



Datum 2023-08-08 Dnr. 1(50)
PEU 00151/2020

Samrådsredogörelse

Detaljplan för

Del av Fässberg 1:33 m.fl.

Västra Mölnåls, 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.

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 samrådstiden inkom 34 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:

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Nordion Energi, E.ON Energidistribution AB, Swedavia AB, Ellevio AB, Vattenfall Eldistribution AB.

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

1. Länsstyrelsen (daterad 2022-11-10)

Synpunkter:

Länsstyrelsens samlade bedömning



Datum 2023-08-08 Dnr. 2(50)
PEU 00151/2020

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunderna Hälsa/Säkerhet avseende markföroreningar, skyfall, geoteknik samt Miljökvalitetsnormen för Vatten. För att säkerställa planens genomförbarhet har även Länsstyrelsen lämnat rådgivande synpunkter angående grön infrastruktur, arkeologi, barnperspektiv samt riksintresse friluftsliv.

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 miljökvalitetsnormer 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§

Skyfall

En skyfallsutredning har gjorts för planområdet, vilket Länsstyrelsen betraktar som positivt. I utredningen beskrivs konsekvenserna vid ett skyfall, och ett antal förslag på åtgärder presenteras för planområdet.

Bland annat ges förslag på höjdsättning av planområdet som medför att avrinning sker mot en cykelbana som fungerar som skyfallsstråk. Länsstyrelsen instämmer i att viktiga punkter för skyfallshanteringen bör höjdsättas i plankartan.

Det planerade LSS-boendet utgör en särskilt känslig verksamhet, varmed framkomlighet till entréer i händelse av översvämning behöver säkerställas. Förslag på åtgärd från skyfallsutredningen är att skapa en skyfallsväg (lågstråk i form av ränna) mellan LSS-boendet och planerade parkeringar som leder skyfallet söderut och säkerställer att vatten inte samlas vid entréer. I utredningen ges också förslag på en åtgärd i form av stödmur som är tänkt att skydda entrén mot vatten som rinner in på området från Axgatan. Kommunen behöver säkerställa dessa åtgärder som planbestämmelser i plankarta. Rekommendationer ges också på höjdsättning så att marken sluttar från flerbostadshuset.

I den östra planområdesgränsen, invid befintlig bebyggelse, finns en lågpunkt. Åtgärder i form av ett dike för att förhindra att exploateringen inte bidrar till ytterligare belastning på lågpunkten bör säkerställas i plankartan.

Kommunen behöver också beskriva framkomligheten för området vid en skyfallshändelse, det är viktigt att säkerställa att utryckningsfordon kan ta sig till planerat område vid en skyfallshändelse.

Kommentar: Dagvatten- VA- och skyfallsutredningen har mellan samråd och granskning reviderats. I utredningen har det förtydligats att planområdet i sig inte belastas av större flöden vid skyfall (s. 37). Utredningen har även kompletterats med resonemang om utryckningsfordon (s.40) och planbestämmelser har lagts till för att säkerställa dagvatten- och skyfallshanteringen.

För att säkerställa tillräcklig fördröjning och skydd mot översvämning har plankartan till granskning kompletterats med flera bestämmelser. Dessa inkluderar färdig golvhöjd, ytor avsatta för dagvattenanläggningar och att marken ska höjdsättas för ytlig avrinning mot dagvattenanläggningarna.



Datum 2023-08-08 Dnr. 3(50) PEU 00151/2020

Markmiljö

Planområdet har historiskt ej innefattat verksamheter eller kända föroreningar. Men i och med den terrasserade formen på markens topografi inom planområdet dras slutsatsen att området till viss del är uppfyllt, detta innebär att de kan finnas fyllnadsmassor som kan innehåller förhöjda halter av föroreningar. Även har det i två av sju genomförda provpunkter konstaterats tegel- respektive trärester i fyllningen (GS07 respektive GS05 i geoteknisk utredning, belägna i områdets södra och nordöstra delar). Länsstyrelsen anser att en markmiljöutredning behöver göras för att säkerställa så att de inte finns föroreningar inom planområdet.

Kommentar: Mellan samråd och granskning har en miljöteknisk markundersökning tagits fram. I utredningen konstateras att föroreningsgraden i mark är låg med halter under eller i nivå med aktuellt jämförvärde (KM). Halter över KM bedöms ha naturligt ursprung eller orsakas av diffust nedfall. Uppmätta föroreningshalter i grundvatten är endast lätt förhöjda avseende tungmetaller. Konstaterad markförorening bedöms inte vara av sådan omfattning och karaktär att den utgör hinder för fortsatt arbete med detaljplanen. Utredningens slutsatser föranleder inte något behov av reglering i plankartan.

Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar vidare till Statens geotekniska instituts yttrande där det framgår att de geotekniska förutsättningarna behöver utredas vidare. Stabilitetsberäkningen behöver uppdateras med det planerade läget för planerade byggnader. Utredningen behöver även kompletteras med att utreda slänters och den planerade stödmurens stabilitet med avseende på planerad markanvändning. Om det för området krävs åtgärder för att hantera översvämningsrisken behöver kommunen klarlägga om dessa kan komma att påverka områdets stabilitet.

Kommentar: Den geotekniska utredningen har kompletterats mellan samråd och granskning och visar att stabiliteten är tillfredsställande. Åtgärder för hantering av dagvatten och skyfall har inkluderats i beräkningen av sektionen och är inte så pass omfattande att de riskerar påverka områdets stabilitet.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Exploateringen kommer bidra till ökade föroreningshalter och -mängder i dagvatten som belastar vattenförekomsten Mölnålsån - Kålleredsbäckens inflöde till Liseberg om inte rening i regnbäddar eller liknande genomförs. Kommunen behöver säkerställa att dessa reningsåtgärder finns med som planbestämmelser i plankartan för att inte riskera en försämring av statusen eller ett äventyrande av MKN för Mölnålsån - Kålleredsbäckens inflöde till Liseberg - WA73319439.

Kommentar: Till granskning har plankartan kompletterats med bestämmelse om att anläggningar med erforderliga ytor för rening och fördröjning av dagvatten ska placeras inom området söder om planerad bostadsbebyggelse.

Råd enligt 2 kap. PBL

Grön infrastruktur

Det är positivt om en del befintlig vegetation kan bevaras inom området. Kommunen bör också titta på området i ett landskapsperspektiv och planera för en fungerande grönstruktur genom området. Detta främjar både möjligheterna till rekreation och



Datum 2023-08-08 Dnr. 4(50) PEU 00151/2020

friluftsliv (folkhälsa) och möjligheterna för arter att spridas inom och genom området (biologisk mångfald).

Barnperspektiv

I planförslaget framgår inte om en prövning av barnets bästa har genomförts och om barn har varit delaktiga i processen. Länsstyrelsen rekommenderar därför kommunen att göra en bedömning om hur barn påverkas av planförslaget. Kommunen bör ta ställning till planförslagets positiva eller negativa påverkan på (barns miljö, hälsa, trafiksäkerhet, trygghet och tillgänglighet) inom och i angränsning till planområdet. I de kommande planhandlingarna bör det framgå vilken hänsyn kommunen har tagit till barnen i planeringen.

Förhållande till ÖP Översiktsplanen för Mölnåls stad 2006 anger befintlig markanvändning "Tätorts- och annan tät bebyggelse. Huvudsakligen bostäder". Området är inte specifikt markerat i förslag till förändrad markanvändning.

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 saknas vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Kommentar: Ytterligare resonemang om grön infrastruktur, barnperspektiv och miljömål har inkluderats i planbeskrivningen till granskning.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Riksintresse Friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken

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. Området gränsar till riksintresse friluftsliv (FO 47 Änggårdsbergen, Slottsskogen, Fässbergsbergen) och den av GR-regionen utpekade gröna kilen mellan Änggårdsbergen, Slottsskogen och Fässbergsdalen i norr och Sandsjöbacka i söder. Det aktuella området kan anses ingå i grönstråket även om det inte är inom själva riksintresseområdet. Utvecklingens effekter på riksintressenas värden bör därför beskrivas tydligt i planbeskrivningen. En redovisning av hur området nyttjas av allmänheten idag och vilka konsekvenser utvecklingen får för friluftslivet samt djur och växters möjligheter att spridas i landskapet bör göras.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang om effekter på riksintresset friluftslivs värden samt längre resonemang om grönstråk och gröna kilar. Kommunen anser att den gröna kilen även innefattar odlingslottsområdet väster om planområdet, vilket också är illustrerat i kommunens grönplan. Planplanförslaget medför att grönstråket blir något snävare, men det bedöms fortfarande finnas möjlighet för spridning och rörelse av djur och växter mellan grönområden i planområdets närhet. Gröna kopplingar mellan Lilla Fässbergsdalen, Fässbergsåsen och Änggårdsbergen kvarstår genom andra befintliga områden, vilka inkluderar odlingslottsområdet men även ytor och passager mellan naturområden i Lilla Fässbergsdalen sydväst om planområdet. Planområdet ligger utanför riksintresset för rörligt friluftsliv och bedöms ej påverka dess kriterier, vilket beskrivs ytterligare i planbeskrivningen.

Arkeologi

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen att om en fornlämning påträffas vid grävning eller annat markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen meddelas (2 kap 10§ KML).

Undersökningssamråd

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

Kommentar: Synpunkterna noteras.

2. Statens geotekniska institut (daterad 2022-11-03)

Synpunkter:

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte. Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. Stabilitetsrisker omfattas av ovanstående krav.

Planens förutsättningar Syftet med detaljplanen 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. Enligt SGU:s jordartskarta består det översta jordlagret i planområdet av glacial lera med ett uppskattat jorddjup på mellan 5-20 meter. Marknivån varierar från ca +20 i nordväst till ca +16 i sydost. Enligt genomförd geoteknisk utredning [4,5] är totalstabiliteten för området tillfredställande för befintliga förhållanden samt för en utbredd dimensionerande last av 30 kPa inom hela planområdet.

Enligt [4] kan marken inom planområdet belastas med en utbredd last av 30 kPa ur stabilitetssynpunkt. Utredningen anger att ytterligare last kan vara möjlig men att detta i så fall måste detaljstuderas. SGI vill upplysa kommunen om att markens lämplighet för avsett ändamål ska vara utrett **innan** det att planen antas.

SGI:s anser att de geotekniska förutsättningarna för planområdet behöver utredas vidare. Bland annat behöver stabilitetsberäkningen i [4] uppdateras med det planerade läget för planerade byggnader. Den valda utbredda marklasten om 30 kPa i beräkningen är inte placerad i läget för planerade byggrätter och kan ge en gynnsam mothållande effekt i stabilitetsberäkningen som inte motsvaras av läget för planerade byggnader. SGI har noterat att det finns slänter både mot Axcgatan och längs med den östra plangränsen med nivåskillnader på cirka 2 meter. Utredningen behöver utreda slänters och den planerade stödmurens stabilitet med avseende på planerad markanvändning.

Om det för området krävs åtgärder för att hantera översvämningrisk behöver kommunen klarlägga om dessa anläggningar, exempelvis diken, kan påverka områdets stabilitet. Kommunen behöver i plankartan säkerställa att kommande marklaster inte överskrider den maximala belastning och avlastning som utredningen kommit fram till. Exempel på tillkommande av- och pålaster är byggnader, uppfyllnader, trafiklaster, avschaktningar med mera. 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.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Kommentar: Den geotekniska utredningen har mellan samråd och granskning uppdaterats och kompletterats med förtydliganden för att klargöra frågeställningarna i SGI:s yttrande. Planbestämmelser har införts för att säkerställa markens lämplighet. Dessa inkluderar att all last för huvudbyggnad ska föras ner till fast botten alternativt lastkompenseras, att marken i området får belastas med en utbredd last av högst 10 kPa, samt att vid förändring av marknivå ska stödmur uppföras (i det område där parkering planeras och det behövs en längre stödmur).

3. Trafikverket (daterad 2022-10-31)

Synpunkter:

Planområdet ligger långt ifrån statlig transportinfrastruktur och antalet bostäder som möjliggörs är av liten omfattning. Därför bedömer Trafikverket inte att statlig transportinfrastruktur påverkas negativt av planförslaget.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

4. Västtrafik (daterad 2022-11-03)

Synpunkter:

Västtrafik har tagit del av ovan nämnda samrådshandling. Vi har inget att erinra. Närmsta hållplats ligger inom rimligt gångavstånd. Det finns utbyggd gångbana hela vägen ner mot hållplats vilket är positivt. För att uppmuntra fler att exempelvis ta cykeln till och från den nya bebyggelsen bör trygga och tillgängliga cykelparkeringar finnas nära entrén.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna och delar bedömningen om avstånd till hållplats. Cykelparkering med möjlighet till väderskydd planeras i nära anslutning till bostäderna.

5. Skanova (daterad 2022-10-17)

Synpunkter:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Flytt av anläggning utförs efter skriftlig beställning och skall inkomma i god tid innan eventuell konflikt med exploateringen uppstår.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Att det finns teleledning som behöver flyttas vid exploatering framgår i planbeskrivningen. Exploatören står för kostnad för ledningsflytt.

6. Gryab (daterad 2022-11-01)

Synpunkter:

Gryab har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslag till detaljplan för Fässberg 1:33 m.fl. i Mölnåls Stad. Gryab har granskat förslaget utifrån perspektivet skydd av befintliga berganläggningar, men har även tittat generellt ur perspektivet tillskottsvatten.



Datum 2023-08-08 Dnr. 7(50) PEU 00151/2020

Dag- och spillvattnet inom planområdet är tänkt att ledas via befintligt ledningsnät. Gryaab ser det som positivt att inga nya anslutningar till berganläggningar kommer att krävas samt att dag- och spillvatten är separerat.

Gryaab bedömer att skyddsavståndet till berganläggning är gott. Därmed behöver inte frågan om markrättigheter tas omhand ur Gryaab's perspektiv.

I övrigt har Gryaab inga synpunkter eller invändningar på detaljplanen.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

7. Mölnåls Energi AB (daterad 2022-11-01)

Synpunkter:

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

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

Från Mölnåls Energi Nät AB, som är elnätsägare i området, vill vi lämna synpunkter enligt nedan.

För att kunna avstycka till två fastigheter skall husen som nu planeras att byggas förses med egna serviser. Kommande projektering måste ta hänsyn till att detta skall vara möjligt och att husets egen ledning/servis hamnar på framtida egen mark.

På grund av det rådande omvärldsläget så har vi just nu långa leveranstider på material. Kontakten för anslutning i god tid innebär numera ett år i förväg.

Det fortsatta arbetet med detaljplanen får utvisa i vilken omfattning befintliga kablar och övriga anläggningsdelar kan vara kvar i sina nuvarande lägen alternativt flyttas/ersättas.

Erforderliga flyttningar, såväl permanenta som tillfälliga, alternativt andra förändringar av våra kablar och andra anläggningsdelar, skall bekostas av exploatören samt anmälas minst 1 år i förväg. Innan eventuella åtgärder utförs skall skriftlig beställning ha erhållits.

Kommentar: Synpunkterna noteras och är värdefulla för kommande projektering och genomförande. Befintliga elledningar bedöms ej komma i konflikt med föreslagen bebyggelse.

8. Räddningstjänsten Storgöteborg (daterad 2022-10-20)

Synpunkter:

Riskhänsyn

RSG har inte kännedom om några riskkällor som bedöms påverka planområdet.

Framkomlighet

Planområdet är tillgängligt via befintligt vägnät.

Brandvattenförsörjning

Inom planlagt område förväntar sig RSG brandvattenförsörjning via brandposter i gata. För planområdet finns det redan brandposter som uppfyller lämplig täckningsgrad. RSG har inte kännedom om brandposternas kapacitet.



Datum 2023-08-08 Dnr. 8(50)
PEU 00151/2020

Bedömning
RSG har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

9. Kommunala lantmäteriet (daterad 2022-10-18)

Synpunkter:

Symbolen för när utfartsförbud börjar/slutar är inte helt tydlig.

Kommentar: Symbolmanéret för utfartsförbud är tyvärr inte rittekniskt möjligt att förändra i det program som används för att rita plankartan.

10. Kultur och fritidsnämnden (daterad 2022-11-17)

Synpunkter:

Ekonomi

Kultur- och fritidsförvaltningen ser att en utökad befolkning inom ett område på sikt kan ge ökade behov av tillgång till bibliotek, idrottsanläggningar, fritidsgårdar och andra samhällsviktiga funktioner kopplade till förvaltningens verksamheter.

Kulturmiljö

Planområdet innehåller inga kända fornlämningar och inte heller någon bebyggelse av kulturhistoriskt värde. Planområdet angränsar till "Västerberget, Sandås, Valås" som är utpekade i Mölnåls stads kulturmiljöprogram från 2018 och är ett område rikt på fornlämningar i en skyddad naturmiljö. De utpekade värdena bedöms ej påverkas av planförslaget.

Konst

Kultur- och fritidsförvaltningen påminner om vikten att lyfta in konstnärlig gestaltning i arbetet med allmänplatsmark enligt stadens gällande riktlinjer. I kommunala fastigheter ska staden planera in konstgestaltningsprocesser. Kultur- och fritidsförvaltningens konstverksamhet kan ge råd och stöd i processer som har god framförhållning.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Planens begränsade antal lägenheter bedöms inte leda till en större påverkan på behovet av bibliotek, idrottsanläggningar etc.

11. Skolnämnden (daterad 2022-11-16)

Synpunkter:

Bakgrund



Datum 2023-08-08 Dnr. 9(50) PEU 00151/2020

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett nytt LSS-gruppboende och lägenheter i form av flerbostadshus eller radhus.

Planförslaget möjliggör byggandet av ett LSS-boende med 6 lägenheter och bostäder i form av ett flerbostadshus med ca 8 lägenheter alternativt ca 4 radhus. Planområdet är beläget söder om Axgatan i västra Mölnåls. Nya byggnader planeras uppföras i två våningar och mark inom området avsätts också för friytor för de nya bostäderna. Området ligger inom Bifrost skolområde där det planeras byggas både en ny större Bifrost förskola (14 avdelningar vilket är en kapacitetsutökning med 3 avdelningar mot tidigare förskola. Det planeras även byggas en ny större Västerbergsskola med plats för 550 elever. I det intilliggande nya bostadsområdet Pedagogen Park planeras även en förskola med 6 avdelningar byggas.

Ekonomi

Skolförvaltningen bedömer att de planerade bostäderna kan komma att ge upphov till visst men ringa volymökningsbehov. De planerade större lokalerna för skolverksamheterna Ny Bifrost förskola, Ny förskola Pedagogen Park och Ny Västerbergsskola samt även befintliga Fässbergsskolan bedöms ha kapacitet att ta emot volymökningen. Inga ytterligare investeringsmedel bedöms behövas.

Bedömning

Skolförvaltningen bedömer att de planerade ca 4–8 bostäderna kan komma att påverka volymbehovet till viss grad med ett behov av ca 1-2 förskoleplatser och 1-2 grundskoleplatser. Den planerade byggnationen av Ny större Bifrost förskola (klar 2024) och Ny förskola Pedagogen Park (klar 2025) bedöms kunna möta behovet av förskoleplatser. En Ny Västerbergsskola F-6 (klar 2025) kan möta behovet i årskurserna F-6 och även befintlig Fässbergsskolan i årskurserna 7–9.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Stadsbyggnadsförvaltningen är positiv till att planerade och pågående byggnationer av skollokaler har kapacitet för detaljplanens tillskott av bostäder.

12. Vård och omsorgsnämnden (daterad 2022-11-03)

Synpunkter:

Yttrande

Det råder brist på bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning i Mölnåls. Vård- och omsorgsförvaltningen har därför gjort en större beställning av sådana bostäder till Fastighetsavdelningen under år 2020. Det största hindret för att få fram tillräckligt många bostäder med särskild service är bristen på byggbar mark i kommunen. Vård- och omsorgsnämnden ser behov av både bostäder enligt ramprogram för BmSS, men även för servicelägenheter.

Skillnaden gentemot ramprogrammet är att servicelägenheter kan komma i större antal än gruppboende. Dock är det här viktigt att inte bygga institutioner för denna typ av boende. Vi ser positivt på att servicelägenheter tas in i befintliga flerbostadshus där det finns tillgänglighetsanpassning såsom hiss, men också en möjlighet till gemensamt utrymme för samkväm, företrädesvis på markplan. Därför ser vård- och omsorgsnämnden positivt på att ett nytt gruppboende alternativt serviceboende byggs inom angivet område.



Datum 2023-08-08 Dnr. 10(50)
PEU 00151/2020

Kommentar: Synpunkterna noteras. Stadsbyggnadsförvaltningen är positiv till att Vård- och omsorgsnämnden ser positivt på utbyggnad av nytt gruppboende inom planområdet.

13. Miljöförvaltningen (daterad 2022-11-03)

Synpunkter:
Allmänt

Lokaliseringen innebär inga störningar i form av luftföroreningar eller trafikbuller. Området innehåller inga höga naturvärden som påverkas av exploateringen.

Ingen miljöteknisk markundersökning har genomförts då det inte förekommit någon tidigare verksamhet på platsen som skulle kunnat förorena marken. I den geotekniska utredningen framkommer att tegelrester påträffats i en provpunkt. Risken för att området skulle vara förorenat bedöms som låg.

Dagvatten

Då platsen idag är en oexploaterad grönyta med 100 % infiltration innebär exploateringen att yta hårdgörs och därmed ökar föroreningsbelastningen till dagvattnet från området.

Miljöförvaltningen förordar rening i regnträdgårdar före makadamdiken. Trots rening i regnträdgårdar klaras inte Mölnåls stads målvärde för fosfor. Den totala föroreningsbelastningen från området ökar också jämfört med idag för flera ämnen, bl.a. för kvicksilver vilket är förbjudet. Ökningarna sett till totalhalt per år är dock låga.

I det fortsatta arbetet med dagvattenhanteringen bör fokus vara på att minska andelen hårdgjord yta och att skapa robusta reningsanläggningar. Många föroreningar kommer från byggmaterial. Därför bör användning av material som bidrar till miljöstörnade ämnen i dagvattnet undvikas, t.ex. material som innehåller utfasningsämnen och prioriterade riskminskningsämnen.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Miljöteknisk markundersökning har genomförts till granskningsskedet. Bestämmelse om plats där anläggningar för dagvattenfördröjning och -rening ska uppföras har infogats i plankartan. Det ställs inga krav på särskild teknisk lösning, men dagvattenutredningens systemförslag är anpassat efter regnträdgårdar vilket också möjliggörs i plankartan. Resonemang kring den lilla ökningen av vissa ämnen finns i dagvattenutredningen, där det framgår att dessa i simuleringsprogrammet har osäkra värden, typiska halter och reningseffekter samt att det råder brist på data för schablonhalter. Därmed rekommenderar utredningen att ej dimensionera anläggningar efter dessa ämnen.

14. Tekniska nämnden (daterad 2022-11-08)

Synpunkter:
Yttrande:

Tekniska förvaltningen ser att planen är genomförbar, men önskar förtydliganden enligt nedan inför granskning. Därtill är det mycket viktigt att kalkyler tas fram avseende åtgärder på allmän plats.



Datum 2023-08-08 Dnr. 11(50)
PEU 00151/2020

Trafikfrågorna kopplat till detaljplanen behöver utredas vidare. Gångvägar som ansluter till det lokala gång- och cykelnätet väster och/eller söder om planområdet bör byggas ut. Föreslagen exploatering omöjliggör dessutom användning av befintligt gångstråk och de gångtrafikanter som tidigare har gått snett över tomten hänvisas i stället till befintlig passage över Axcgatan. Denna passage är idag obebakad och behöver därför utformas hastighetssäkrad, med tillräcklig bredd samt med goda siktförhållanden för att vara ett attraktivt alternativ. I det fortsatta arbetet är det viktigt att det säkerställs att tillräcklig yta avsätts för boende-samt besöksparkering.

Det framkommer av VA-utredningen att en spillvattenledning genom planområdet ska flyttas eller slopas. Det framgår dock inte av handlingarna hur funktionen ersätts. Detta behöver utredas vidare.

Inom planområdet föreslås avfall hanteras genom ett miljöhus som är placerat vid en uppställningsficka för sopbilen i anslutning till Axcgatan. Ingen nivåskillnad får förekomma mellan miljöhus och angöring för sopbil. Gränsen för kvartersmark föreslås läggas ca 1,5 meter från asfaltkant, detta för att befintliga belysningsstolpar ska kunna stå kvar. Eventuell konflikt med uppställningsyta för sopbil bör studeras vidare.

Tjänsteskrivelse:

Ekonomi

Exploatören (Mölnålsbostäder) svarar för alla kostnader som uppkommer till följd av detaljplanens genomförande på kvartersmarken. En kostnadsbedömning för utbyggnad av detaljplanen, anslutningsavgift för VA samt påverkan på driftsbudget måste tas fram till granskningsskedet.

Bedömning

Tekniska förvaltningen ser positivt på planförslaget och möjligheten att skapa ett LSS-boende samt bostäder i anslutning till Axcgatan, men ser också att ytterligare utredningsarbete krävs inför granskning gällande gång- och cykelvägnät, trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter samt VA.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen ser det som positivt att tekniska förvaltningen bedömer att planen är genomförbar och ser positivt på denna. Mellan samråd och granskning har tekniska bistått i planarbetet med en projektledare vilket underlättat hanteringen av frågor kring bland annat trafikplanering. Detta inkluderar att frågor om projektets kostnader hanterats inom projektgruppen samt en översyn om en framtida eventuell utbyggd passage över Axcgatan. Även lösningar för vändning av färdtjänstbil inom planområdet har studerats, vilket föranlett ett minskat antal parkeringar. P-talet och dess beräkningsgrund har tillkommit genom dialog med VOF och diskussioner inom projektgruppen. Omnämnd spillvattenledning har efter dialog med tekniska förvaltningens VA-funktion bedömts kunna slopas. Avstånd finns i plankartan mellan gator och GC-vägar och kvartersmark. Föreslagen avfallslösning bedöms kunna anordnas enligt gällande planförslag.



Datum 2023-08-08 Dnr. 12(50)
PEU 00151/2020

15. Social- och arbetsmarknadsnämnden (daterad 2022-11-04)

Social- och arbetsmarknadsnämnden välkomnar förslaget av en ny detaljplan för Fässberg 1:33 som har till syfte att skapa förutsättningar för ett nytt LSS-gruppboende och lägenheter i form av flerbostadshus eller radhus. Social- och arbetsmarknadsnämnden anser att ett nytt LSS-boende stärker stadens möjligheter att tillgodose invånarnas olika behov och erbjuda det stöd man har rätt till. I linje med stadens Strategi för social hållbarhet i Mölnådal 2022 vill nämnden särskilt framhålla vikten av att främja god integration på kvarternivå. Detta innefattar goda förutsättningar för stadens alla invånare så som rikare fritidsliv, trivsamma livsmiljöer, ökad trygghet på gemensamma ytor.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Stadsbyggnadsförvaltningen är positiv till att Social- och arbetsmarknadsnämnden ser positivt på utbyggnad av nytt gruppboende inom planområdet.

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 [...].

Eftersom flera yttranden har synpunkter som berör liknande frågeställningar har ett sammanställt svar tagits fram som redovisas i slutet av samrådsredogörelsen. I kommentarerna till yttrandena framgår det när hänvisningar sker till denna sammanställning istället för direkt till respektive yttrande.

16. Privatperson 1 (320) (daterad 2022-10-31)

Vi har bott i Lindhaga sedan 2000 och har följande synpunkter angående förslaget om LSS-boende och bostäder i närheten:

- vi behöver denna gröna ytan för att rasta vår hund och kunna motionera nära hemmet dagligen.
- vi har också barnbarn som använder den tomten för att springa och leka.
- alla våra grannar har också barn som utforskar naturen där
- vi ställer oss emot en 2-våningsplanslösning eftersom den tomten ligger på en förhöjd nivå vilket skulle leda till byggnationer som sticker ut.
- vår utsikt kommer helt klart att påverkas och eftersom det handlar om en tomt intill Änggården så är samtliga boende drabbade av det problemet.



Datum 2023-08-08 Dnr. 13(50)
PEU 00151/2020

- eftersom LSS boendet riktar sig mot boende med speciella störningar och att det leker en del barn fritt i området så ser vi potentiella risker ifall personalen skulle missa något.

- vi önskar också veta vilken typ av personer (tidigare brottslingar eller enbart handikappade personer) som väntas bo där.

- vi har alltid observerat vilda djur på denna yta, från morgon till kväll. Vi tycker att det är trevligt att få se dem och är oroliga över att dessa kanske försvinner ifall det byggs ännu mer framöver.

Vi vill ha våran grön område kvar.

Tack så hemskt mycket.

Kommentar: Synpunkterna berör flera ämnen som bemöts i de sammanställda kommentarerna i slutet av samrådsredogörelsen. För synpunkter som berör park, grönområde, flora och fauna, se del 1. För synpunkter som berör planförslagets utformning, skala och störningar i form av insyn, skugga och minskad utsikt se del 3. För synpunkter som berör gruppboende enligt LSS, se del 6.

17. Privatperson 2 (340) (daterad 2022-10-31)

Synpunkter:

Information

Vi har inte fått information trots att vår fastighet [...] angränsar till berörda fastigheter i planområdet, vi har eller inte blivit inbjudna till de samråd som har varit vi har eller inte fått information om att det har varit en utställning av detaljplanen. Nåväl vi har nu fått information genom Mölnåls Stads hemsida, även om det var i sista stunden och därför skickar vi in våra små synpunkter i all hast. Kan hända att vi kommer på fler saker och vill ha chans att komplettera vid senare tillfälle.

Gällande Detaljplan

Vidare så ser vi att förslaget strider emot den detaljplan som gäller och skulle detaljplanen ändras så kommer det få ekonomiska konsekvenser för flertalet fastighetsägare som får sämre utsikt och insyn i deras radhus vilket gör att deras marknadsvärde sjunker, sen får samtliga fastighetsägare i Lindhaga området sämre umgängesytor vilket heller inte är bra. Dessutom så är inte markytan markerad i översiktsplanen för 2016 som förslag för förändrad markanvändning, markytan bör vara oförändrad.

Vi kan inte se att ändring av en befintlig detaljplan är förenlig med planens syfte och övriga planbestämmelser.

Vi kan även se att det förslag som föreligger kan påverka ekosystemet och vår närmiljö då det påverkar våra djur som inte kan ströva fritt mellan skogarna, det blir en klar begränsning,



Datum 2023-08-08 Dnr. 14(50)
PEU 00151/2020

Natur

Att bebygga denna äng/lekplats vore skam. Det är rikt djurliv på ängen i samband med människan, det fungerar som ett naturligt viltstråk.

Bifogar lite fotografier så att ni ser att det är ett rikt djurliv som måste kunna passera mellan Fässbergsåsen, Västerberget, Safjället och Ängårdsbergen. Djuren skall inte behöva gå på asfalterade gator och trottoarer, byggs det fastigheter på denna yta så försvinner den naturligaste delen för djurlivet. De djur som vi ser dagligen är rådjur, harar, älg och rävar finns säkert andra djur också men dessa djur ser vi frekvent. Alla fotografier är tagna med mobilkamera så kvaliteten är inte den bästa och de är tagna från fönster från [fastighet i närheten av planområdet] och vi ser dagligen hur djurlivet rör sig mellan områdena, oftast är det i gryningen eller på kvällskvisten beroende på djurart och årstid.

Marken ligger någon kilometer ifrån naturreservatet i Ängårdsbergen men det är svårt för oss att tala om för djuren att de får hålla sig inom området, och jag vill hävda att området påverkar det så kallade riksintressanta intressen för friluftsliv i Fässbergsdalen och Sandsjöbacka då det är ytterst svårt å dressera vilda djur att hålla sig på en begränsad yta.

Det går inte för djuren att ta sig igenom koloni området då det är in stängslat.



[Foton tagna under 2021 och 2022 som visar djur i Lindhagaområdet och kolonilotter]

Markanvändning.

På sidan 15 så beskrivs det att platsobservationer har ägt rum vid flertalet tillfällen att det inte har varit någon aktivitet, har detta skett under kontorstid så är sannolikheten inte stor att det är så mycket aktivitet, vi som bor i närheten kan intyga att det sker olika aktiviteter på den berörda ytan som spontanfotboll, brännboll, kubb hunddressyr mm.

När Lindhaga området byggdes på 70 talet så var ytan mycket populär och det fanns fotbollsmål och bollplank på ytan. Området har under en period inte haft lika mycket barnfamiljer som när området varit nytt och används kanske därför inte lika frekvent längre. Men den används. Det måste finnas möjlighet till



Datum 2023-08-08 Dnr. 16(50)
PEU 00151/2020

utomhus aktiviteter och spontanidrott. Många ungdomar sitter stilla på ett sätt som inte är nyttigt för kropp och själ, vi måste se till så att det finns utrymme för det. Vi ser att många andra grönytor försvinner som tidigare har använts av ungdomar i närområdet, Lindhagaplan fotbollsplan försvinner, skolgården vid Lindhagaskolan försvinner, stora grönytor vid pedagogen park försvinner, grönytor i Bifrostområdet försvinner. Det sker en förtätning av staden men man glömmer av grönytor för barn och vuxna att leka på. Man vill trycka in invånare gärna i höga hus och inga markytor utanför. På alla årstider så utnyttjas ängen till rekreation av närboende, visst finns det en liten gräsplätt väster om området vid tennisbanan, problematiken med den ytan är att det ofta är så mycket vatten nära ytan så att den inte går att använda för lek och rekreation

Mölnåls stad måste värna om att det finns grönytor för sin befolkning så människan kan finna lite oaser för sina sinnen och även förhindra översvämningar för sina invånare.

Man kan inte trycka ut sportanläggningar i tjothaitei, det måste finnas en närhet så barn kan ta sig till aktiviteter, exempel på dålig stadsplanering var att lägga Mölnåls Tennisklubb ute i Råvekärr hur tänkte man där? Mängder av fotbollsplaner som Solängens gamla plan vid Jungfruplatsen, Grusplan i Bifrostområdet, friidrottsanläggningar har man tryckt ut så att alla får åka bil till träningarna vilket inte är bra för vår miljö och definitivt inte vänligt för barnen. Bifogar fotografi på användning av ytan, har sett flera gånger även att dagisbarn från pedagogen har aktiviteter på berörda äng flera gånger i veckan så är de antingen på den ängen eller i "harbacken". I folkmun så har ytan alltid benämnts som Fotbollsplan av boende i området, och jag tror att samtliga boende har trott att marken ägs av samfälligheten.

Har flertalet bilder ifrån 80 och 90 talet som visar att det var hög aktivitet på området, sedan tog någon beslut att riva fotbollsmål och bollplank, och ytan används inte riktigt lika mycket. Har flera fotografier som kan redovisas men hinner inte leta fram dem just nu

Dagvatten

Vi ifrågasätter den dagvattenutredning som är utförd.

Då det i dagsläget förekommer återkommande översvämningar av bostäder på Axcgatan och Rågkornsgatan, senast föregående år är det inrapporterat till Mölnåls kommun och har varit ett föremål för kommunen redan sedan -70 talet när området Lindhaga byggdes och detta är framfört till tekniska förvaltningen med jämna mellanrum och finns väl dokumenterat. Bland annat så har vi skrivit till kommunen den 3 januari 2018 och vår granne [...] har skrivit till kommunen om översvämningar den 16 september 2011

Vidare har även Lindhaga samfällighet skrivit vid tidigare tillfällen också bland annat 25 augusti 2011 samt vi ytterligare tillfällen.

Man måste göra beräkningar på ALLA vattenmassor som rasar ner i dalen och inte bara för denna lilla plätt, då det finns känd problematik sen tidigare. Senast idag den 31 oktober 2022 så var jag ute och gick på ängarna och marken är bräddad av vatten så skulle det komma ett skyfall så finns det ingenting som stoppar upp dagvattnet, och att hård göra än mer yta inom området gör det inte bättre, snarare tvärtom, möjligtvis om man skulle göra fördröjningsdammar högre upp i systemet så kanske man kan få bukt med problematiken. Vid så kallade 100 års regn så är det enorma massor av vatten som transporteras i från bergen ner i dalen, och det måste finnas mark som bromsar upp vattenmassorna, och ett väl fungerat dagvattensystem är ett måste.



Bild tagen 2018.01.03 Som visar hur vattnet står stilla och hur marken är mättad av vatten

(Detta är ett ständigt återkommande problem sedan 70 talet)

Vi skall också komma ihåg att när området Lindhaga byggdes i slutet av -70 talet så utlovade både från exploitören och Mölnåls kommun att marken aldrig skulle bebyggas.

Jag har inget emot att det byggs nytt och att staden utvecklas, TVÄRTOM och jag har inget emot att fastighetsägare vill profitera och tjäna pengar, men det måste finnas mjuka värden som är viktigare för kommunens invånare än att kommunen skall tjäna pengar och trycka in hus i redan väl detaljplanerade och fungerande områden. Det är väl bättre att Mölnåls Stad lägger ett LSS boende exempelvis vid Pedagogen Park där man håller på att bygga ut.

Det borde finnas mark som är lämpligare att bygga på än grönytor som används av invånarna i Mölnåls stad för rekreation i ett tätt och harmoniskt samspel med det djuren.

Beskrivning av övriga bifogade bilder:

Foto 22 augusti 2021 Fysisk aktivitet med personer inom planområdet.

Foto 12 september 2021. (dagisbarn från pedagogen på utflykt)
Foto 12 september 2021 (dagisbarn från pedagogen på utflykt)
Foto 2022.10.31 Okänd äldre man ute och rastar sin hund (Harbacken)
Foto: 2022.10.31 Okänd äldre man tränar sin hund på föreslagen yta
Foto: 2022.10.31 Okänd äldre man tränar dressyr med sin hund på ytan

Foto: 1980-talet i bakgrunden ser man fotbollsmål och skyddsstaket,

Foto: 1980-talet [barn som åker skateboard]

Kommentar:

Angående information och utskick om detaljplanen 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.

Synpunkterna berör även ämnen som bemöts i de sammanställda kommenteras i slutet av samrådsredogörelsen. För synpunkter som berör park, grönområde, flora och fauna och befintliga kolonilotter se del 1. För synpunkter kring riksintresse, se kommentaren till länsstyrelsens yttrande tidigare i samrådsredogörelsen samt resonemang i planbeskrivningen. För synpunkter som berör ändrad markanvändning i förhållande till gällande detaljplan och översiktsplan samt behovet av bostäder och varför dessa planläggs i Mölnåls, se del 2. För synpunkter som berör planförslagets utformning, skala och störningar i form av insyn, skugga och minskad utsikt se del 3. För synpunkter som berör dagvattenhantering och skyfall, se del 4.

18. Privatperson 3 (350) (daterad 2022-10-31)

Synpunkter:

Synpunkter gällande miljön

- Att den gällande detaljplanen reglerar användningen av det tänkta området som en park är varken en slump eller idébrist från arkitekterna som planerade kvarteret 1972 utan svarar på de följande fundamentala behoven från de närboende: - Behov av gröna ytor till avkoppling, lek och naturupplevelser - Behov av att motionera regelbundet och därmed nära hemma - Behov av att träffa andra människor i annan miljö än stadskärnan. Vi vill se en lista över de grundläggande anledningarna bakom gällande detaljplan och varför nuvarande yta regleras som en park. Detta för att förstå varför ni tolkade själva att det kunde förvandlas till en byggyta.

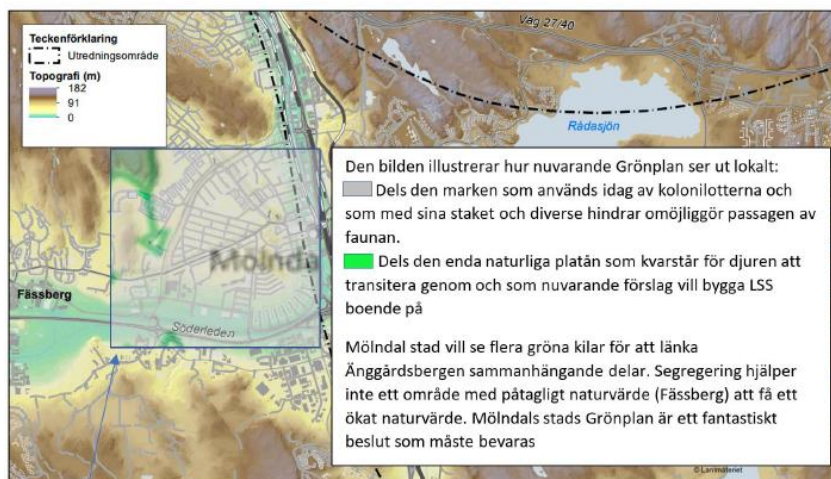
- I en tid präglad av pandemin och krav på distansarbete ser vi vikten av att skapa mer plats för att motionera ute och utveckla naturnära aktiviteter så som promenad, hundrastning, frisbee, fotboll, kubb och många andra aktiviteter nära hemmet. Allt detta möjliggörs idag av den gröna ytan som förslaget har i sikte. Den gällande detaljplanen garanterar oss boende att dessa aktiviteter fortfarande får äga rum vilket är av största vikt idag. Vi vill se att ni har utfört en analys som visar att andelen gröna ytor i området bedöms tillräckliga för välmående av de



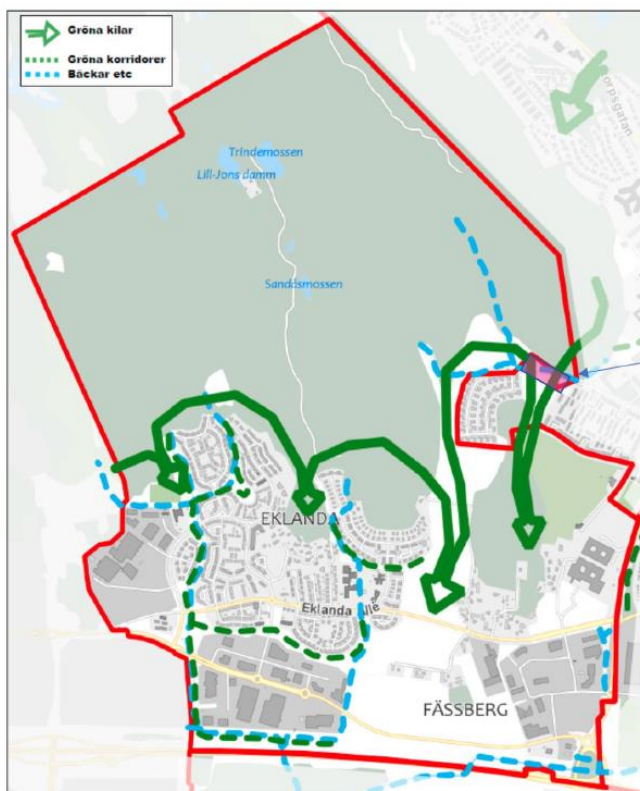
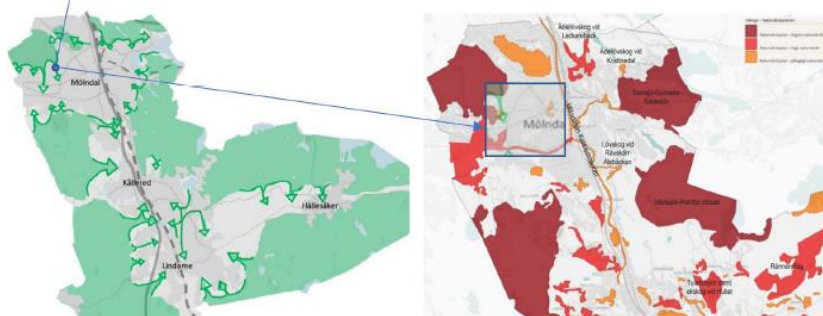
Datum 2023-08-08 Dnr. 19(50)
PEU 00151/2020

som bor här och som redovisar till vilken grad det tänkta förslaget kommer att försämra den aspekten.

- Förslaget går emot GRÖNPLAN MÖLNÅLS STAD Beslutad av kommunfullmäktige 2018-12-12 (se detaljer på nästa sida) [1]: - Naturvårdensutvecklingen av Fåssbergsområdet hotas genom en förträngning av korridoren - Utökad trafik (inkl. nattverksamhet från LLS boendet) genom Axcgatan hotar all faunatransit som numera korsar den vägen. Vi behöver en komplett konsekvensbeskrivning av förslaget ur ett miljöperspektiv då vi har svårt att förstå hur nuvarande förslag kommer att främja den tänkta naturkorridoren som förankrades inom nuvarande Grönplan.
- Vi har kunnat vittna under många år att just denna ytan används som korridor av en betydande del av faunan som bor i Änggårdssberget och vandrar ner till Fåssberg. Harar, rådjur, rävar, igelkott samt flyttfåglar som kanadagäss och grågäss förekommer. Vi äger själva ett igelkottshus i vår trädgård och är rädda för att dessa nattaktiva djur som vi försöker främja beståndet av ska fly området när området bebyggs ännu mer intensivt, med personal som till och med verkar nattetid. Vi önskar därmed se vilken miljöanalys ni har utfört av området och hur ni har tänkt bibehålla naturvärden lokalt med det tänkta förslaget.
- Förslaget går emot GRÖNPLAN MÖLNÅLS STAD Beslutad av kommunfullmäktige 2018-12-12 [1]:
- Enligt stadsdelsförstudjupningen kring Eklånda av Mölnåls Grön plan 2022 [11] framgår det även att en viktig bäck rinner i området, samt att den gröna kilen går tvärsigenom det tänkta ytan



Figur 7.8 Kartbild över Mölnåls topografi.



Övergripande grön- och blåstruktur

Området som skulle spärras av LSS-boendet och bostäder i förslaget, samt av de befintliga kolonilotterna

Synpunkter gällande byggnation

- Fässbergs område påverkas redan av många projekt från Mölnålstad vilket är påfrestande för boende:

- Pedagogen Park [2]: har orsakat buller, vibrationer, trafikomläggningar mm. i snart ett år och kommer att ge störningar under ytterligare minst ett år.
- Rivningen av Västbergskolan [3] orsakar buller och tvingar en del föräldrar att pendla längre till Bosgården eller annan skola.
- Rivningen av Bifrostförskolan [3] orsakar buller och tvingar en del föräldrar att pendla längre till Åby eller annan förskola.

Om, trots allt, förslaget går genom så önskar vi en byggstart som tidigast år 2026 för att hinna uppleva störningsfria år för att minska påfrestningarna som dessa projekt orsakar.

- Förslagets höjd i 2 plan bedöms orimligt med tanke på att denna mark redan ligger en nivå över omgivande hus.

- Dessa boende kommer att dölja skogen för oss som just har valt att skaffa hus där man kunde se lite av naturen. Vi önskar därmed se en analys av hur dessa byggnader skulle påverka den utsikten vi har idag.
- Vi vill att ni minskar antal plan från 2 till 1 max för att respektera den nuvarande höjd i vår kvarter i förhållande till havsnivån (RH2000) och inte i förhållande till marken eftersom topologin varierar kraftigt just där.
- Förslaget anger en maximal höjd på 27m ovan mark, vilket ligger väl över vad ett 2-plan hus kräver, varför?

Figur 1 Presentation från Mölnålstad, samråd, 2022-10-25

- Förslaget av ett flerbostadshus bredvid LSS-boendet bedöms överflödigt med tanke på Pedagogen park intill: Vi önskar att den byggnaden tas bort från förslaget. Om, trots allt, skulle bostäder byggas i anslutning till LSS-boendet så önskar vi att de ska bli radhus då det smälter mycket bättre in i nuvarande omgivning.

Synpunkter gällande säkerhet

Utöver det så saknar vi en säkerhetsanalys av förslaget: - Vilka personer omfattas av LSS lagen [10]? De som omfattas av lagen är människor med utvecklingsstörning, autism, autismliknande tillstånd samt de som drabbats av hjärnskada, med påföljande funktionsnedsättning, genom sjukdom eller våld. LSS omfattar även andra svåra psykiska och fysiska funktionsnedsättningar, utanför normalt åldrande, som omöjliggör att självständigt klara sig i det dagliga livet.[2] Stödet enligt LSS för människor med psykiska funktionsnedsättningar kan vara kontakt på psykiatrins öppenvårdsmottagning, mobila team som kommer hem till den som mår akut psykiskt dåligt eller kontakt med psykosteam om det föreligger sådan problematik. Det finns även dagvårdsenheter som har olika aktiviteter som t.ex. gruppsamtal, social träning och arbetsterapi. Behandlingshem finns för speciella grupper inom psykiatri t.ex. personer med missbruksproblem, psykoser eller personlighetsstörningar.[3] - Många unga barn leker fritt i området både dag och kväll utan nödvändig tillsyn eftersom området är trafikfritt. Detta innebär att LSS boende kommer att vara i kontakt med alla dessa barn och vi föräldrar önskar veta närmare hur detta ska ske. Vi önskar få veta vad det tänkta LSS-boendet har

för rutin när det gäller besök utanför anläggningen bland våra hus och hur de planerar att säkerställa säkerheten av våra barn när LSS-boende vistas utanför anläggningen. - Personer med psykiska störningar är överrepresenterade bland dem som begår våldsbrott och kräver extra uppmärksamhet från personalen som arbetar med dem. Vi ser en påtaglig risk att våra barn utsätts för våld ifall personalen misslyckats med sitt uppdrag. LSS-rymningsförsök förekommer och vi undrar varför förslaget inte riktar sig mot ett område som har färre lekande barn lokalt och därmed skulle minska risken för dem ifall en incident sker. Det finns tyvärr några exempel som visar att trots övervakningen som personalen ska säkerställa så sker det misstag: [4] Okt. 2015, övergrepp från en 40-årig man på en 7 åring [5] Okt. 2021, rymning och självmord [6] Maj. 2022, flera rymningar [7] Sept. 2010, rymning och övergrepp [8] Mars. 2017, rymning och hot [9] Jul. 2022, rymning.

Kommentar:

Beträffande annan utveckling i närområdet så har stadsbyggnadsförvaltningen förståelse för att boende kan uppleva störningar under byggnation och rivning. Mölnåls stad är emellertid i en expansiv fas där nya områden byggs ut och skolor för förskolor byggs om eller ersätts för att klara framtidens behov. Mölnåls är en stad som många människor vill bo i och i stadens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram är det tydligt att nybyggnation av bostäder ska möjliggöras och främjas. Viss påverkan under byggtiden för olika projekt är därmed ofrånkomlig.

Detaljplanen möjliggör att antingen flerbostadshus eller radhus kan byggas i planområdets östra del. Angående höjdbestämmelser så finns plushöjder utmärkta i grundkartan som ligger under plankartan vilka visar den marknivå som finns i området i nuläget. Plusnockhöjd har valts för att reglera höjder i plankartan då området delvis är kuperat. Denna reglering anger alltså den höjd som byggnaderna har över ett nollplan, därav nockhöjden 27 meter. För att få en ungefärlig uppskattning av de nya byggnadernas höjder går det att subtrahera plushöjderna i grundkartan från den reglerade plusnockhöjden, dessa motsvarar då nockhöjder på cirka 9 meter för huvudbyggnader i relation till nuvarande marknivå på den plana ytan inom planområdet.

Beträffande önskemål om ytterligare material i form av lista om grunderna till gällande detaljplan så är detta inget som tagits fram. Planbeskrivning för gällande detaljplan med dess motiv går att finna på Mölnåls stads hemsida. Djupare analyser över grönyta har heller inte genomförts, men resonemang om grönytor i planområdets närhet finns i planbeskrivningen. Analyser om utsikt från enskilda fastigheter har inte genomförts, men ritningar, skuggstudier och 3D-illustrationer över förslaget finns i planbeskrivningen. Det kan dock konstateras att ny bebyggelse ger mindre utsikt mot Änggårdsbergen för de radhus i Lindhaga som ligger längst västerut.

Synpunkterna berör även flera ämnen som bemöts i de sammanställda kommentarerna i slutet av samrådsredogörelsen. För synpunkter som berör park, grönområde, flora och fauna och grönplan, se del 1. För synpunkter som berör

ändrad markanvändning i förhållande till gällande detaljplan och översiktsplan, se del 2. För synpunkter som berör planförslagets utformning, skala och störningar i form av insyn, skugga och minskad utsikt se del 3. För synpunkter som berör gruppboende enligt LSS, se del 6.

19. Privatperson 4 (380) (daterad 2022-11-02)

Synpunkter:



Kommentar:

Synpunkten noteras.

20. Privatperson 5 (390) (daterad 2022-11-02)

Synpunkter:

Generell påverkan:

Det berörda planområdet är en del av Axgatans park och är en viktig plats för människor och djur i närområdet. Ytan används året runt av boende i och runt området. Fotboll, brännboll, kubbspel, frisbee, drakflygning, pulkaåkning och hundträning är bara några av alla aktiviteter som ytan används till p.g.a. den unika egenskap som ytan besitter, nämligen att det är den enda plana gräsytan inom en väldigt stor radie. Detta gör även ytan attraktiv för fritids- och skolklasser i närområdet som ofta syns på den berörda ytan.

Eftersom ytan av Mölnåls kommun är erkänd som parkmark så borde den också hedras enligt gällande bygglagar; Mark som är utmärkt som "parkmark" får inte styckas av och inte bebyggas. Syftet med "allmän platsmark/parkmark" är att skapa och säkra gemensamma grönområden och strövområden i närområdet runt privatägda tomter.

Påverkan av djurliv och ekosystem:

Förutom att ytan är en del av ett mänskligt vandringsstråk så är även ytan en viktig del för djurlivet i området. Hjortar, rådjur, rävar, och harar syns ofta vandra över den berörda ytan.

Vår/Sommartid kryllar ytan och slänterna som ramar in den av bin och andra insekter vilka är en otroligt viktig del av ekosystemet i området. Kvällen och nattetid svärmar fladdermöss över ytan i jakt på det rika insektsliv som den ger. Att bebygga och hindra denna gröna kil med den ökade trafik som skapas skulle vara katastrofalt för parkens ekosystem.

Personlig påverkan:

Då vi bor på [fastighet i närheten av planområdet] påverkas vi direkt av det planerade bygget.

En av anledningarna till att vi valde att köpa fastigheten var p.g.a. utsikten den ger över grönområdet med Änggårdsbergen som inramning. Vi fick också höra att



Datum 2023-08-08 Dnr. 24(50)
PEU 00151/2020

Mölnåls kommun lovat att den berörda ytan aldrig skulle bebyggas. Vi får ofta höra från boende i området, -ni har bästa läget i området, vilket vi också tycker. Marknadsvärdet på vårt hus kommer ju att påverkas drastiskt om det byggs på ytan och denna utsikt försvinner. Vi tog upp detta faktum på det digitala mötet men känner inte att den togs på allvar. Enligt oss är det ganska enkelt att förstå att värdet på vårt hus sjunker om utsikten byts ut från natur till ett husbygge som är mycket högre och dessutom vridet vilket ger full/direkt insyn på vårt hus med baksida. På samma sätt som om ett hus med havsutsikt blir av med sin havsutsikt så sjunker ju givetvis värdet. Ni kan inte hävda något annat.

Beskrivning av bifogad bild:

Privat bild; Brännbollsspel 18/4-20 – okända utövare.

Exploatering i Mölnåls:

Ett axplock av exploateringen i Mölnåls just nu:

I Mölnåls centrum har det senaste åren ett par hundra bostäder byggts.

I projektet vid pedagogen park byggs för närvarande ca 1100 bostäder i varierande format.

I Forsåker planeras bygge av 500 bostäder.

Vid Stensjön har det byggts och planerar att byggas xx antal bostäder.

I Kållerød utvecklas just nu ett nytt område där det skall byggas ca 480 nya bostäder.

I Lilla Fåssbergsdalen finns ett projekt för nybyggnad av ca 120 bostäder.

(Om man tittar närmare på försäljningen av dessa bostäder, både färdiga och under uppbyggnad, så är väldigt många bostäder fortfarande osålda.)

Att ni sitter på det digitala mötet och säger att dessa 4 radhus alt. 8 lägenheter verkligen behövs för att Mölnåls är i en expansiv fas är ju faktiskt lite skrattretande.

Övriga synpunkter/kritik:

Ert informationsflöde kring denna plan är under all kritik,

2019 fick föreningen information om att det eventuellt planerades ett bygge utanför området, ingen direkt information om placering eller storlek.

2020 fick föreningen tillgång till 3 bilder på ett enplans LSS-boende om ca 600kvm, ingen information om placering gavs.

2022-10 väljer ni att bara informera dem ni tycker berörs av detaljplanen och efter ett digitalt möte som ni valt att begränsa kännedom om så finns bara 10 dagar kvar att lämna in synpunkter. Hela Lindhaga borde fått kännedom om detta, inte bara de närmsta fastigheterna.

Mölnåls kommun borde känna till att Axgatans park och Lindhaga bostadsområde vid flera tillfällen drabbats av översvämningar p.g.a. regn med tillrinning från Änggårdsbergen och Västerberget. Ytan som planeras för exploatering är en viktig del för vattenupptagning vid dessa tillfällen och om den ersätts med fast mark så kommer tillrinningen mot Lindhaga att öka.

Avslutningsord:



Datum 2023-08-08 Dnr. 25(50)
PEU 00151/2020

Det är inte rättvist och inte klimatsmart att klämma in detta bygge på välanvänd parkmark som behövs för områdets många flödesvägar i ett redan trångbebyggt område. Vi är inte emot att Mölnåls kommun växer och utvecklas men denna gräsyta är inte rätt plats för det, det är för mycket som påverkas och för många som drabbas, till en alldeles för liten vinning. Det måste finnas lämpligare mark inom Mölnåls kommun att använda där är inte människor och djur drabbas lika kraftigt.

Kommentar:

Angående information och utskick om detaljplanen så har en samrådskrets upprättats enligt praxis där de omkringliggande fastigheter som bedömts vara sakägare har fått information. Information har även gått ut till gemensamhetsanläggningen Lindhaga Samfällighetsförening. Att bebyggelseförslaget förändras under planprocessens gång är ett resultat av den prövning av lämplig markanvändning som görs när detaljplanen tas fram.

Synpunkterna berör även flera ämnen som bemöts i de sammanställda kommentarerna i slutet av samrådsredogörelsen. För synpunkter som berör park, grönområde, flora och fauna och grönplan, se del 1. För synpunkter som berör ändrad markanvändning i förhållande till gällande detaljplan och översiktsplan samt behovet av bostäder och varför dessa planläggs i Mölnåls, se del 2. För synpunkter som berör planförslagets utformning, skala och störningar i form av insyn, skugga och minskad utsikt se del 3. För synpunkter som berör dagvattenhantering och skyfall, se del 4. För synpunkter som berör eventuella förändringar av värden på fastigheter, se del 5.

21. Privatperson 6 (400) (daterad 2022-11-02)

Synpunkter:

Föreslagen byggnation av LSS-boende (endast LSS, enligt tidigare info till boende i området), innehåller nu även lägenheter/radhus i två plan. Markområdet ifråga är ju avsett som parkområde i gällande plan från 1972, behövs inte det längre?

Föreslagen byggnad för LSS-boende har jag inga anmärkningar emot, däremot att det tillkommit även ett flerbostadshus (eller flera radhus). Byggs det inte tillräckligt med lägenheter i området kring Pedagogen redan?

Information saknas i förslaget om byggnads- och totalhöjder, samt marknivå relativt omgivande fastigheter.

Konsekvenser för boende i omedelbart närliggande fastigheter:
Högt liggande flerbostadshus, då markplanet ligger avsevärt högre än för befintliga radhus på Axgatan.

Flerbostadshuset är placerat alldeles för nära befintliga fastigheter.



Datum 2023-08-08 Dnr. 26(50)
PEU 00151/2020

Denna omedelbara närhet och höga placering och omedelbara närhet innebär bl.a. insyn, mörkare läge, skymd utsikt. Kommer att upplevas starkt negativt. Risk att det t.o.m. kan upplevas som trevåningshus då det ligger på en betydligt högre marknivå än befintliga radhus.

Flerbostadshuset och dess placering blir en starkt avvikande och dominerande byggnad i området, föga estetiskt i den lågbyggda radhusmiljön. Verkligen malplacerat.

Förslag:

Bygg LSS-boendet enligt det presenterade förslaget, detta ligger ju på mer lämpligt avstånd från befintliga radhus och med gaveln mot dessa. Upplevs inte lika dominerande.

Avstå från flerbostadshuset. Det senare kommer att ha allt för stor negativ påverkan på de närmast boende i befintliga radhuslängor.

Kommentar:

Angående höjdbestämmelser så finns plushöjder utmärkta i grundkartan som ligger under plankartan vilka visar den marknivå som finns i området i nuläget. Plusnockhöjd har valts för att reglera höjder i plankartan då området delvis är kuperat. Denna reglering anger alltså den höjd som byggnaderna har över ett nollplan. För att få en ungefärlig uppskattning av de nya byggnadernas höjder går det att subtrahera plushöjderna i grundkartan från den reglerade plusnockhöjden, dessa motsvarar då nockhöjder på cirka 9 meter för huvudbyggnader i relation till nuvarande marknivå på den plana ytan inom planområdet.

Synpunkterna berör även ämnen som besvaras i de sammanställda kommentarerna i slutet av samrådsredogörelsen. För synpunkter som berör park, grönområde, flora och fauna och grönplan, se del 1. För synpunkter som berör den gällande detaljplanen i området samt behovet av bostäder och exploateringens omfattning, se del 2. För synpunkter som berör planförslagets utformning, skala och störningar i form av insyn och skugga se del 3.

22. Privatperson 7 (420) (daterad 2022-11-02)

Synpunkter:

Bor i Lindhaga radhusområde och har hört talas om planer på nybyggnation precis i anslutning till vårt område. Bifogar detaljplanen.

Förstår att man vill förtäta och erbjuda fler bostäder i kommunen.

Vill protestera mot ffa omfattningen av det som planeras att byggas just här.

Den aktuella gräsytan utgör i nuläget ett grönområde för lek o rekreation. Med tanke på ytans storlek bör man enl mej max bygga hälften av det som planeras, rimligen enbart ett LSS-boende längst ut/upp mot gatan, närmast kolonilotterna (eller radhus om det behovet är större). På så sätt kan en del av gräsytan lämnas intakt och de befintliga radhusen samt den sk "gröna korridoren" enl "grönplan Toltorp-Bifrost" påverkas mindre av nybygget.

Hoppas dessa synpunkter tas i beaktande.



Datum 2023-08-08 Dnr. 27(50)
PEU 00151/2020

Kommentar:

Det finns en stor efterfrågan på bostäder i Mölnådal och kommunen tillgodoser ett angeläget allmänt intresse genom planläggning för fler bostäder. Det planeras och byggs både större och mindre bostadsprojekt som bidrar till bostadsförsörjningen. För att nyttja marken effektivt innehåller denna detaljplan den mängd bostäder som bedömts vara lämplig på platsen genom en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. För synpunkter som berör park, grönområde, flora och fauna, se del 1 i de sammanställda kommentarerna i slutet av samrådsredogörelsen.

23. Privatperson 8 (430) (daterad 2022-11-02)

Synpunkter:

Genom våra grannar i området har vi blivit varse om planering av LSS-boende och flerbostadshus i vårt område och nära vårt radhus [i närheten av planområdet]. Har Mölnåls kommun ansvariga för denna detaljplan på något sätt kallat boende i Lindhaga Samfällighet för information? Vi, boende ca 30 meter från tänkt byggplats, har inte delgivits något.

Vi har tagit del av de två bifogade skrivelserna författade av grannar [som också yttrat sig, Privatperson 2 och Privatperson 9] och vill på detta sätt ge vårt fulla stöd, medhåll till synpunkterna, jakande ställningstagande till synpunkter och skriver under på dessa.

Detta mail att diarieföras såsom synpunkter, ifråga sättning av rimlighet av detaljplan, protest mot byggnation. Vi ser fram emot Mölnåls kommuns svar och nedläggning av projektet.

Kommentar: I och med att Privatperson 8 har skickat in kopior på andra yttranden besvaras dessa inte separat. Se istället svaret till Privatperson 2 och Privatperson 9 samt de samlade kommentarerna i slutet av samrådsredogörelsen för svar på dessa yttranden.

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.

24. Privatperson 9 (470) (daterad 2022-11-03)

Bifogat yttrande:

SYNPUNKTER AVSEENDE DEL AV FÄSSBERG 1:33 M.FL. VID AXGATAN

Hej Mölnåls kommun,

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

Vi anser att projektet skulle påverka oss och andra som bor i radhusområdet Lindhaga på följande sätt:

1. Förlust av en viktig grön korridor som förbinder olika skogsdelar
2. Förlust av en viktig grön yta som används för olika typer av aktiviteter
3. Minskad utsikt för närliggande fastigheter
4. Tillkommande insyn för närliggande fastigheter
5. Skuggning för närliggande fastigheter
6. Tillkommande belastning på Lindhagas parkeringsplatser
7. Synpunkter om "Planbeskrivning Tillhörande detaljplan för Del av Fässberg 1:33 m.fl. Mölnåls Stad" [8]

Vi anser att området ej är lämpligt för projektet på grund av anledningarna ovan, vilka beskrivs i detalj nedan.

1 FÖRLUST AV GRÖN KORRIDOR

Ytan i frågan är den del av "Axcgatans Park" i enlighet med "GRÖNPLAN TOLTROP-BIFROST rev 2022-01-12, Mölnåls Stad [1], sida 18.

Boverket, Myndigheten för samhällsplanering, byggande och boende uppmärksammar för viktigheten av spridningskorridorer för att försäkra en rik grönstruktur i sin rapport "Grönstruktur i landets kommuner, Rapport 2012:13, Boverket" [2].

Dessa består av gröna korridorer och gröna kilar.

Vikten av grönstruktur - mångfunktionalitet

En uppfattning som är en viktig utgångspunkt för grönstrukturbegreppets framväxt i Sverige är att stadsgrönskan har en mångfunktionell betydelse, vilket man började uppmärksamma redan på 1940-talet (Lundgren Alm, 2001). En rik grönstruktur innehåller många funktioner, exempelvis spridningskorridorer för djur och växter, klimatanpassning, estetiska värden, hälsa och renare luft. Vattenfrågor är starkt kopplade till

Figur 1-1 Vikten av grönstruktur "Grönstruktur i landets kommuner, Rapport 2012:13, Boverket" [2], Sida 7

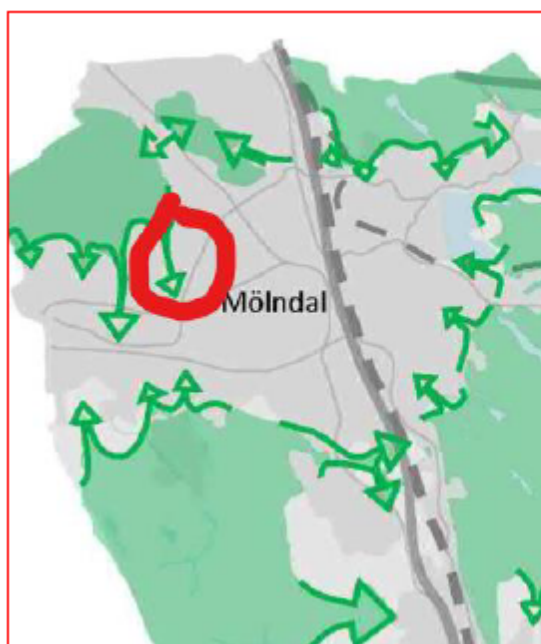
Mölnåls Stad har tagit fram en "GRÖNPLAN MÖLNÅLS STAD, 2018, Mölnåls Stad" [3] samt en stadsdelfördjupning tagits fram år 2018 i form av "GRÖNPLAN TOLTORP-BIFROST rev 2022-01-12, Mölnåls Stad" [1].

"GRÖNPLAN MÖLNÅLS STAD, 2018, Mölnåls Stad" [3] som "ska fungera som ett kunskapsunderlag vid planering av Mölnåls stads framtida fysiska utveckling och ett beslutsunderlag för kommande investeringar".

"Grönplanen kommer att vara ett underlag för alla som arbetar med frågor som rör allmän plats och där riktvärdena och planeringsprinciperna är vägledande för beslut som tas. Det kan handla om detaljplaner och exploatering men också om mindre projekt som påverkar gröna värden. Grönplanen är ett planeringsunderlag för översiktsplanen".

Rapporten fastställer planeringsprinciper vid sida 17. Dessa "ska vara vägledande vid all planering och utveckling som berör allmän plats samt vara ett verktyg för att nå stadens vision".

DEN FÖRSTA PRINCIPEN konstaterar att "Stadens övergripande grön- och blåstruktur ska vara sammanhängande. Gröna kilar och korridorer ska finnas för spridning av växt- och djurliv och för sammanhängande promenadstråk i grön miljö".



Figur 1-2 Grön kil Axgatan

Principen definieras i detalj vid sida 18 och följande text redovisas:

- "Grönområden behöver hänga samman för att våra ekosystem ska bli livskraftiga. Växter och djur, men också människor behöver kunna röra sig i sammanhängande gröna stråk"
- "Det är viktigt att kopplingen mellan dessa gör att människor, djur och växter kan röra sig på ett bra sätt. Vid all fysisk planering behöver hänsyn tas till dessa kopplingar"
- "Vid förtätning i befintlig stadsmiljö är det extra viktigt att värna om de kopplingar till omgivande grönområden som finns"
- "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"
- "Fragmentering av livsmiljöer för växt- och djurarter är ett av de största hoten för biologisk mångfald"

DEN ANDRA PRINCIPEN värnar om viktiga ekosystemtjänster. Dessa "ska pekats ut och tas tillvara. Biologisk mångfald ska prioriteras i parker och naturområden" och "de mindre bostadsnära park och naturområdena fyller en minst lika viktig funktion för denna ekosystemtjänst då det är främst dessa som nyttjas till vardags och framför allt av barn".

Tomten vid Fåssberg 1:33, del av Fåssberg 1:63 och del av Fåssberg 1:64 ingår i stadsdelfördjupningen av "GRÖNPLAN TOLTORP-BIFROST rev 2022-01-12, Mölnåls Stad" [1] som redovisar en karta med gröna korridorer och gröna kilar i området. En av dessa kilar har ritats exakt över tomten i frågan, se Figur 1-3 och Figur 1-4.



Figur 1-3 Gröna kilar enligt Mölnåls Stad 2022



Figur 1-4 Google Maps vy över området

Kilarnas och korridorernas viktighet för en sammanhängande grönstruktur beskrivs i rapporten "GRÖNPLAN TOLTORP-BIFROST rev 2022-01-12, Mölnåls Stad" [1].

Följande text har hämtats från rapporten, sida 11:

*"Grönområden behöver hänga samman för att ekosystemen ska fungera och bli livskraftiga. **Växter och djur ska kunna sprida sig men också människor behöver kunna röra sig i gröna stråk** för en spännande och varierande miljö i tätorterna. Storleken på de **sammanhängande grönområdena** är också avgörande och tillräckligt stora obrutna naturområden med stor biologisk mångfald behöver säkerställas.*

Strukturbild för Göteborgsregionen är en överenskommelse mellan Göteborgsregionens medlemskommuner där man tar ett gemensamt ansvar för att den regionala strukturen är långsiktigt hållbar.

*Bland annat fastslås att de gröna kilarna ska tas tillvara och utvecklas. **Vid all fysisk planering finns det ett ansvar att se till att kilarna inte byggs igen.** Spridningen av djur och växter mellan värdefulla park- och naturområden ska kunna ske utan större hinder".*

I enlighet med "GRÖNPLAN MÖLNÅLS STAD, 2018, Mölnåls Stad" [3] finns det "ett antal lagar, konventioner och andra dokument som reglerar **kommunens skyldighet att skydda, planera och ha en strategi för sin grönstruktur.** Förutom en rad kommunala dokument finns det regionala, nationella och internationella dokument att ta hänsyn till".

Två av dessa är "Strukturbild för Göteborgsregionen, Göteborgsregionens kommunalförbund maj 2008" [4] och "Naturvårdsplan Mölnåls stad, Lokala Naturvårdsatsningen" [5].

"Strukturbild för Göteborgsregionen, Göteborgsregionens kommunalförbund maj 2008" [4] anger att:

- Det är viktigt att värna och utveckla **bostadsnära grönytor**
- Vi är överens om att de **gröna kilarna ska tas till vara** och utvecklas för att stärka Göteborgsregionen som helhet. Vi ägnar särskild uppmärksamhet åt markanvändningen i mötet mellan tätortsområden och landsbygd och/eller grönområden de gröna kilarnas värde är i många avseenden beroende av att grönområdena är stora och **sammanhängande**

De gröna kilarna

De regionala gröna kilarna utgörs av de större sammanhängande skogs- och jordbrukslandskap som når djupt in mot det sammanhängande stadsområdet.

- De gröna kilarna ska tas till vara och utvecklas för att stärka Göteborgsregionen som helhet. Vi ägnar särskild uppmärksamhet åt markanvändningen i mötet mellan tätortsområden och landsbygd/grönområden.

Figur 1-5 Sammanhängande grönstruktur med hjälp av gröna kilar, "Strukturbild för Göteborgsregionen, Göteborgsregionens kommunalförbund maj 2008" [4]

"Naturvårdsplan Mölnåls stad, Lokala Naturvårdsatsningen" [5] anger att:

- samhällsplaneringen ske i överensstämmelse med GR:s strukturbild för en långsiktig hållbar utveckling av den regionala strukturen. (Mölnåls miljömål 2022)
- blågröna strukturer och sammanhängande grönområden utvecklas som både är estetiska och bär biologisk mångfald. (Mölnåls miljömål 2022)
- grönytor tas med i första steget i planeringsprocesserna (Mölnåls miljömål 2022)
- det ska finnas grönstråk som medger goda spridningsmöjligheter och har fungerande ekologiska processer. (Mölnåls miljömål 2022)

Och anger följande åtgärdsförslag:

- Utveckla tätortsnära grönstråk för människor och natur för att skapa bättre spridningsmöjligheter. Möjligheten till faunapassager för att kompensera för vägars barriäreffekter ska tas till vara. Verka för en ekodukt över Söderleden.
- Motverka fragmentering av miljöer genom strategiskt arbete med skydd och återskapande av naturtyper och strukturer som binder samman landskapet.

VI ANSER ATT PROJEKTET I FRÅGAN STRIDER MOT SAMTLIGA OVANNÄMMDA PRINCIPER DÅ DE TILLKOMMANDE BYGGNADERNA SKULLE BLOCKERA HELA KORRIDOREN.

I dagsläget är en del av "Axgatans Park" utsedd till kolonilotter. Den stora majoriteten av dessa lotter är stängslade, se Figur 1-6, och tillåter inte spridning av växt- och djurliv. Att täcka den resterande ytan med ett nytt LSS-gruppboende samt lägenheter i form av flerbostadshus eller radhus skulle innebära att den gröna kilen som redovisas i "GRÖNPLAN TOLTORP-BIFROST rev 2022-01-12, Mölnåls Stad [1] skulle försvinna och kringliggande gröna ytor skulle inte längre vara sammanhängande.



Figur 1-6 Stängslade kolonilotter, Google Maps vy Juni 2022



Datum 2023-08-08 Dnr. 32(50)
PEU 00151/2020

Då detta ska anses som en betydande miljöpåverkan, gäller följande i enlighet med "Plan och bygglag 2010:900, Sveriges Riksdag" [6]:

9 § Inom ramen för samrådet enligt 8 § ska kommunen undersöka om genomförandet av översiktsplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen ska ske på det sätt som anges i 6 kap. 6 § miljöbalken och föreskrifter som regeringen har meddelat i anslutning till den bestämmelsen.

Vilket hänvisar till "Miljöbalken 1998:808, Sveriges Riksdag" [7] som anger att:

6 § Undersökningen ska innebära att myndigheten eller kommunen

- 1 identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, och
- 2 samråder i frågan om betydande miljöpåverkan med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen eller programmet, om myndigheten eller kommunen inte redan i identifieringen kommer fram till att en strategisk miljöbedömning ska göras.

Under definitionen av "samråd" på Mölnåls Stads hemsida står det att "*Förslaget ställs ut under min. två veckors tid och skickas till angränsande fastighetsägare, hyresgäster som berörs av förslaget, länsstyrelsen, kommunala och regionala myndigheter samt andra som har intresse av förslaget*".

VI VILL DÄRMED SE ATT EN DISKUSSION MED LÄNSSTYRELSEN OCH SAMTLIGA OVANNÄMNDNA MYNDIGHETER SOM PÅVERKAS AV FÖRSLAGET HAR UTFÖRTS. VI VILL SE VAD DERAS SYNPUNKTER ÄR GÄLLANDE HUR DET NUVARANDE FÖRSLAGET KOMMER ATT PÅVERKA DEN GRÖNA KILEN SOM FÖRANKRADES INOM NUVARANDE GRÖNPLAN, "GRÖNPLAN MÖLNDALS STAD, 2018, Mölnåls Stad" [3] SAMT "GRÖNPLAN TOLTORP-BIFROST rev 2022-01-12, Mölnåls Stad" [1]. VI VILL DESSUTOM SE VARFÖR EN MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING EJ HAR BEDÖMTS VARA NÖDVÄNDIG.

VI ANSER ATT PORJEKTET SKULLE PÅVEKA DJURLIVET I OMRÅDET PÅ ETT NEGATIVT SÄTT.

Vid sida 8 i "Planbeskrivning Tillhörande detaljplan för Del av Fåssberg 1:33 m.fl. Mölnåls Stad" [8] står det att "Området ligger i närheten till en av de gröna kilarna i strukturbilden, men förändring på platsen bedöms ej påverka denna negativt".

VI VILL SE EN UTREDNING SOM HAR UTFÖRTS FÖR ATT KOMMA FRAM TILL DENNA SLUTSATS DÅ VI ANSER ATT DEN GRÖNA KILEN SOM NÄMNS STÄNGS AV I SIN HELHET (KOLONILOTTER BIDRAR EJ TILL DEN GRÖNA KILEN ELLER KORRIDOR DÅ DESSA ÄR STÄNGSLADE)

2 FÖRLUST AV VIKTIG GRÖN YTA

En eventuell exploatering av tomten skulle innebära att en viktig bostadsnära grönyta försvinner. Mängder av studier och forskning har utförts som understryker hur viktigt det är att bevara bostadsnära gröna ytor samt dess betydelse för människor.

"GRÖNPLAN MÖLNÅLS STAD, 2018, Mölnåls Stad" [3] ha som syfte att "fungera som ett kunskapsunderlag vid planering av Mölnåls stads framtida fysiska utveckling och ett beslutsunderlag för kommande investeringar". I dokumentet kan man läsa följande text:

- "Mölnåls växer och förtätas i snabbare takt än någon gång tidigare i historien. Forskningen är entydig när det gäller grönområdets betydelse för städer och dess invånare samtidigt riskerar just dessa områden i hög grad att exploateras när sta-den växer"
- "De mindre bostadsnära park och naturområdena fyller en minst lika viktig funktion för denna ekosystemtjänst då det är främst dessa som nyttjas till vardags och framför allt av barn"

I sin fördjupning i form av "GRÖNPLAN TOLTORP-BIFROST rev 2022-01-12, Mölnåls Stad" [1] ha det konstaterats att:

- "Stadsdelen har bara två bostadsnära parker; Stenlidens park i norr och Axgatans park i söder"
- "Bifrostparken tål inte att krympas mer"
- "Odlingsområde finns vid Axgatan i närhet till Bifrosts flerfamiljsområde. Lång kölista visar att behovet är större än tillgången och önskemål finns om odlingsområde i Bifrostparken"

Dokumentet ovan understryker rollen av gröna ytor i bostadsområde och konstaterar att angränsande stadsdelar saknar bostadsnära parker. Bifrostparken tål inte att krympas mer och stadsdelen har endast två bostadsnära parker. Ytterligare en minskning av gröna ytor i området pågår just nu på grund av projektet Pedagogens park vilket gör stadsdelen mer och mer tätbebyggd.

Vi anser att en eventuell exploatering av Axgatans park skulle strida mot ovannämnda principer och samtliga slutsatser från utförda studier.

Ytan används idag för olika former av aktivitet som främjar välmående, exempelvis sporter (frisbee, fotboll m.m), hundrastning, rekreation för barn och många andra, se Figur 2-1.

[bilder som visar barn som åker pulka och vistas i området]

DEN GÄLLANDE DETALJPLANEN GARANTERAR SAMTLIGA SOM BOR I NÄRHETEN AV AXGATANS PARK ATT DESSA AKTIVITETER FORTFARANDE FÅR ÄGA RUM VILKET ÄR AV STÖRSTA VIKT IDAG. VI VILL SE EN UTFÖRD STUDIE ELLER ANALYS SOM BEVISAR ATT FÖRLUSTEN AV EN DEL AV AXGATANS PARK INTE SKULLA PÅVERKA VÄLMÅENDEN AV DE SOM BOR I OMRÅDET

I enlighet med detaljplan 14-MOL-6948 är ytan i frågan avsedd till allmän plats park.

VI FÖRSTÅR INTE HUR EN YTA AVSEDD TILL PARK KAN FÖRVANDLAS TILL EN BYGGYTA

3 MINSKAD UTSIKT FÖR NÄRLIGGANDE FASTIGHETER

I dagsläget har några av dem befintliga längorna oförhindrad utsikt mot Änggårdssberget och det nuvarande förslaget skulle påverka detta kraftigt.

Vi bor vid [...]



Figur 3-1 Förlorad utsiktsvinkel från olika fastigheter i närliggande radhuslänga

Det gällande förslaget innebär en stor förlust av utsiktsvinkel. Effekten blir ännu större på grund av höjdskillnaden mellan vår radhuslänga och ytan där exploatering planeras.

I "Planbeskrivning Tillhörande detaljplan för Del av Fässberg 1:33 m.fl. Mölnåls Stad" [8] kan följande text hittas på sida 17:

I och med att den föreslagna bebyggelsen ligger högre än radhusen strax öster om planområdet kommer dock taknockarna hamna på en något högre nivå.

VI ANSER ATT ETT FÖRSLAG MED BYGGNADER PÅ TVÅ VÅNINGAR EJ ÄR LÄMPLIGT FÖR OMRÅDET. SKILLNADER I MARKNIVÅER VERKAR HA FÖRSUMMATS I PLANBESKRIVNINGEN MEN I PRAKTIKEN INNEBÄR DESSA ATT EVENTUELLA TILLKOMMANDE BYGGNADER SKULLE UPPLEVAS SOM TREVÅNINGSHUS, MED BETYDLIGT HÖGRE TAKHÖJD ÄN ALLA ANDRA NÄRLIGGANDE TAK

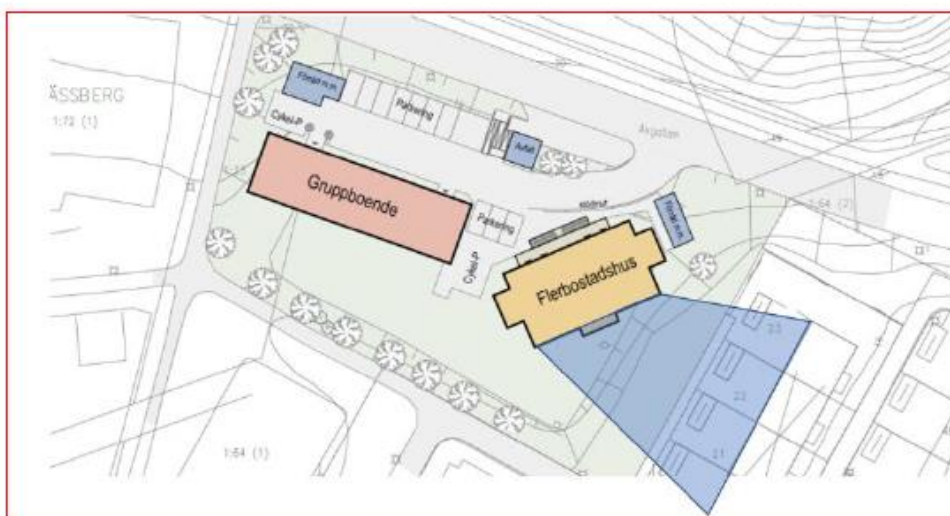
EN FÖRLUST AV UTSIKT HAR STORA EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR FLERTALET FASTIGHETSÄGARE

DENNA ASPEKT PÅVERKAS FRÄMST AV FLERBOSTADSHUSET. VI ANSER DET VARA EXTREMT ONÖDIGT ATT ETABLERA 8ST LÄGENHETER PÅ EN LITEN YTA, SPECIELLT DÅ 1100 BOSTÄDER REDAN BYGGS VID PEDAGOGEN PARK ENDAST 300m BORT

4 TILLKOMMANDE INSYN FÖR NÄRLIGGANDE FASTIGHETER

Att bygga i två våningar på en yta med högre marknivå än närliggande, befintliga bostäder innebär en stor påverkan med hänsyn till tillkommande insyn.

Det planerade flerbostadshuset skapar insyn för fler av dem närliggande radhusen. Vår länga drabbas hårdast av detta, se Figur 4-1.



Figur 4-1 Tillkommande insyn

VI ANSER ATT ETT FÖRSLAG MED BYGGNADER PÅ TVÅ VÅNINGAR EJ ÄR LÄMPLIGT FÖR OMRÅDET. SKILLNADER I MARKNIVÅER GÖR ATT INSYN SKULLE KÄNNAS ÄNNU STARKARE TILLKOMMANDE INSYN HAR STORA EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR FLERTALET FASTIGHETSÄGARE

DENNA ASPEKT PÅVERKAS FRÄMST AV FLERBOSTADSHUSET. VI ANSER DET VARA EXTREMT ONÖDIGT ATT ETABLERA 8ST LÄGENHETER PÅ EN LITEN YTA, SPECIELLT DÅ 1100 BOSTÄDER REDAN BYGGS VID PEDAGOGEN PARK ENDAST 300m BORT

5 SKUGGNING FÖR NÄRLIGGANDE FASTIGHETER

I "Planbeskrivning Tillhörande detaljplan för Del av Fässberg 1:33 m.fl. Mölnåls Stad" [8] presenteras det resultatet av ett utförd skuggstudie och redovisar att:

"Vid sommarsolståndet kommer dock ny bebyggelse i viss mån skugga den västligaste radhuslängan som är belägen ca. 18-20 meter öster om den tillkommande byggrätten vid den närmaste sträckan. Skuggningen sker på kvällstimmarna under de ljusare månaderna och omfattar trädgårdar och huslängans västra sida"

Och ni inser att:

"I och med att skuggningen enbart sker under en förhållandevis liten tid på dygnet bedöms påverkan vara förhållandevis begränsad och ej utgöra en betydande olägenhet"

VÅR BEDÖMNING ÄR I STÄLLET ATT PÅVERKAN ÄR STOR OCH UTGÖR EN BETYDANDE OLÄGENHET

Analysen visar att [...] kommer att förlora all kvällssol från ca kl 19.00 under sommarmånaderna.

I VÅR BEDÖMNING ÄR DET JUST KVÄLLSSOLSTIMMARNAS SOM HAR DEN STÖRSTA BETYDELSEN DÅ:

- DE MEST ATTRAKTIVA TIMMARNAS FÖR EN FASTIGHET ÄR MORGON- OCH KVÄLLSTIMMARNAS
- SOLEN INTE ÄR FÖR VARM
- DET ÄR DÅ MAN BEFINNER SIG PÅ ALTANEN

VI KÖPTE VÅR FASTIGHET MED FORTSÄTTNINGEN ATT INGEN SKUGGNING FANNS OCH DETTA SKULLE PÅVERKAS RADIKALT PÅ GRUND AV DET NUVARANDE FÖRSLAGET



Figur 5-1 Skuggning vid sommarsolstånd

Skuggningens påverkan förstärks av förslaget med byggnader på två våningar, speciellt flerbostadshuset som placeras endast 18m från vår tomt.

VI ANSER ATT ETT FÖRSLAG MED BYGGNADER PÅ TVÅ VÅNINGAR EJ ÄR LÄMPLIGT FÖR OMRÅDET. SKILLNADER I MARKNIVÅER GÖR ATT SKUGGNING SKULLE KÄNNAS ÄNNU STARKARE

TILLKOMMANDE SKUGGNING HAR STORA EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR FLERTALET FASTIGHETSÄGARE

DENNA ASPEKT PÅVERKAS FRÄMST AV FLERBOSTADSHUSET. VI ANSER DET VARA EXTREMT ONÖDIGT ATT ETABLERA 8ST LÄGENHETER PÅ EN LITEN YTA, SPECIELLT DÅ 1100 BOSTÄDER REDAN BYGGS VID PEDAGOGEN PARK ENDAST 300m BORT

6 TILLKOMMANDE BELASTNING PÅ LINDHAGAS PARKERINGSPLATSER

Redan idag upplever vi att parkeringsplatser i vårt område inte räcker till.

En vanlig förekommande syn är Mölnåls Stads bilar för hemtjänst och dylikt parkerade längs med Axgatan samt vid parkeringsplatserna avsedda för boende av Lindhaga Samfällighetsförening, se Figur 6-1.

VI HAR ANLEDNING ATT TRO ATT PROJEKTET I FRÅGAN SKULLE FÖRSTÄRKA PROBLEMET



Figur 6-1 Mölnåls Stads bil parkerad längs med Axgatan, 2022.11.01

7 SYNPUNKTER OM PLANBESKRIVNING DEL AV FÄSSBERG 1:33 M.FL.

I denna del vill vi gärna lämna övriga synpunkter samt påpeka felaktigheter i "Planbeskrivning Tillhörande detaljplan för Del av Fässberg 1:33 m.fl. Mölnåls Stad" [8].

- 7.1 SIDA 8 "KOMMUNEN HAR BEDÖMT ATT ETT GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN INTE KAN ANTAS MEDFÖRA EN BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN"

VI FÖRSTÅR INTE HUR DETTA KAN VARA MÖJLIGT OCH VILL SE UNDERLAGET SOM ANVÄNDS VID FRAMTAGANDET AV DETTA BESLUT SAMT PROCESSEN SOM UTFÖRTS

I "Miljöbedömningsförordning 2017:966, Sveriges Riksdag" [9], STÅR DET ATT:

14 § OM SAMRÅDSUNDERLAGET ÄR FULLSTÄNDIGT OCH ETT UNDERSÖKNINGSSAMRÅD HAR GENOMFÖRTS, SKA LÄNSSTYRELSEN SÅ SNART SOM MÖJLIGT OCH SENAST 60 DAGAR EFTER ATT HA FÅTT SAMRÅDSREDOGÖRELSEN ENLIGT 6 KAP. 25 § 2 MILJÖBALKEN AVGÖRA FRÅGAN OM HURUVIDA VERKSAMHETEN ELLER ÅTGÄRDEN KAN ANTAS MEDFÖRA EN BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.

VI VILL SE UNDERLAG TILL LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING

- 7.2 SIDA 8 "INTE BEDÖMS NEGATIVT PÅVERKA MÖJLIGHETERNA ATT UPPFYLLA NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL"

VI FÖRSTÅR INTE HUR DETTA KAN VARA MÖJLIGT DÅ PROJEKTET STRIDER MOT FLERA AV MÖLNÅLS MILJÖMÅL 2022. HÄR ÄR TVÅ EXEMPEL:

- **BLÅGRÖNA STRUKTURER OCH SAMMANHÄNGANDE GRÖNOMRÅDEN UTVECKLAS SOM BÅDE ÄR ESTETISKA OCH BÄR BIOLOGISK MÅNGFALD. (MÖLNÅLS MILJÖMÅL 2022)[5]**
- **GRÖNYTOR TAS MED I FÖRSTA STEGET I PLANERINGSPROCESSERNA. (MÖLNÅLS MILJÖMÅL 2022)[5]**

- 7.3 SIDA 8 "INTE BEDÖMS GE UPPHOV TILL EN BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN PÅ BIOLOGISK MÅNGFALD, LANDSKAP, FORNLÄMNINGAR, VATTEN ETC"

VI FÖRSTÅR INTE HUR DETTA KAN VARA MÖJLIGT DÅ PROJEKTET STRIDER MOT "GRÖNPLAN MÖLNÅLS STAD, 2018, MÖLNÅLS STAD" [3] DÅ FÖLJANDE TEXT FINNS PÅ SIDA 18:

- **"FRAGMENTERING AV LIVSMILJÖER FÖR VÄXT- OCH DJURARTER ÄR ETT AV DE STÖRSTA HOTEN FÖR BIOLOGISK MÅNGFALD"**

- 7.4 SIDA 8 " PLANFÖRSLAGET BEDÖMS INTE INNEBÄRA BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN OCH KOMMUNEN HAR DÄRMED BEDÖMT ATT EN MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING INTE BEHÖVS FÖR AKTUELLT PLANFÖRSLAG."

MED HJÄLP AV INFORMATIONEN SOM PRESENTERAS I DENNA RAPPORT ANSER VI ATT PROJEKTET HAR EN BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN OCH EN MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNINGEN BEHÖVER TAS FRAM

- 7.5 SIDA 8 "OMRÅDET LIGGER I NÄRHETEN TILL EN AV DE GRÖNA KILARNA I STRUKTURBILDEN, MEN FÖRÄNDRING PÅ PLATSEN BEDÖMS EJ PÅVERKA DENNA NEGATIVT"



Figur 7-1 Gröna kilar enligt Mölnåls Stad 2022

VI FÖRSTÅR INTE HUR DETTA KAN VARA MÖJLIGT DÅ PROJEKTET STRIDER MOT "GRÖNPLAN TOLTORP-BIFROST rev 2022-01-12, Mölnåls Stad" [1] DÅ FÖLJANDE TEXT FINNS PÅ SIDA 11:

- VID ALL FYSISK PLANERING FINNS DET ETT ANSVAR ATT SE TILL ATT KILARNA INTE BYGGS IGEN.

PROJEKTET GÖR ATT EN VIKTIG GRÖN KIL BYGGS IGEN

- 7.6 SIDA 10 "ENLIGT KOMMUNENS SKÖTSELPLAN ÄR YTAN SLÅTTER SOM SLÅS EN GÅNG PER ÅR I AUGUSTI"
SKER BETYDLIGT OFTARE ÄN SÅ. BETYDLIGT OFTARE
- 7.7 SIDA 14 "DET FINNS GOD TILLGÅNG TILL GRÖN- OCH NATUROMRÅDEN I NÄRHETEN, BLAND ANNAT AXGATANS PARK OCH BIFROSTS STADSDELSPARK"
VARFÖR SKA MAN DÅ EXPLOATERA DELAR AV AXGATANS PARK?!
- 7.8 SIDA 15 "BETRÄFFANDE SJÄLVA YTAN FÖR PLANOMRÅDET SÅ ÄR DEN I NULÄGET PLANLAGD SOM PARK, MEN HAR UNDER STOR DEL AV ÅRET FÖRHÅLLANDEVIS HÖG OCH VILDVUXEN VEGETATION (YTAN SLÅS EN GÅNG PER ÅR). FLERTALET PLATS-OBSERVATIONER GENOMFÖRDES UNDER SOMMAREN 2021. UNDER TIDSRAMEN FÖR DESSA HAR OMRÅDET INTE ANVÄNTS TILL NÅGON ANNAN FORM AV REKREATION ÄN PROMENADER PÅ STIGEN ÖVER YTAN"
FELAKTIG PÅSTÅENDE GÄLLANDE SKÖTSELPLAN. YTAN ANVÄNDS FÖR ETT ANTAL OLIKA AKTIVITETER, INTE BARA PROMENAD
- 7.9 SIDA 27 "DEN NUVARANDE MARKANVÄNDNINGEN BEDÖMS DOCK INTE HA HÖGA NATURVÄRDEN"
YTAN REGLERAS SOM EN PARK FÖR EN ANLEDNING. TOMTEN GÖR ATT TVÅ OLIKA SKOGSDELAR BLIR SAMMANHÄNGANDE
- 7.10 SIDA 28 "PLANFÖRSLAGET BEDÖMS INTE GE STÖRRE KONSEKVENSER FÖR BARN"
BARN I OMRÅDET FÖRLORAR YTTRELLIGARE EN STOR YTA FÖR REKREATION UTÖVERYTORNA SOM FÖRLORATS I SAMBAND MED PROJEKTET PEDAGOGEN PARK
- 7.11 SIDA 29 " DE FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGARNA KOMMER ATT BIDRA TILL ATT VISSA BEFINTLIGA RADHUS I PLANOMRÅDETS NÄRHET FÅR MER SKUGGNING ÄN I NULÄGET"
I VÅRT FALL ÄR KONSEKVENSERNA AV STOR VIKT DÅ STORA DELA AV LÄNGAN TAPPAR I PÅ PRINCIP ALL KVÄLLSSOL UNDER SOMMARMÅNADERNA

8 REFERENSER

- [1] "GRÖNPLAN TOLTORP-BIFROST rev 2022-01-12, Mölnåls Stad"
- [2] "Grönstruktur i landets kommuner, Rapport 2012:13, Boverket"
- [3] "GRÖNPLAN MÖLNÅLS STAD, 2018, Mölnåls Stad"
- [4] "Strukturbild för Göteborgsregionen, Göteborgsregionens kommunalförbund maj 2008"
- [5] "Naturvårdsplan Mölnåls stad, Lokala Naturvårdsatsningen"
- [6] "Plan och bygglag 2010:900, Sveriges Riksdag"
- [7] "Miljöbalken 1998:808, Sveriges Riksdag"
- [8] "Planbeskrivning Tillhörande detaljplan för Del av Fåssberg 1:33 m.fl. Mölnåls Stad"
- [9] "Miljöbedömningsförordning 2017:966, Sveriges Riksdag"

Mail:

Vi anser att området ej är lämpligt för projektet på grund av anledningarna nedan. Projektet skulle påverka oss och andra som bor i radhusområdet Lindhaga på följande sätt:

FÖRLUST AV EN VIKTIG GRÖN KORRIDOR SOM FÖRBINDER OLIKA SKOGSDELAR

Vi anser att projektet i frågan strider mot gällande grönplan, naturvårdsplan m.m. då de tillkommande byggnaderna skulle blockera en grön korridor. Vi vill därmed se att en diskussion med länsstyrelsen och berörda myndigheter som påverkas av förslaget har utförts. Vi vill se vad deras synpunkter är gällande hur det nuvarande förslaget kommer att påverka den gröna kilen som förankrades inom nuvarande grönplan, "Grönplan Mölnåls stad, 2018, Mölnåls stad" samt "Grönplan Toltp-Bifrost rev 2022-01-12, Mölnåls stad". Vi vill dessutom se underlaget som länsstyrelsen har fått och varför en miljökonsekvensbeskrivning ej har bedömts vara nödvändig.

FÖRLUST AV EN VIKTIG GRÖN YTA SOM ANVÄNDS FÖR OLIKA TYPER AV AKTIVITETER

I den gällande detaljplanen regleras ytan som en park. Detta betyder att samtliga som bor i närheten av Axgatans park kan använda sig av ytan för olika typer av aktiviteter. Då stadsdelen endast har två bostadsnära parker anser vi att en exploatering av Axgatans park skulle hindra former av aktivitet som främjar välmående.

MINSKAD UTSIKT FÖR NÄRLIGGANDE FASTIGHETER

Vi anser att ett förslag med byggnader på två våningar ej är lämpligt för området. Skillnader i marknivåer verkar ha försummats i planbeskrivningen men i praktiken innebär dessa att eventuella tillkommande byggnader skulle upplevas som trevåningshus, med betydligt högre takhöjd än alla andra närliggande tak. En förlust av utsikt har stora ekonomiska konsekvenser för flertalet fastighetsägare.

TILLKOMMANDE INSYN FÖR NÄRLIGGANDE FASTIGHETER

Vi anser att ett förslag med byggnader på två våningar ej är lämpligt för området. Skillnader i marknivåer gör att insyn skulle kännas ännu starkare.



Datum 2023-08-08 Dnr. 40(50)
PEU 00151/2020

Tillkommande insyn har stora ekonomiska konsekvenser för flertalet fastighetsägare.

SKUGGNING FÖR NÄRLIGGANDE FASTIGHETER

Vår bedömning är att påverkan är stor och utgör en betydande olägenhet.

Det är just kvällssolstimmarna som har den största betydelsen då:

- de mest attraktiva timmarna för en fastighet är morgon- och kvällstimmarna
- solen inte är för varm
- det är då man befinner sig på altanen

Vi köpte vår fastighet med fortsättningen att ingen skuggning fanns och detta skulle påverkas radikalt på grund av det nuvarande förslaget.

TILLKOMMANDE BELASTNING PÅ LINDHAGAS PARKERINGSPLATSER

Vi har anledning att tro att projektet i frågan skulle förstärka problemet

SYNPUNKTER OM "PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR DEL AV FÄSSBERG 1:33 M.FL. MÖLNÅLS STAD"

Redovisar synpunkter om planbeskrivningen i bifogat dokument

"SYNPUNKTER AVSEENDE DEL AV FÄSSBERG 1:33 M.FL. VID AXGATAN"

Bifogar dessutom en namninsamling som stärker att fler som bor i området är missnöjda med planbeskrivningen, se "NAMNINSAMLING AVSEENDE DEL AV FÄSSBERG 1:33 M.FL. VID AXGATAN".

Vänligen diarieför detta mejl samt bifogade dokument som synpunkter. Vi ser fram emot Mölnåls kommuns svar och återkoppling.

Vi vill ha Axgatans Park kvar!

Kommentar:

Parkering: Plats har avsatts för parkering inom planområdet och antalet platser är beräknade efter stadens parkeringspolicy, där gruppbestaden beräknats som vård för bilparkering. Valet av kategori har skett i dialog med verksamheten som bidragit med erfarenhet om gruppbestädens parkeringsbehov. Det finns även tidsreglerade platser på en kommunal parkering ca 170 meter väster om planområdet, som skulle kunna avlasta om det exempelvis skulle ske många besök till gruppbestaden vid samma tidpunkt.

MKB: Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och därmed har ingen miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. I inledningen av planarbetet gjordes en undersökning om betydande miljöpåverkan som stämdes av med länsstyrelsen under ett kommunsamråd, som är ett mötesforum mellan Mölnåls stads planenhet och länsstyrelsen i Västra Götalands län. Planens konsekvenser och dess miljöpåverkan finns beskrivet i planbeskrivningen. I samband med samrådet tog plan- och exploateringsutskottet beslut om att planen

ej bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande delat denna bedömning. Flera av de hänvisningar som görs i yttrandet berör lagstiftningen för miljökonsekvensbeskrivningar för verksamheter och åtgärder. Detaljplanen faller inte under denna lagstiftning utan under den som gäller för planer och program.

I yttrandet finns önskemål om kompletterande analyser och utredningar kring påverkan på gröna kilar och mindre grönyta inom Axgatans park. Det har inte genomförts några sådana separata utredningar men ämnena beskrivs i planbeskrivningen, ytterligare resonemang finns även i de sammanställda kommentarerna i slutet av samrådsredogörelsen (se nedan).

Synpunkterna berör även ämnen som besvaras i de sammanställda kommentarerna i slutet av samrådsredogörelsen. För synpunkter som berör park, grönområde, flora och fauna, samt befintliga kolonilotter se del 1. För synpunkter som berör ändrad markanvändning i förhållande till gällande detaljplan och översiktsplan samt behovet av bostäder och varför dessa planläggs i området, se del 2. För synpunkter som berör planförslagets utformning, skala och störningar i form av insyn, skugga och minskad utsikt se del 3. För synpunkter som berör eventuella förändringar av värden på fastigheter, se del 5.

25. Privatperson 10 (510) (daterad 2022-11-04)

Synpunkter:

Via vår granne och ett sent utskick av er har vi blivit uppmärksammade på bygget som planeras på en grönyta i vårt område Lindhaga. Det som först presenterades som ett enplanshus LSS boende utökades plötsligt med ytterligare en fastighet. Vi värnar om vår miljö och de få grönområden som finns kvar.

Vi står starkt bakom skrivelsen som vår granne gjort och som bifogas hör.

Vi hoppas att ni tar till er våra synpunkter

Kommentar:

I och med att Privatperson 10 har skickat in kopior på andra yttranden besvaras dessa inte separat. Se istället svaret till Privatperson 9 och de samlade kommentarerna i slutet av samrådsredogörelsen för svar på dessa yttranden.

26. Privatperson 11 (520) (daterad 2022-11-04)

Synpunkter:

Stor generell påverkan av detaljplanen för både boende i närområdet och även boenden runtomkring Bifrost m.m. då "ängen" som den kallas används under årets alla säsonger för många olika aktiviteter. Exempel på detta är, Fotboll, hundträning, brännboll, drakflygare, barn som kör radiostyrd bil, kubbspel, vinteraktiviteter m.m.

Om den lilla "ängen" skulle försvinna pga. av byggnation blir det en stor förlust för både människor i närområdet och närliggande områden då det inte finns någon bättre lämpad yta för ovanstående aktiviteter.



Datum 2023-08-08 Dnr. 42(50)
PEU 00151/2020

Se exempel på bilder nedan hur "ängen" nyttjas.

Privat bild. Vinteraktivitet på ängen. 7/1-21

Privat bild. Vinteraktivitet 8/1-21

Privat bild: Vinteraktivitet harbacken med utsikt över "ängen" 9/1-21

Privat bild: Lekande barn 31/10-22

[Bilderna visar barn och vuxna som utför aktiviteter såsom pulkaåkning och lekar inom planområdet]

Om ängen bebyggs blir det även en mycket negativt påverkan för områdes närliggande natur - Safjället och Änggårdsbergen då ängen fungerar som ett naturligt viltstråk för många olika djur. Exempel, rådjur, hjortar, rävar, igelkottar m.m. Det vore förödande om djurens viltstråk försvinner pga. av planerad detaljplan. Koloni området som ligger bredvid kan djuren tyvärr inte passera genom då det är stängslat runt om.

Vi på [...] är inte emot att Mölnåls växer och expanderar. Vi tycker Mölnåls gallerian med tillhörande bostäder är mycket fint och ett jättelyft för Mölnåls. Pedagoger park med tillbyggnad av 1100 bostäder ger Mölnåls ett helt nytt område som ger staden ett lyft med många nya invånare. Det byggs även ca 350 nya bostäder i Forsåker.

Mölnåls stad planerar också att bygga ca 450 bostäder i Våmmedal och källeredens centrum. Så runt om i Mölnåls kommun planeras det för ca 1900 nya bostäder och då är inte ens hela Mölnåls centrum med bostäder runt om och ovan för gallerian inräknat.

Så att den lilla gräsplätten "ängen" med ett LSS-boende och 4 radhus alternativt 8 lägenheter skulle ha sådan stor betydelse för bostäder i kommunen som personerna på det digitala mötet som ägde rum 25/9-22 ville påstå kan vi inte hålla med om. Och absolut inte när det påverkar djur, natur och Axtgatan park att omöjliggöra att bibehålla den lilla grönyta som är en av få som finns kvar. Det borde finnas en rad olika platser runt om i kommunen som är en bättre lämpad plats för detaljplanen.

Vill också tillägga att vi känner stor oro om ett LSS-boende och ett flerfamiljshus byggs på den lilla "ängen" att det kommer att sänka vår fastighets värdering kraftigt. Vi flyttade till Lindhaga just av anledningen att naturen och grön ytor låg runt husknuten.

Kommentar:

Synpunkterna berör ämnen som besvaras i det sammanställda svaret i slutet av samrådsredogörelsen. För synpunkter som berör park, grönområde, flora och fauna, samt befintliga kolonilotter se del 1. För synpunkter som berör behovet av bostäder och varför dessa planläggs i området se del 2. För synpunkter som berör eventuella förändringar av värden på fastigheter, se del 5.



Datum 2023-08-08 Dnr. 43(50)
PEU 00151/2020

27. Privatperson 12 (530) (daterad 2022-11-05)

Synpunkter:

Jag har synpunkter angående planbeskrivning för kommande byggnation enligt information i PEU 00151/2020.

Sidan 15

"Befintlig bebyggelse bedöms i nuläget ha god tillgång till dagsljus."

Detta stämmer ju men har mätningar gjorts som säkerställer att de närmast liggande radhusen även i fortsättning har tillgång till "god tillgång till dagsljus?"

Sidan 15

"GC-banor avgränsar även planområdet i västlig och sydlig riktning. En oreglerad passage över Axgatan finns för den västliga GC-banan. GC-banorna är integrerade i det GC-nät som finns i Mölndal med anslutningar mot huvudcykelvägar i riktning mot bl.a. Mölndals innerstad, Eklanda, Toltorpsdalen och Göteborg."

På en karta visas cykelbanor inritade med grön färg. Dessa leder igenom Lindhaga samfällighet. Inne i detta område får man iofs cykla men endast i låg fart av hänsyn till att lekande barn mm. De skall därför inte ritas in som cykelbanor?!

Sidan 20

"Ytor finns tillgängliga i sydlig riktning för såväl gruppboendet i väster som den östra byggnaden vilket ger bra solläge."

Ja det stämmer säkert men hur blir solläget för de närboende i radhus i Lindhaga samfällighet närmast nybyggnationen efter klockan 18 under sommaren?

Sidan 21 &24

"I dagsläget avrinner större delen av planområdet mot befintlig GC-väg söder om området. Planområdet rekommenderas höjdsättas så att skyfallsvägar mot GC-vägen fortsatt möjliggörs. Höjdsättning bör även säkerställa att det finns marginal mellan nya byggnader och anslutande gatumark för att förhindra översvämning vid skyfall. För att minska risk för att LSS-boendets nya entréer, som avses tillgänglighetsanpassas, översvämmas bör en skyfallsväg mellan LSS-boende och planerade parkeringar skapas som leder skyfallet förbi nya entréer och söderut. Ett lågstråk i form av ränna föreslås. Ett lågstråk i form av ett mjuk skålat dike rekommenderas även skapas mellan planerat flerbostadshus och befintlig lågpunkt i den östra planområdesgränsen för att förhindra att exploateringen bidrar till att belastningen på befintlig lågpunkt ökar och för att på ett kontrollerat sätt avleda skyfallet söderut mot GC-vägen."

"Vid skyfall kommer vatten från Axgatan att rinna in i planområdet, exempelvis via ny infart. Planerad stödmur kommer att bidra till att skydda entréerna på nya flerbostadshuset. Det är dock av vikt att flerbostadshuset höjdsätts så att markytan sluttar från bostadshuset så att säkerhetsmarginal mellan färdigt golv och omgivande hårdgjorda ytor skapas. Höjdsättningen bör även säkerställa att skyfallsvägar som leder söderut mot GC-vägen skapas. Ett lågstråk i form av ett mjuk skålat dike rekommenderas skapas längsmed slänt mellan planerat flerbostadshus och befintlig lågpunkt i den östra planområdesgränsen för



Datum 2023-08-08 Dnr. 44(50)
PEU 00151/2020

att förhindra att exploateringen bidrar till att belastningen på befintlig lågpunkt ökar och för att på ett kontrollerat sätt avleda skyfallet söderut mot GC-vägen."

Det här stycket gör mig verkligen bekymrad. Idag är markytan i det närmaste vågrät. Med den kommande byggnationen kommer lutningen (med hårdytor) sättas så att skyfallsvägarna läggs mot GC-vägen söder om aktuella marken. Samfällighetsområdet har vid flera tillfällen sedan byggnationen år 1973 drabbats hårt av översvämningar. Flera av samfällighetens fastigheter skadades svårt av vattenskadorna vid dessa tillfällen. Nästan allt vatten som strömmade in i samfällighetens område vid dessa tillfällen kom via just denna GC-bana. Att då planera in ytterligare ökad risk för ytterligare vattenflöde till samma GC-bana verkar minst sagt oklokt! Att denna GC-bana sedan till på köpet inte är kommunalt ägd utan tillhör samfälligheten gör det än tokigare, eller?

Kommentar:

Beträffande tillgång till dagsljus samt framtida skuggning så redovisas i planbeskrivningen tydligt konsekvenserna av planförslaget avseende skuggning. Det framgår där att planförslaget kommer leda till ökad skuggning under vissa tidpunkter. Påverkan bedöms dock vara godtagbar och ej innebära en betydande olägenhet. Beträffande dagsljus finns det vissa råd i BBR (boverkets byggregler) kring dagsljus och solljus. I och med att skuggning på närliggande fastigheter enbart sker under en mindre del av dygnet under vissa av årets månader bedöms planförslaget innebära att dessa råd kan följas.

Synpunkten kring GC-bana noteras. Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att det varit viss otydlighet i kartbilden. Detta har förtydligats i planbeskrivningen till granskning.

Synpunkterna berör ämnen som besvaras i de sammanställda kommentarerna i slutet av samrådsredogörelsen. För synpunkter som berör planförslagets utformning, skala och störningar i form av insyn, skugga och minskad utsikt se del 3. För synpunkter som berör dagvattenhantering och skyfall, se del 4.

28. Namninsamling (daterad 2022-11-04)

Hej Mölnåls kommun,

vi skickar in denna namninsamling för att intyga att fastigheterna nedan är missnöjda med projektet/planbeskrivningen "Del av Fässberg 1:33 m.fl. vid Axgatan" som innefattar ett nytt LSS-gruppboende och lägenheter i form av flerbostadshus eller radhus. Vi anser att området/tomten ej är lämpligt för projektet.

[52 personer från 36 olika fastigheter har skrivit under listan]

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Se vidare i de sammanställda kommentarerna nedan i samrådsredogörelsen för svar kring olika ämnen.



Datum 2023-08-08 Dnr. 45(50)
PEU 00151/2020

Samlade kommentarer

1. Samlade kommentarer om park, friytor, flora och fauna, grönstruktur och grönplan.

Minskade grönytor och parkytor

Planförslaget innebär att en yta på ca 3600 kvadratmeter (kvm) som i nuläget utgörs av en gräsyta istället blir kvarartersmark för boende. I och med planförslaget minskar ytan som i Mölnåls grönplan betecknas som Axtgatans park från ca 48000 kvm till ca 44400 kvm. Det sker alltså en viss minskning av parkytan men bostadsområdena runt planområdet bedöms ändå ha god tillgång till grönytor för rekreation. Det kommer fortsatt att finnas grönytor och natur inom Axtgatans park, samt i närliggande Bifrostparken. Kringliggande områden har god närhet till stigar för rekreation i Änggårdssåsen, och för boende i Lindhaga radhusområde öster om planområdet finns också flera gräsytor för lek och rekreation som förvaltas av en gemensamhetsanläggning. Det kommer även att anläggas en ny park som är drygt 6 500 kvm stor inom området Pedagogens park som är under utbyggnad, ca. 400 meter öster om planområdet. Detta område har tidigare inhyst ytor för bland annat idrott, har under senare tid ej till största del varit tillgängligt för allmänheten i och med pågående byggnationer och markarbeten.

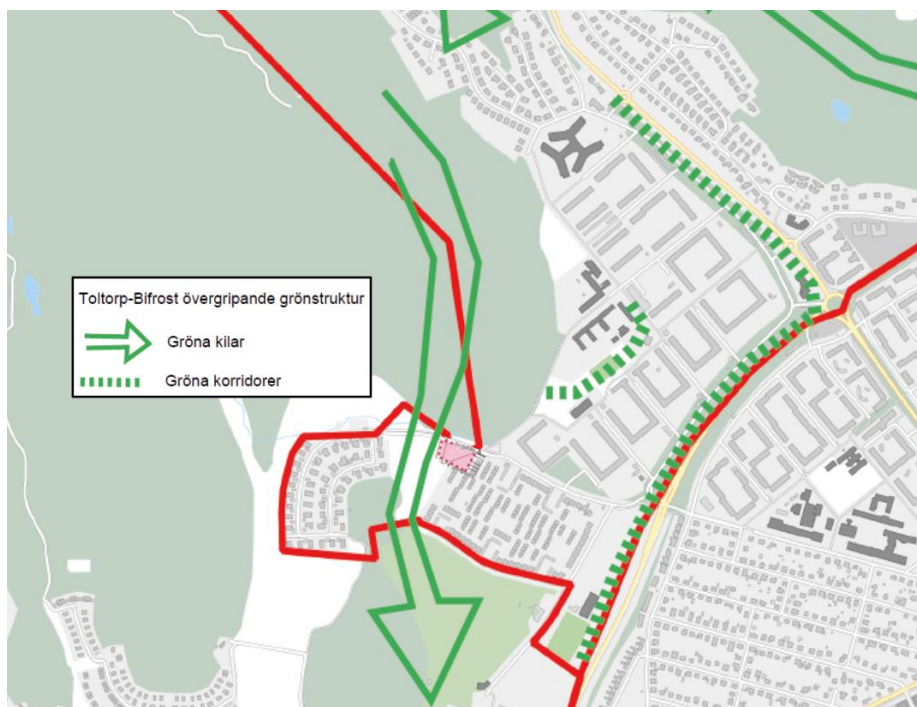
Påverkan på flora och fauna

Då planområdet går från att vara en gräsyta till ett område för bostäder kan det göra att färre djur vistas i området. I och med de stora ytor för natur och park som finns i närområdet samt de fortsatt sammanhängande grönstråken i området bedöms dock den totala påverkan på djurlivet vara liten. Planområdets nuvarande vegetation indikerar inga större värden för biologisk mångfald eller växtliv.

I Mölnåls fördjupade grönplan för Toltpark-Bifrost finns en grön kil illustrerad som går genom koloniområdet väster om planområdet (se även resonemang i senare stycke). Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detta område 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 ett flertal som ej är stängslade. Det finns flera passager och gångar runt och genom koloniområdet som möjliggör passager för djur. Den nya bebyggelsen gör att det blir en något snävare koppling mellan grönområdena, men det kommer fortsatt att finnas möjlighet för djur att röra sig mellan olika grönområden. Det finns även möjlighet för fauna att röra sig mellan naturområden på Fässbergsåsen och Änggårdssåsen längre västerut genom öppna ytor i Lilla Fässbergsdalen.

Planområdet i relation till Mölnåls grönplan och gröna kilar

Mölnåls stads har en grönplan från 2018 och en fördjupning av denna har även gjorts för Toltorp-Bifrost under 2022-2023. Planområdet är i fördjupningen utpekad som en del av Axcgatans park. I grönplanen och dess fördjupning finns även gröna kilar illustrerade som enligt planen ska tas tillvara för spridning av växt- och djurliv och promenadstråk i grön miljö. En av dessa gröna kilar är i fördjupningen för Toltorp-Bifrost illustrerad strax väster om planområdet, där den går genom befintligt kolonilottsområde ner mot Fåssbergsåsen. Grönstråken är förhållandevis schematiskt illustrerade och trots att planförslaget kan innebära att det blir en något mindre kil finns det även efter ett genomförande grönstruktur mellan Lilla Fåssbergsdalen, Fåssbergsåsen och planområdet. I planarbetet görs en avvägning mellan olika intressen. Planområdet och dess närliggande områden har bedömts ha fortsatt mycket goda möjligheter till natur och rekreation (se tidigare resonemang). Det har därför bedömts vara möjligt att omvandla en del av Axcgatans park till bostäder för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse i form av bostadsförsörjning.



Karta från fördjupad grönplan för Toltorp-Bifrost under 2022. Planområdet markerat i rött.

2. Samlade kommentarer om gällande detaljplans markanvändning, planförslagets koppling till översiktsplanen och anledningen till planläggning samt behovet av bostäder i Mölnådal.

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.



Datum 2023-08-08 Dnr. 47(50)
PEU 00151/2020

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. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det fortsatt kommer finnas tillfredsställande ytor för park, lek och rekreation inom området. Vidare resonemang kring detta återfinns i stycket om grøn- och parkytor i de samlade kommentarerna ovan.

Detaljplanen bedöms även följa inriktningen i Mölnåls stads översiktsplan från 2023. Översiktsplanens markanvändningskarta ska tolkas på en översiktlig nivå, som visar de stora penseldragen för hur mark- och vattenområden bör användas i framtiden. I planens digitala markanvändningskarta ingår merparten av planområdet (östra delen) till del av det som är klassificerat som sammanhängande tätortsbebyggelse och fokusområde förtätning.

Det finns en stor efterfrågan på bostäder i Mölnåls 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 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. Planförslaget innehåller den mängd bostäder som bedömts vara lämplig på platsen genom en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

3. Samlade kommentarer gällande bebyggelsens skala i jämförelse med befintliga hus samt ökad skuggning och insyn och påverkan på utsikt.

Bebyggelsen planeras i två våningar vilket i plankartan regleras genom höjdbestämmelser och exploateringsgrad. Detta är samma våningsantal som finns på närliggande radhus. Det finns även flerbostadshus i fyra våningar i Bifrost drygt 100 meter nordöst om planområdet. Planförslagets bebyggelse ligger på grund av markens topografi cirka 1,6-2 meter högre än befintliga radhus. Byggrätten för det östligast belägna husets fasad i detaljplanen är som närmast 20 meter till befintliga radhus. Utöver detta får balkonger få kraga ut maximalt 0,7 meter över prickmark. Avståndet mellan ny byggrätt och befintliga hus har utökats något till granskningen och kan jämföras med att flera radhuslängor i Lindhaga är belägna med avstånd mellan 12-18 meter från varandras långsidor. Förslaget bedöms vara anpassat till omkringliggande bebyggelse och områdets karaktär.

Planförslaget innebär att vissa fastigheter får mindre utsikt över närbelägna skogsområden, men detta är något som är svårt att undvika vid förtätning inom

planområdet och bedöms vara en acceptabel påverkan. Planförslaget innebär att viss insyn och skuggning tillkommer för närboende, men avstånden bedöms vara acceptabla och planförslaget bedöms ej orsaka en betydande olägenhet för närboende. Ytterligare resonemang kring avstånd mellan ny och befintlig bebyggelse, insyn och skuggning har till granskningskedet infogats i planbeskrivningen.

4. Samlade kommentarer gällande dagvattenhantering och skyfall.

Dagvatten- och skyfallsutredningen för detaljplaneförslaget ger förslag för att säkerställa att planförslaget klarar att fördröja och rena dagvatten och inte bidrar till ökad påverkan på omkringliggande fastigheter jämfört med dagens situation. De dagvattenåtgärder som föreslås genomföras gör att avrinningen från området inte ökar, dimensionerat efter ett 10-årsregn inklusive klimatfaktor. I utredningen konstateras även att med det med planerad bebyggelse samt föreslagen höjdsättning och anläggning för fördröjning av dagvatten så bedöms risken som mycket liten att planerad bebyggelse medför en ökad belastning utanför planområdet. Översiktliga beräkningar visar att dagvattenanläggningarna kan hållbara det ökade flödet som uppkommer vid ett 100-årsregn. Det ligger inte inom avgränsningen för denna detaljplan att hantera situationen för dagvatten och skyfall inom hela Lindhagaområdet, men det kan konstateras att åtgärder tidigare har gjorts uppströms för att begränsa problem med översvämningar i området. Efter problem med översvämning bland annat år 2011 gjordes år 2012 ombyggnationer av en anläggning med galler i en vattenfåra uppströms för att minska översvämningens riskerna i området.

5. Samlade kommentarer gällande oro för värdeminskning på befintliga närliggande fastigheter.

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.

6. Samlade kommentarer gällande oro för LSS-boende och säkerheten i området.

Enligt Socialstyrelsens handbok för LSS-bostäder bör principen vara att ”gruppboende är förlagda till vanliga bostadsområden och att de bör utformas och placeras så att de inte får en institutionell prägel.” Planområdet bedöms vara ett sådant område. Det finns i nuläget över 15 gruppboende i kommunen varav många är lokaliserade i liknande lägen i bland annat i Eklanda, vid Stensjön och i Råvekärr. Dessa är väl integrerade i bostadsområden och ligger i många fall nära småhus eller kommunala verksamheter, exempelvis förskolor. De brukare som denna typ av boenden är tillför är enligt lagen om LSS personer:

1. med utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd,
2. med betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder föranledd av yttre våld eller kroppslig sjukdom, eller
3. med andra varaktiga fysiska eller psykiska funktionshinder som uppenbart inte beror på normalt åldrande, om de är stora och förorsakar betydande svårigheter i den dagliga livsföringen och därmed ett omfattande behov av stöd eller service.

Vidare anger LSS att den form av verksamhet ska ”främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet för de personer som anges i 1 §. Målet skall vara att den enskilde får möjlighet att leva som andra.” Det är prioriterat för Mölnåls stad att verka för alla individers möjlighet att delta i samhället, vilket en utbyggnad av LSS-gruppboendestäder möjliggör.

Utifrån beskrivningen ovan har kommunen inte för avsikt att genomföra någon säkerhetsanalys för denna typ av boende.

Ändringar i planförslaget

Utöver redaktionella ändringar har följande ändringar gjorts:

- Planbestämmelser som är avsedda för att säkerställa hantering av dagvatten och skyfall har lagts till i plankartan.
- Planbestämmelser som är avsedda för att säkerställa stabilitet och godtagbara anpassningar till de geotekniska förutsättningarna i området har lagts till i plankartan.
- Planbestämmelser kring byggrätt för byggnaden i östra delen av planområdet som ger ett något större avstånd mot befintlig bebyggelse samt bestämmelser som reglerar balkongens utkragnings och därmed avstånd mot befintlig bebyggelse har lagts till i plankartan.
- Gestaltungsbestämmelser har infogats som reglerar fasadmateriäl på huvudbyggnader (tegel eller trä), för att nya byggnader ska utformas med hänsyn till områdets karaktär.
- Bruttoarean för LSS-boendet i väster har utökats med 10 kvm för att ge större flexibilitet för tekniska utrymmen. Bestämmelse om komplementbyggnader har reviderats för ökad tydlighet. Bestämmelse om väderskydd för cykel har ändrats till att enbart innefatta skärmtak.
- Nockhöjder för komplementbyggnader har ändrats så att de istället utgår från angivet nollplan.
- Två parkeringsplatser har utgått ur planförslaget för att möjliggöra tillgänglighet med färdtjänstbil. Förslaget bedöms även fortsatt följa Mölnåls parkeringspolicy.
- Läget för komplementbyggnad i planområdets nordvästra del har justerats efter den nya parkeringslösningen.
- Miljöteknisk markundersökning har genomförts och utredningar för dagvatten, VA och skyfall, samt geoteknik har uppdaterats med hänsyn till inkomna yttranden.



Datum 2023-08-08 Dnr. 50(50)
PEU 00151/2020

- Planbeskrivningen har kompletterats och reviderats med anledning av ovan beskrivna utredningar, samt utifrån synpunkterna i inkomna yttranden. Utökade och nya beskrivningar har infogats om bland annat friytor, grönstruktur, påverkan på miljömål och riksintresse. Illustrationer och skuggstudier har uppdaterats i planbeskrivningen.
- Planområdet har utökats något i sydost för att ge bättre förutsättningar för framtida fastighetsreglering.
- Genomförandetiden har ändrats från 10 till 5 år.

Utöver detta har vissa korrigeringar av mindre karaktär gjorts i plankartan. Även vissa ytterligare textpartier i planbeskrivningen har kompletterats eller reviderats.

Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggandsförvaltningen har bearbetat planförslaget enligt ovan och föreslår att plan- och exploateringsutskottet beslutar att detaljplanen för del av Fässberg 1:33 m.fl. ställs ut för granskning.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman
planchef

Viktor Brandt Johnson
planarkitekt