samrådsmöte har flera personer ifrågasatt behovet eller positiva effekter av bostäder utan att få ett konkret svar. Vi har nu nått granskningsskedet och vi anser fortfarande att detta ej har förklarats. Speciellt när Mölnåls Stad själva inser att "gröna stråk blir snävare" (borde stå försvinner), "närboende får utsikt mot ett nytt bostadshus", "mer insyn i befintliga radhus" och "ökad skuggning". Vi ser endast tydliga negativa konsekvenser på närboende (inte minst ekonomiska pga försämrat läge) och inga tydliga positiva effekter. Främst när det gäller bostadshuset.
- "Planförslagets bebyggelse ligger på grund av markens topografi cirka 1,6-2 meter högre än befintliga radhus". Detta betyder att husen kommer att upplevas som tre våningar höga vilket har stor påverkan på närliggande radhuslängor. Det känns som att markens topografi och höjdskillnad ej har beaktats. Ett förslag med byggnader på en våning hade på ett mycket bättre sätt varit anpassat till kringliggande radhus och villor
- "Frågan om värdepåverkan hanteras på samma sätt som andra möjliga påverkansfaktorer, genom avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Och i detta fall är bedömningen att de allmänna intressena (att tillskapa nya bostäder) överväger eventuell påverkan på det enskilda intresset". Återigen har behovet att tillskapa nya bostäder inte förklarats eller motiverats (bortsett från LSS-boende) och återigen är uppfattningen att samtliga negativa aspekter för privatpersoner besvaras med "avvägning mellan allmänna och enskilda intressen"

Kommentar:

Vissa revideringar har gjorts i detaljplanen mellan samråd och granskning men själva bebyggelseförslaget har inte förändrats i större omfattning. De synpunkter som har kommit in har bemötts i en samrådsredogörelse. Mölnåls stad bedömer att det planförslag som upprättats utgör en lämplig förändring av markanvändningen utifrån platsens förutsättningar.

Beträffande påverkan på grön infrastruktur så innehåller planbeskrivningen de redovisningar som finns för gröna kilar och grönstruktur i stadens grönplan och översiktsplan. I konsekvenserna framgår Mölnåls stads bedömning att den nya bebyggelsen gör att det blir en något snävare koppling mellan grönområdena, men att det fortsatt bedöms finnas möjlighet för djur att röra sig mellan olika grönområden i omgivningen och att planförslaget enbart bedöms ha en begränsad påverkan på grönstrukturen i området. Skrivningar i grönplanen om små parker i norra och centrala delen av staden avser större arealer och är inte specifikt för planområdet och dess närområde. Planområdet med omgivning bedöms ha god närhet till flera parker och naturområden, bland annat Bifrostparken och Änggårdsbergen. Ytterligare redogörelser för detta finns i planbeskrivningen.

Under granskningen har länsstyrelsen i sitt yttrande gjort bedömningen att planerad utbyggnad inte kommer ha någon direkt påverkan på riksintresseområdet samt att planens effekter på Göteborgsregionens gröna kilar inte är av sådan art att kommunen behöver samordna mark- och vattenanvändningen med andra kommuner. Mölnåls stad delar denna bedömning.

Det råder brist på bostäder enligt LSS i Mölnåls och det är därför prioriterat av kommunen att bygga ut fler gruppboenden. Det finns även en stor efterfrågan på bostäder i den växande Göteborgsregionen där Mölnåls ingår och det planeras och byggs både större och mindre bostadsprojekt i kommunen som bidrar till bostadsförsörjningen. Bland de större projekten finns Pedagogen Park öster om planområdet. Trots att det genomförs större bostadsprojekt i kommunen är det angeläget att nyttja marken effektivt även i områden som planläggs för färre bostäder. Området i detaljplanen för del av Fässberg 1:33 m.fl. har valts för att det bedömts vara en lämplig plats där de positiva effekterna av att tillgodose nya bostäder i ett gynnsamt läge överväger negativa konsekvenser såsom minskad parkyta och påverkan på närboende. När en detaljplan tas fram så är syftet att den ska vara hållbar över längre tid. Det är i nuläget en svagare konjunktur för byggande av bostäder men på längre sikt bedömer Mölnåls stad att det är viktigt att ha planlagda byggrätter för att tillgodose behovet av bostäder. Planförslaget innehåller den mängd bostäder som bedömts vara lämplig på platsen genom en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Värdeeffekterna ska prövas för planärenden inom ramen för avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen. Frågan om värdepåverkan hanteras på samma sätt som andra möjliga påverkansfaktorer, genom avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Och i detta fall är bedömningen att de allmänna intressena (att tillskapa nya bostäder) överväger eventuell påverkan på det enskilda intresset.

Planförslaget innehåller nya byggnader som har två våningar vilket är jämförbart med närliggande radhusbebyggelse. I och med markens höjdförhållanden kommer de nya byggnaderna dock ligga högre än omkringliggande småhus. Det finns emellertid även fyravåningshus i Bifrost, drygt 100 meter öster om planområdet. De nya byggnadernas skala bedöms inte avvika från bebyggelsens karaktär i området. Det finns i planbeskrivningen redogörelser för påverkan genom insyn och skuggning. Det konstateras där att föreslagen bebyggelse kommer att innebära ökad skuggning och insyn för de närmaste fastigheterna. Radhusområdet Lindhaga öster om planområdet är dock förhållandevis tätbebyggt och avståndet mellan ny föreslagen bebyggelse och befintliga hus är jämförbart eller större än avståndet mellan många av de radhuslängor som finns i

närområdet. Mölnåls stad bedömer att detaljplanen inte innebär en betydande olägenhet för närboende.

15. Privatperson 6 (1200) (daterad 2023-09-15)

Yttrande:

Vill härmed förmedla en synpunkt på förslaget att bygga nya byggnader på Fässberg 133.

Som förslaget presenteras är det två huskroppar på ytan och enl mej är det en för mycket. Önskvärt att enbart den byggnad som ligger närmast kolonilotterna uppförs och marken närmast radhusen på Axgatan lämnas öppen.

Detta för att de boende i de befintliga radhusen skall få behålla den rymd o öppenhet som finns utanför tomten och även ljus/ kvällssol samt känslan av att inte ha grannar precis inpå sej.

Kommentar:

Det finns en stor efterfrågan på bostäder i den växande Göteborgsregionen där Mölnåls ingår och kommunen tillgodoser ett angeläget allmänt intresse genom planläggning för fler bostäder. Vidare råder det brist på bostäder enligt LSS i Mölnåls och det är därför prioriterat av kommunen att bygga ut fler gruppboenden. Det planeras och byggs både större och mindre bostadsprojekt i kommunen som bidrar till bostadsförsörjningen. Bland de större projekten finns Pedagoger Park öster om planområdet. Trots att det genomförs större bostadsprojekt i kommunen är det angeläget att nyttja marken effektivt även i områden som planläggs för färre bostäder. Området i detaljplanen för del av Fässberg 1:33 m.fl. har valts för att det bedömts vara en lämplig plats där de positiva effekterna av att tillgodose nya bostäder i ett gynnsamt läge överväger negativa konsekvenser såsom minskad parkyta och påverkan på närboende.

Det finns i planbeskrivningen redogörelser för påverkan genom insyn och skuggning. Det konstateras där att föreslagen bebyggelse kommer att innebära ökad skuggning och insyn för de närmaste fastigheterna. Radhusområdet Lindhaga öster om planområdet är dock förhållandevis tätbyggt och avståndet mellan ny föreslagen bebyggelse och befintliga hus är jämförbart eller större än avståndet mellan många av de radhuslängor som finns i närområdet. Mölnåls stad bedömer att detaljplanen inte innebär en betydande olägenhet för närboende. Planförslaget innehåller den mängd bostäder som bedömts vara lämplig på platsen genom en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Ändringar i planförslaget

Följande ändringar har gjorts i planbeskrivningen:

- Redaktionella ändringar om planprocessen i och med att skedet för detaljplanen gått vidare till antagande samt vissa andra mindre redaktionella rättelser av stavfel och dylikt.
- Förtydligande om att planerat miljöhus kan delas upp mellan gruppboendet och övriga lägenheter genom olika rum och entréer vilket också visas i illustrationsplanen.
- Kompletterande text kring förtydliganden avseende den geotekniska utredningen och beskrivning av ytterligare planbestämmelser som reglerar de geotekniska förhållandena i planområdet.
- Uppdaterad text om dagvatten och skyfall med anledning av reviderad VA-, dagvatten- och skyfallsutredning. Detta avseende uppdaterad skyfallsmodellering, reviderad recipient för dagvatten och påverkan på MKN från Mölnålsån till Stora ån, Frölunda grundvattentäkt och Askimsfjorden, samt beskrivning av förändrade och tillagda planbestämmelser för dagvatten- och skyfallshantering.
- Uppdaterad text i planbeskrivningens genomförandedel med redaktionella ändringar samt utförligare beskrivningar i och med att genomförandeavtal upprättats och beslutas om i samband med detaljplanen. Texter innehåller information om avtalets innebörd och åtgärder.

Följande ändringar har gjorts i plankartan:

- Byggrätten för miljöhus längsmed Axcgatan har förskjutits cirka tre meter österut och utökats något för att möjliggöra en mer flexibel lösning för avfallshantering.
- Bestämmelse n_4 om lägsta markhöjd +18 m har infogats vid mark närmast föreslagen parkering med stödmur i planområdets nordvästra del för att säkerställa stabilitet.
- Bestämmelse om största lutning 1:3 (illustrerat med pil) har infogats i planområdets östra del för att säkerställa stabilitet.
- Bestämmelse n_2 har även inkluderats i området mellan föreslagna nya huvudbyggnader för att tydliggöra dagvattenhanteringen i området.
- Bestämmelse n_5 om att avskärande svackdike ska anläggas har infogats i planområdets östra del för att avleda vatten bort från befintlig bebyggelse.
- Bestämmelse b_1 om färdig golvhöjd har korrigerats så att den utgår från omgivande marknivå istället för lågpunkt.

Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har bearbetat planförslaget enligt ovan och föreslår att plan- och exploateringsutskottet godkänner granskningsutlåtandet samt beslutar att detaljplanen för del av Fässberg 1:33 m.fl. kan antas (kommunfullmäktige tar slutgiltigt beslut).

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman
planchef

Viktor Brandt Johnson
planarkitekt