

# Granskningsutlåtande

Detaljplan för

## Gasellen 27 & 30

Krokslätt, Mölnåls stad, Västra Götalands län

### Tidigare behandling

Kommunstyrelsen gav 2017-04-26, § 144, stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Gasellen 27 & 30 samt att genomföra plansamråd.

Planen var utställd på samråd mellan 2019-01-24 – 2019-02-28. Därefter justerades planhandlingarna. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2019-12-10, § 111, att detaljplanen skulle ställas ut på granskning.

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för två nya flerbostadshus omfattande totalt ca 60 lägenheter med tillhörande parkering.

### Huvuddrag

Planens intention är att bebyggelsen ska få en god gestaltning som är anpassad till områdets topografi samt tar hänsyn till omgivande bebyggelse.

### Granskning

Planförslaget har varit utställt för granskning enligt 5 kap. 18 § PBL (2010:900) under tiden 2020-01-16 till och med 2020-02-07. Under granskningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, i stadsbiblioteket samt på stadens hemsida.

Under och i anslutning till granskningen inkom 20 yttranden som sammanfattas och kommenteras nedan. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens yttranden redovisas i sin helhet i *bilaga 1*.

### Sammanfattning

Statliga och regionala organ och bolag, kommunala nämnder och enheter samt övriga intressenter har inga synpunkter på planförslaget.

Flera sakägare är fortsatt kritiska till planförslaget och framför framförallt att förslaget får en påverkan på deras fastigheter och boendemiljö vad gäller insyn/utsikt, skuggning och trafik. Exploateringsgraden och höjden på byggnaderna anses vara för stor. Därtill ställs många frågor kring bemötande av tidigare inkomna synpunkter, relationen mellan detaljplanen och kommunens översiktsplan samt tydligheten i de konsekvenser som planförslaget innebär för närmiljön och de boende runt omkring.

## INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

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

### STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

#### 1. Länsstyrelsen (daterad 2020-02-04)

##### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap I 0 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

##### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

##### Synpunkter på granskningshandlingen

Länsstyrelsen anser att tidigare synpunkter i all väsentlighet har beaktats.

#### 2. Räddningstjänsten Storgöteborg (daterad 2020-02-04)

Ingen erinran.

#### 3. Statens geotekniska institut (SGI) (daterad 2020-02-06)

SGI lyfte i samrådet frågan om rekommendationer avseende bergsförstärkningsåtgärder ska införas som bestämmelser i plankartan. Länsstyrelsen bedömde att planbestämmelser inte behöver införas för att säkerställa utförandet av erforderade bergsförstärkningsåtgärder. SGI har inga invändningar mot denna bedömning och har inga övriga invändningar eller frågor på planförslaget.

#### 4. Trafikverket (daterad 2020-01-17)

Ingen erinran.

## KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

### 5. Lantmäterimyndigheten Mölnåls (daterad 2020-01-16)

Ingen erinran.

### 6. Fastighetsavdelningen (daterad 2020-02-07)

Ingen erinran.

### 7. Social och arbetsmarknadsnämnden (daterad 2020-01-16)

Ingen erinran.

### 8. Miljönämnden (daterad 2020-02-05)

Miljönämndens synpunkter i samrådsskedet om dagvatten, naturmiljö och ekosystemtjänster har besvarats tillräckligt. Området är idag oexploaterat och exploateringen innebär att mängden föroreningar i dagvattnet ökar från området. Det är viktigt att de reningsåtgärder som anges i dagvattenutredningen verkligen genomförs. Det bör säkerställas genom t.ex. avtal.

*Kommentar: Utgångspunkten är att hantering av dagvatten ska ske enligt till planen tillhörande dagvattenutredning (ÅF 2019-01-18). Eventuell annan lösning ska godkännas av stadens tekniska förvaltning. Detta regleras i exploateringsavtalet.*

### 9. Tekniska nämnden (daterad 2020-03-03)

Tekniska förvaltningens yttrande till stadsbyggnadsförvaltningen innehåller inga önskemål då frågor som lyftes vid samråd har hanterats fram till granskning. Förtydliganden framgår av det yttrande som biläggs denna tjänsteskrivelse och som tekniska nämnden föreslås anta som sitt eget yttrande.

## ÖVRIGA INTRESSETER

### 10. Göteborgs stad, Kretslopp och vattennämnden (daterad 2020-02-07)

Ingen erinran.

### 11. Mölnåls Energi nät AB och Mölnåls Energi AB (daterad 2020-02-05)

Inga synpunkter på upprättat förslag annat än vad som tidigare påpekats under samrådet.

## SAKÄGARE

### ***Kommunens sammanfattande svar på inkomna yttranden***

*Då många sakägare har liknande synpunkter ges här ett samlat svar på frågor angående: bemötande av sakägarnas tidigare framförda synpunkter, planförslagets tydlighet, relation till översiktsplanen, exploateringsgrad, insyn/utsikt, skuggning, buller och parkering. Flera synpunkter under granskningen är liknande som de som lämnades in under samrådet, vilket innebär att stadens kommentarer i vissa fall är samma som i samrådsredogörelsen.*

*Den aktuella utbyggnaden med fler lägenheter i kollektivtrafiknära läge där service och teknisk infrastruktur finns att tillgå ligger väl i linje med Mölnåls stads vision. Platsen bjuder emellertid också på utmaningar och förslaget till byggnation har föregåtts av studier kring olika typer av bebyggelse på platsen. Planförslaget måste tillgodose olika aspekter såsom ekonomisk genomförbarhet, godtagbara ljusförhållanden för den nya bebyggelsen så att de lagkrav som finns kan uppnås, samtidigt som negativ påverkan på befintlig bebyggelse ska beaktas. Planområdet ligger i en skärningslinje mellan flera olika bebyggelsetypologier och omges av befintliga bostadshus åt samtliga håll. Förslagets intention är att den nya bebyggelsen ska tillföra estetiska och rumsliga värden till området. Takens vinklar är utformade för att reducera störning av insyn, framförallt mot de fastigheter som gränsar direkt mot planområdet och även för att reducera skuggning av bebyggelsen norr om området. Det varierande taklandskapet kommer även av behovet av dagsljus för de nya byggnaderna, vilket är en utmaning att lösa på grund av topografien. Föreslagna bebyggelse är högre än de befintliga byggnaderna i anslutning till planområdet. Dock har byggnadernas höjd stöd av terrängen av bakomliggande berg som stiger åt väster.*

### ***Planförslagets tydlighet/konsekvenser:***

*Utöver planhandlingar såsom plan- och illustrationskarta, planbeskrivning med tillhörande illustrationer, sektioner och beskrivningar har en fysisk modell (se foton s. 15 i planbeskrivningen) tagits fram inför plangranskningen för att ytterligare tydliggöra planförslaget och dess relation till omgivande bebyggelse. Modellen har funnits utställd i stadshuset vid plangranskningen. Av modellen framgår den föreslagna bebyggelsens höjder i förhållande till angränsande fastigheter, samt även planerade balkonger. Därtill har exploatören tagit fram en film för att ytterligare åskådliggöra planförslaget. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att redovisningen i planhandlingar samt i framtagen fysisk modell samt film är tillräckliga för tydliggöra planförslaget och dess påverkan på angränsande fastigheter, t.ex. genom insyn. Förvaltningen bedömer vidare att plankartans bestämmelser avseende bl.a. höjder och placering av byggnader är tillräckligt reglerande för att inte lämna utrymme för alternativ som skulle kunna ge större påverkan för omgivningen än de som redovisas i planhandlingarna.*

### ***Solstudie***

*I underlaget till samrådsförslaget ingick en enkel solstudie. Inför granskningen togs en mera utförlig solstudie fram som på ett tydligare sätt redovisar effekterna av den föreslagna bebyggelsen. Resultatet av solstudien sammanfattas nedan. Efter genomfört samråd studerades hur en sänkning av båda husen med en våning påverkar solförhållandena för angränsande bostäder. Studien visar att en sådan sänkning får relativt lite positiv effekt för bebyggelsen norr om planområdet i förhållande till dagens situation. Detta bland annat med hänsyn till att lägenheterna skuggas delar av dagen av befintliga träd som växer söder om Kämpegatan. Inför granskning av planförslaget har staden gjort en ny, samlad bedömning av bl.a. skuggning, insyn och upplevelse av bebyggelsens höjd och beslutat att sänka höjden på det västra huset med en våning. I solstudien ingår att den västra byggnaden har sänkts med en våning i förhållande till samrådsförslaget. Byggnaden blir därmed som högst 6 våningar. Vad gäller solstudier så*

*finns det inte några normerande riktvärden eller fastställda krav på hur väl en tomt eller lägenhet skall vara solbelyst. För att bedöma om en friyta är väl solbelyst har enligt mångårig praxis riktvärde om minst 5 timmars sol vid vår- och höstdagjämning mellan kl 9 och 17 (vintertid) tillämpats. Av den anledningen redovisas inte solförhållandena för andra tider på året i solstudien. Byggnader och vegetation ger upphov till skuggor av olika karaktär. Beroende på lövverkets form och karaktär släpper lövträd igenom solljus i gluggar i lövverket medan byggnader ger upphov till kompakta skuggor. Skuggor från träd påverkas också av trädets form och växtsätt. Hur pass kompakta skuggor vegetationen ger upphov till under vinterhalvåret beror på grenverkets täthet. Hur mycket solljus som vegetation släpper igenom påverkas även av om det är enskilda träd som skuggar eller om flera träd växer tätt tillsammans. Den föreslagna bebyggelsen söder om Kämpegatan kommer att påverka solförhållandena norr om vägen i både positiv och negativ riktning. Genom att främst de höga träden som står nära vägkanten söder om Kämpegatan tas ner kommer skuggning av området från träd att minska. De nya byggnaderna kommer i sin tur ge upphov till nya skuggor med delvis annan utbredning och omfattning. Sammantaget visar solstudien att skuggningen av fasader ökar med ungefär samma storleksordning som den minskar inom andra delar.*

*För vissa enskilda lägenheter innebär utbyggnaden att solförhållandena förbättras medan skuggningen kommer att öka för andra. Förändringarna berör främst de lägenheter som är belägna närmast Kämpegatan. I de fall skuggning sker från den föreslagna byggnationen blir skuggorna spetsiga och sveper kort över byggnaderna. Gårdarna mellan husen norr om Kämpegatan uppfyller idag inte det rekommenderade riktvärdet på minst 5 timmars sol mellan kl 9-17 vid vår- och höstdagjämning. Skuggförhållandena kommer att förändras efter föreslagen utbyggnad, men skillnaderna är relativt marginella i förhållande till dagsläget. Den nya bebyggelsen kommer framförallt skugga områden som idag skuggas av befintlig vegetation söder om Kämpegatan. De höjder som visas på byggnader i solstudien motsvarar maximalt tillåten höjd enligt plankartan. Verklig skuggning från byggnaderna kan därmed komma att bli något mindre än vad som redovisas i solstudien men inte större. Sammantaget bedömer staden att den skuggpåverkan som ett genomförande av detaljplanen medför för omgivande bebyggelse, är acceptabel.*

### **Bullerutredning**

*Enligt den framtagna bullerutredningen blir förändringen avseende buller för Kämpegatan, Örngatan och Hökegårdsgatan relativt stor då trafiken i nuläget är liten, dock kommer riktvärdet för ekvivalent ljudnivå att klaras med marginal. För boende längs Krokslätts Parkgata blir ljudnivåökningen liten (~0,4 dBA). Maximala ljudnivån förändras inte vid genomförande av planen. Befintliga bostadshus är belägna på olika avstånd från respektive väg. För att få en uppfattning av ekvivalenta ljudnivåerna efter genomförande av planen har beräkningar gjorts för ett hus placerat 10 meter från vägmitt. Någon särskild redovisning för varje enskild fastighet bedöms inte vara nödvändig eftersom riktvärdet klaras med god marginal.*

### **Parkering**

*Stadens parkeringsnorm ställer krav på att ett visst antal parkeringsplatser för både boende och gäster ska uppföras. Dessa krav anses vara tillgodosedda i förslaget där parkering föreslås ske antingen i parkeringsgarage eller på en mindre markparkering i nordväst. Synpunkter om parkeringsrestriktioner på närliggande gator vidarebefordras till Tekniska förvaltningen, då frågan inte kan regleras i detaljplanen.*

### **Översiktsplan**

*I den gällande översiktsplanen (ÖP 2006) beskrivs detta område som "område tätort- eller annan tät bebyggelse huvudsakligen bostäder". Denna detaljplan bedöms vara förenlig med den gällande översiktsplanen. Vad gäller förslag till ny översiktsplan som*

var på samråd 2018, samt i utkast till utställningsversion så är detta område utpekat som förtättningsområde. Översiktsplanen beskriver inte i detalj vilken typ av bebyggelse som anses passa på respektive plats utan det behandlas i respektive detaljplan. I utkast till utställningshandling till ny översiktsplan är beskrivningarna avseende stadskvaliteter mer övergripande än i samrådsversionen. Beskrivning av vägledning vid förtätning kommer att vidareutvecklas och kan komma att ingå i andra dokument t.ex. i stadens arkitekturpolicy. Detaljplanen bedöms inte strida mot den utveckling som föreslås i förslag till ny översiktsplan för kommunen.

### **Ventilation**

Synpunkterna avseende ventilation har förmedlats till HSB som är fastighetsägare och exploatör. Detaljplanen reglerar inte hur ventilationen placeras och utformas utan dessa frågor kommer att studeras i samband med detaljprojektering av bebyggelsen. Exploatören planerar att utföra ventilationen/fläktarna inom byggnaden. Om det blir aktuellt med placering av ventilationen utanför byggnaden kommer behovet av störningsreduktion behöva beaktas särskilt. Genomföring för ventilationsrör/huv för avluftning behöver dock kunna ske genom taket.

### **Insyn**

Den föreslagna bebyggelsen medför ökad insyn framför allt mot bebyggelsen norr om Kämpegatan, men då dessa fastigheter idag gränsar till allmän plats bedöms förändringen dock inte bli så påtaglig eftersom fastigheterna redan i viss mån är påverkade av insyn från gatan. Planförslaget är utformat på ett sätt som framförallt begränsar insynen mot de fastigheter som gränsar direkt mot planområdet, utan mellanliggande allmän plats. Den föreslagna bebyggelsens fönster och balkonger vetter huvudsakligen mot Kämpegatan i norr som trafikerar av bil, gång- och cykeltrafik. Även i den västra delen av planområdet planeras balkonger men dessa ligger huvudsakligen på en lägre nivå än (den till planområdet) direkt angränsande fastigheten. Det föreslagna huset är därtill vinklat i förhållande till villafastigheterna väster respektive öster om planområdet för att reducera insyn. Efter samrådet har det västra huset sänkts med en våning vilket ytterligare minskar insynen till omgivande fastigheter. Synpunkterna om oro för insyn är förmedlade till exploatören för möjlighet till beaktande i samband med detaljprojektering, genom t.ex. bevarande av vegetation som insynsskydd. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planförslaget kan accepteras då det inte är rimligt att helt undvika påverkan, genom t.ex. insyn, vid byggnation i tätorten. Se även redovisning under rubriken planförslagets tydlighet/konsekvenser på sidan 5.

### **Sammanfattande ställningstagande inför antagande**

Inför antagande av detaljplanen har plankartan kompletterats med två bestämmelser. Dels en bestämmelse som anger att tak ska vara vegetationsbeklädda, dels en bestämmelse som anger att fasader ska utföras med ljus färgsättning. De kompletterande bestämmelserna utgör en precisering av det i detaljplanen redovisade förslaget, genom reglering på plankartan.

### **12. Boende i närområdet 1 (daterad 2020-02-02)**

Framför önskan om att de som ska ta ett beslut läser igenom yttrandet i sin helhet, utan annan sammanfattning. Yttrandets slutsats redovisas nedan som ett citat:

#### **Slutsats.**

- Gör om förslaget och redovisa på ett korrekt och tydligt sätt! Så att alla förstår risker och konsekvenser.
- Gör ett förslag som ger goda bostäder, ta ner skalan, redovisa ärligt så att betraktaren förstår volymerna och får referenser för att kunna bedöma.

- Försök hålla volymerna rimligt stora och ta ner höjden ta bort 2-3 våningsplan.
- Jobba med smala husbyggnader och på så sätt få fram rimligt stora volymer med genomgångslägenheter, solig södersida, skyddad av bergskärningen, men med goda solvärden för nybygget och för de omgivande bostäderna.
- En volym som lättare överensstämmer och tar hänsyn till HSBs befintliga flerfamiljshus, och Örngatans bostäder, med 4-5 våningsplan med indragen 5:e övervåning?

Det kan inte vara så svårt att anpassa bättre, ta ner volymen och göra goda bostadsmiljöer med bättre lägenhetsfördelning för alla.

*Kommentar: Se stadens samlade svar på inkomna yttranden på sidan 4-6, bl.a. angående planförslagets tydlighet/konsekvenser.*

*I granskningsutlåtandet är yttrandet sammanfattat. Information om önskan att yttrandet ska läsas i sin helhet har vidarebefordrats till beslutsfattande politiker. Att yttrandet i granskningsutlåtandet är sammanfattat innebär inte att beslutsfattare inte har fått ta del av yttrandet i sin helhet.*

*Takens vinklar är utformade för att reducera störning av insyn, framförallt mot de fastigheter som gränsar direkt mot planområdet och även för att reducera skuggning av bebyggelsen norr om området. Det varierande taklandskapet kommer även av behovet av dagsljus för de nya byggnaderna, vilket är en utmaning att lösa på grund av topografin. Föreslagen bebyggelse är högre än de befintliga byggnaderna i anslutning till planområdet. Dock har byggnadernas höjd stöd av terrängen av bakomliggande berg som stiger åt väster.*

*Stadsbyggnadsförvaltningen s bedömning är att detaljplanen tar rimlig hänsyn till omgivande bebyggelse. Till granskningen sänktes den västra föreslagna byggnaden med 1-våning. Genom sänkningen har även påverkan på kringliggande bebyggelse bl.a. villabebyggelsen väster om planområdet minskat något. Någon ytterligare justering av byggnadernas höjd har inte gjorts efter granskningen. Plankartan har kompletterats med bestämmelser som anger att tak ska vara vegetationsbeklädda, samt att fasader ska utföras med ljus färgsättning. De kompletterande bestämmelserna utgör en precisering av det i detaljplanen redovisade förslaget, genom reglering på plankartan.*

### 13. Boende i närområdet 2, 9 underskrifter (daterad 2020-02-07)

Framför att det är med besvikelse som de kan konstatera att Mölnåls kommun inte alls tagit hänsyn till inkomna synpunkter från berörda fastighetsägare avseende framtagning av detaljplan för Gasellen 27 & 30. Framför vidare att samtliga berörda fastighetsägare kritiserar höjden på de två föreslagna byggnaderna, där huskroppar med 6-7 våningar kommer att beröva utsikt, skapa insyn och ökad skuggning. Samtliga fastighetsägare föreslår väsentligt lägre byggnader. Kommunens justering av förslaget var att justera höjden på den västra huset med en våning. Med denna minimala justering visar kommunen att den totalt struntar i vad alla berörda fastighetsägare tycker.

Fastighetsägarna på Gasellen 7, 8, 24, 25 & 26 framförde synpunkter på detaljplaneförslaget 2019-01-07 och vidhåller samtliga då framförda åsikter.

Vad gäller maxhöjden på de två föreslagna huskropparna så anses det oacceptabelt att det reviderade förslaget tillåter en maxhöjd på 62 m ö h i jämförelse med tre av deras fastigheter som berörs som ligger på 61 m ö h. Anser att en acceptabel maxhöjd är 54 m.ö.h. som också finns angiven på illustrationsplanen på sid 13 i planbeskrivningen och som anger nivån för berörda tomters markplan.

Framför att de vid samrådsmötet i Mölnåls Stadshus 2019-01-31 frågade hur man planerar att lösa ventilationen för nybyggnationen på Gasellen 27 & 30. Påpekar att det utlovades att ventilationen helt och hållet kommer att placeras inomhus utan utvändiga

placerade delar och vill att det i detaljplanen fastställs att all ventilation ska placeras inomhus inom befintliga huskroppar och inom den max angivna takhöjden. Vill vidare att det i detaljplanen fastställs att taken ska se ut som på ritningarna, dvs. med grönt sedumtak utan yttre tillägg av ventilationslösningar eller andra utskjutande enheter.

#### Övriga kommentarer:

Hänvisar till Planens syfte på sidan 1 i Samrådsredogörelsen 2020-01-10. Anser inte att planförslaget tar någon hänsyn till intentionen som står i planens syfte att "Planens intention är att bebyggelsen ska få en god gestaltning som är anpassad till områdets topografi samt tar hänsyn till omgivande bebyggelse.". Anser att ny bebyggelse med föreslagna maxhöjder tar utsikt, skapar ökad insyn och ökar skuggning för intilliggande fastigheter, och därmed inte tar hänsyn till omgivande bebyggelse.

Hänvisar vidare till Sammanfattande ställningstagande inför granskning på sidan 11 i Samrådsredogörelsen 2020-01-10 där står att "Stadens samlade bedömning av skuggning, insyn och upplevelsen av bebyggelsens höjd är dock en sänkning av det västra huset ändå kan vara motiverad. Även om husen är lika höga från marknivå så är det västra huset något högre relativt nollplanet (över havsnivå) och huset är delvis exponerat som fondmotiv till Örngatan". Anser att kommunen visar på total oförståelse för påverkan på omgivande bebyggelse, när man anser att ett 6-7 våningshus kan utgöra "ett fondmotiv" till intilliggande villor.

Till yttrandet hör 2 bilagor som visar förslag på acceptabel maxhöjd samt tidigare inlämnat yttrande i samrådet.

*Kommentar: Se stadens samlade svar på inkomna yttranden på sidan 4-6.*

*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att detaljplanen tar rimlig hänsyn till omgivande bebyggelse. Till granskningen sänktes den västra föreslagna byggnaden med 1-våning. Genom sänkningen har även påverkan på kringliggande villabebyggelse framförallt väster om planområdet, minskat något. Någon ytterligare justering av byggnadernas höjd har inte gjorts efter granskningen.*

*Plankartan har kompletterats med bestämmelser som anger att tak ska vara vegetationsbeklädda, samt att fasader ska utföras med ljus färgsättning. De kompletterande bestämmelserna utgör en precisering av det i detaljplanen redovisade förslaget, genom reglering på plankartan. Genomföring för ventilationsrör/huv för avluftning behöver dock kunna ske genom taket.*

#### 14. Boende i närområdet 3 (2 yttranden daterade 2020-01-18 och 2020-01-19)

Synpunkter och invändningar mot utformningen av detaljplanen inlämnade 2019-02-25 kvarstår. Ifrågasätter att de flesta sakägares synpunkter inte har beaktats. Ifrågasätter även nyttan med samrådsmöten då dessa inte verkar ha betydelse samt varför man går vidare med ett förslag som med största sannolikhet kommer att överklagas.

Framför att största invändningen är höjden på fastigheten och dess utformning. Anser inte att Mölnåls stad har lämnat någon bra motivering varför det behövs byggas så många lägenheter just här.

Är kritiska till den solstudie som är gjord som hänvisar till att träden skuggar lika mycket som de tänkta byggnaderna. Framför att träden under en stor del är utan löv och dels kan man gallra bland träden för att öka solinstrålningen och ljuset.

Anser att föreslagen detaljplan inte tagit hänsyn till deras fastighet på Örngatan. Ifrågasätter etagelägenheten längst upp i den höga spetsiga delen och frågar hur stor nytta/mervärde den kommer att skapa för lägenhetsinnehavaren.



Efterfrågar planritningar för lägenheterna, vilka storlekar och hur det harmoniserar med att kunna erbjuda tex barnfamiljer att flytta in. I området idag finns det många små lägenheter.

Frågar hur det slutgiltiga förslaget kommer att se ut då materialet endast är en vision på hur det kan komma att bli.

Frågar om det kan bli en dräglig boendemiljö för de som kommer att bo i lägenheterna mot berget.

Framför att Örngatan idag är en smal/trång gata där det inte går att möta bilar utan att behöva köra upp på trottoaren. Undrar om det finns någon plan för trafiksituationen och hur den ökade bilmängden kommer kunna hantera detta.

Avslutningsvis framförs att tidigare detaljplan 1481-P94/10 Gasellen 7, 8, 9 som vann laga kraft 1994-09-26 som tillåter friliggande bostäder med högsta tillåtna byggnadshöjd på 4,5 m harmonierar mera med området.

Bifogar tidigare inlämnade synpunkter daterade 2019-02-25.

I kompletterande yttrande framför fastighetsägarna att deras hus Gasellen 2 inte är med i solstudien och påpekar att solen knappt kommer över bergskammen kl 10:20 den 19:e januari 2020. Bifogar två foton. Vill få reda på hur husen kommer att påverka solinstrålning på deras hus/tomt.

Ställer sig undrande till varför exploatören verkar ha så stort inflytande.

*Kommentar: Se stadens samlade svar på inkomna yttranden på sidan 4-6.*

*Vad gäller solstudier så finns det inte några normerande riktvärden eller fastställda krav på hur väl en tomt eller lägenhet skall vara solbelyst. För att bedöma om en friyta är väl solbelyst har enligt mångårig praxis riktvärde om minst 5 timmars sol vid vår- och höstdagjämning mellan kl 9 och 17 (vintertid) tillämpats. Av den anledningen redovisas inte solförhållandena för andra tider på året i solstudien.*

*Detaljplanen reglerar inte storlek eller utformning av lägenheter. Synpunkterna om lägenhetsstorlekar har förmedlats till exploatören (HSB).*

#### 15. Boende i närområdet 4 (daterad 2020-02-05)

Har bott på Gasellen 29 sedan 1995 och ser verkligen fram emot att det byggs på Gasellen 27 & 30. Ser dock ingen större förändring gällande antalet våningar, ser gärna att HSB sänker ytterligare till 3 till 4 våningar. Husen i sig själv är mycket spännande och tilltalande.

Om och när HSB bebygger tomterna har de ett önskemål att tomtgränsen till deras fastighet Gasellen 29 iordningsställs med ett staket från gatan hela vägen upp och att alla höga träd med minst 3 meter från tomtgräns fälls.

*Kommentar: Synpunkter angående önskemål om staket i tomtgräns samt fällning av träd har förmedlats till exploatören (HSB).*

#### 16. Boende i närområdet 5 (daterad 2020-02-07)

Ställer sig helt emot den föreslagna detaljplanen. Framför att det inte framkommer i planbeskrivningen på vilket sätt allmännyttan såsom behovet av bostäder på just denna tomtmark i sådan exploateringsgrad överväger de enskilda intressen från sakägare. Inför samråd har sakägare lämnat tydliga och enhälliga negativa synpunkter på föreslagen detaljplan som innebär en betydande olägenhet på enskilda intressen.

Framför att även om det är en kommunal angelägenhet att planlägga obebyggda markområden ska det tas hänsyn till hur det påverkar de enskilda intressen. Den föreslagna detaljplanen kommer att påverka deras boendemiljö till det sämre inom följande områden:

- Ökad insyn i trädgård, terrass och flera rum inomhus
- Minskat solljus
- Minskat dagsljus
- Försämrad utsikt
- Mindre grönområde
- Hög bullernivå mot tomten
- Ökad trafik
- Sämre luft

I yttrandet framförs 9 punkter med djupgående synpunkter. Dessa berör:

1. Samrådsredogörelsen
2. Höjden och volymen
3. Stor vägg som fondmotiv
4. Ökad insyn
5. Minskat solljus
6. Hänsyn till omkringliggande bebyggelse
7. Trafik
8. Bullernivå
9. Dagvatten

### **Sammanfattning**

Anser att det finns en obalans mellan nyttan av projektet och de konsekvenser som beslutet får på motsvarande enskilda intressen. Framför att det inte tas någon hänsyn till de enskilda intressen avseende de yttranden som framkommit om volym, höjd, insyn och karaktär för att passa in i områdets bebyggelse. Framför vidare att det blir en påtaglig försämring avseende solljus och dagsljus under flera månader. Detaljplanen verkar vara utformad enbart för att maximera byggrätten.

Ställer sig helt emot den föreslagna detaljplanen då de anser att det innebär en påtaglig negativ förändring av boendemiljön och olägenhet på de enskilda intressena.

Avslutningsvis framförs att även om statistiken säger att det normala i förtätningsslagen inte sänker värdet på fastigheterna så kommer ovan punkter ge en betydande försämring och inskränkning på deras villa och orsaka en ekonomisk skada för dem.

Bifogar 5 bilagor som redovisar drönarbild över fastigheten Giraffen 1, sol-/dagsljusfoton tagna från Giraffen 1, och en beräkning av solelevation från Giraffen 1 mot Gasellen 27 & 30 samt antal soltimmar.

*Kommentar: Se stadens samlade svar på inkomna yttranden (sidan 4-6) angående höjden/volym, hänsyn till omkringliggande fastigheter, trafik, buller och dagvatten.*

*Vad gäller solstudier så finns det inte några normerande riktvärden eller fastställda krav på hur väl en tomt eller lägenhet skall vara solbelyst. För att bedöma om en friyta är väl solbelyst har enligt mångårig praxis riktvärde om minst 5 timmars sol vid vår- och höstdagjämning mellan kl 9 och 17 (vintertid) tillämpats. Enligt solstudien klaras riktvärdet för aktuell fastighet. Även tillgången till dagsljus bedöms vara acceptabel.*

*Någon risk att miljö kvalitetsnormer för luft kan överskridas anses inte finnas med anledning av den föreslagna detaljplanen.*

## 17. Boende i närområdet 6 (daterad 2020-02-06)

### Sammanfattningsvis

Fastighetsägarna till Gasellen 3 ser negativt på planförslaget och motsätter sig förslaget.

Den föreslagna detaljplanen innebär i nuvarande utformning en betydande samt omfattande olägenhet i form av ökad insyn, försämrad trafik/bullermiljö och förändring i förhållande till befintlig detaljplan. Planbeskrivningen har en bristfällig konsekvensutredning och inget stöd i kommunens översiktsplan.

Intressen måste vägas mot varandra, och enskilda intressen såklart beaktas. Nyttan av förtätning ska stå i proportion till konsekvenserna av bebyggelsen enligt den s.k. proportionalitetsprincipen. Det allmännas intresse att bebygga området med sexvåningshus överväger inte vårt intresse av en god boendemiljö. Den föreslagna fastigheten kommer därutöver att ge ett mycket dominant, avvikande och oproportionerligt intryck i förhållande till omgivande fastigheter och karaktären på området.

Därtill framförs 6 punkter där fastighetsägaren till Gasellen 3 redogör för sina synpunkter på djupet. Dessa berör:

1. Bristfällig konsekvensutredning
2. Detaljplan har inte stöd i översiktsplan
3. Krav på anpassning
4. Påtaglig känsla av insyn, försämrad utsikt
5. Försämrad trafikmiljö samt buller
6. Bristfällig trafikutredning

*Kommentar: Angående konsekvenser av förslaget, stöd i översiktsplan, anpassning till omgivningen, känslan av insyn/utsikt samt försämrad trafikmiljö och buller se stadens samlade svar på inkomna yttranden på sidan 4-6.*

*Tekniska förvaltningen bedömer att trafikutredningens omfattning är tillräcklig för denna detaljplan. Trafikutredningen som genomförts av ÅF tar bland annat upp nuläget och tillkommande trafikstring från Gasellen 27 och 30. Trafikenheten gör samma bedömning som ÅF om nuläget samt den beräknade trafikstringen. Trafikmängden innan utbyggnad av Gasellen var enligt kommunens egen räkning 150 på Kämpegatan och 150 på Örngatan 2012 (fordon/årsdygn). Utbyggnaden bedöms alstra ett trafikflöde om 300 fordon/dygn (5,5 rörelser per lägenhet). Det blir större trafikmängder än innan på Kämpegatan och Örngatan, men inte så stora att gatorna skulle få framkomlighets- eller trafiksäkerhetsproblem då flödena är relativt låga. Inte heller bedömer trafikenheten att byggnationen av Gasellen skulle innebära problem med kapaciteten vid Krokslätts parkgata.*

*Sedan ombyggnationen av Krokslätts Parkgata har det skett ett kraftigt ökat cyklande längs med gatan, vilket vittnar om att många i området nu väljer cykeln. Närheten till cykelbanan, längs med Krokslätts Parkgata och därmed kommunens huvudcykelnät, möjliggör en stor andel hållbart resande.*

*Trafikutredningen tar även upp trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Trafikenheten gör samma värdering som ÅF om nuläget och håller med om att gångbanan längs med Kämpegatans södra del, vid korsningen med Örngatan, behöver förlängas. Trafikutredningen föreslår även ett utökat rekommenderad 30 km/h-område samt fartdämpande åtgärder på två platser. En hastighetsmätning utförd av kommunen på Kämpegatan från år 2016 visade att medelhastigheten på gatan var 30 km/h och 85 % percentilen 38.5 km/h. Baserat på denna mätning är det en rimlig åtgärd att se över olika fartdämpande åtgärder på gatorna.*

#### 18. Boende i närområdet 7 (daterad 2020-02-05)

Har tidigare inkommit med synpunkter och vill tillägga att om husen kommer att byggas så vill hen att de blir minst en våning lägre. Som boende på Örngatan 1 får de en skugga över huset och gräsmattan. Framför att de inte har någon sol under hela vintern eftersom berget och huset ovanpå hindrar solen att bryta igenom. Huset och gatan ligger i mörker under senhöst och vinter.

Framför att hen tidigare har anfört att hen är emot byggnaderna pga naturskäl och miljönedsmutsning. Många människor och bilar i detta lilla naturområde med många olika fåglar bl a sidensvansar och steglits, ekorrar, rådjur etc.

Framför vidare att skolbarnen alltid går denna väg från Toltorp till Sörgårdsskolan sedan urminnes tider, och att hen har själv bott på Örngatan sedan 1980. Det är ett lugnt och fridfullt område som förstörs genom att belastas av mycket mer biltrafik och människor.

Ställer sig undrande till om man överhuvudtaget ska bygga intill ett berg? Förr i tiden har man avrått ifrån byggnation intill berg pga risk för fukt. Dessutom blir det väldigt mörkt för de som får lägenheter med fönster mot berget.

*Kommentar: Angående konsekvenser av förslaget avseende solförhållanden, se stadens samlade svar på inkomna yttranden på sidan 4-6.*

*Inom planområdet finns det idag vegetation i form av träd och buskar. Dock är fastigheterna där exploateringen föreslås privatägd kvartersmark. Visserligen kan området användas för rekreation idag men fastigheten är sedan tidigare planlagd för bostads och garageändamål och avsikten är inte att den ska utgöras som parkmark. Området har inte några särskilt utpekade naturvärden. De träd och buskar som tas ned ska i möjligaste mån kompenseras på andra sätt inom planområdet*

#### 19. Bostadsrättsföreningen Sörgårdshus (daterad 2020-02-07)

Framför att de inte är emot en byggnation. Anser dock att deras frågor inte är nog besvarade. Speciellt i relation till höjden av byggnaderna och vad den medför.

- Undrar om de översta spetsarna på husen skapar mer skada än nytta, dvs. spetsarna skapar mycket skugga men inte tillför mycket boyta. Påpekar att husen skapar skugga i en redan mörk miljö, och det är höga hus i ett högre markplan. Ställer fråga kring motiveringen till att behålla dessa toppar då de ändå inte tillför mycket?
- Anser att Solstudie vid vårdagjämning inte ger så mycket för solen kommer knappt över berget. Framför att om de tappar sol i april/maj så har det stor påverkan på hur de kan använda gårdar och balkonger. Vill därför se en solstudie utförd den 15:e april samt 15:e maj.
- Påpekar att det i förslaget nämns 'kan medföra ökad insyn mot bebyggelsen norr om Kämpegatan' men tonar ner detta med grund av att denna bebyggelse vetter mot allmän plats. Ställer frågan om det vägts in att denna allmänna plats är en tät dunge utan möjlighet för allmän tillgång som kommer ersättas av boningshus med balkonger som vetter åt nämnda bebyggelse samt är i ett väsentligt högre plan än dungen.

*Kommentar: Angående insyn, se stadens samlade svar på inkomna yttranden på sidan 4-6.*

*Takens vinklar är utformade för att reducera störning av insyn, framförallt mot de fastigheter som gränsar direkt mot planområdet och även för att reducera skuggning av bebyggelsen norr om området. Det varierande taklandskapet kommer även av behovet av dagsljus för de nya byggnaderna, vilket är en utmaning att lösa på grund av topografien. Föreslagen bebyggelse är högre än de befintliga byggnaderna i anslutning till planområdet. Dock har byggnadernas höjd stöd av terrängen av bakomliggande berg som stiger åt väster.*

*Vad gäller solstudier så finns det inte några normerande riktvärden eller fastställda krav på hur väl en tomt eller lägenhet skall vara solbelyst. För att bedöma om en friyta är väl solbelyst har enligt mångårig praxis riktvärde om minst 5 timmars sol vid vår- och höstdagjämning mellan kl 9 och 17 (vintertid) tillämpats. Av den anledningen redovisas inte solförhållandena för andra tider på året i solstudien.*

## Övriga

### 20. Boende i Mölnåls (daterad 2020-01-16)

Framför att det i detaljplanen för Gasellen beskrivs att byggnaden ska tillföra estetiska värden till platsen. Materialval beskrivs i planbeskrivningen på ett sådant sätt att det kan uppfattas som att byggnaden ska utföras med dessa material.

Påpekar att hen inte kan se någon planbestämmelse som reglerar detta. Vidare är entréers lokalisering ej angivet vilket innebär att byggnadernas entréer kan vända sig från gatan tvärtom den illustration som redovisas. Planen saknar reglering om vegetationstak, materialval etc.

*Kommentar: Plankartan har kompletterats med bestämmelser som anger att tak ska vara vegetationsbeklädda, samt att fasader ska utföras med ljus färgsättning. De kompletterande bestämmelserna utgör en precisering av det i detaljplanen redovisade förslaget, genom reglering på plankartan.*

## Ändringar i planförslaget

Efter granskningen har mindre justering utförts på plankartan och i planbeskrivningen. Revideringen utgör en precisering av det i detaljplanen redovisade förslaget, genom reglering på plankartan. Revideringen är inte av sådan karaktär att ny granskning är nödvändig.

- *Plankartan har kompletterats med bestämmelser som anger att tak ska vara vegetationsbeklädda, samt att fasader ska utföras med ljus färgsättning. Beskrivning av de kompletterade bestämmelserna har även förts in i planbeskrivningen.*



Datum  
2020-03-09

Dnr.  
PU 116/12

14(14)

### Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att plan- och exploateringsutskottet godkänner granskningsutlåtandet och att planhandlingarna bearbetas och att detaljplanen därefter kan antas.

### STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman  
planchef

Johan Wiik  
planarkitekt

## Marie Rohdén

---

**Från:** Karlberg Andreas K <andreas.k.karlberg@lansstyrelsen.se>  
**Skickat:** den 4 februari 2020 11:48  
**Till:** Plan- och exploateringsutskottet SBF  
**Ämne:** Länsstyrelsens granskningsyttrande över detaljplan för Gasellen 27 och 30  
**Bifogade filer:** Gransk 402-1952-2020 Gasellen 27 och 30(12605230).pdf

Hej,

Här kommer Länsstyrelsens samrådsyttrande för rubricerad detaljplan.

Med vänlig hälsning,

---

**Andreas K Karlberg**  
Planhandläggare  
Samhällsbyggnadsavdelningen  
Länsstyrelsen i Västra Götalands län  
403 40 Göteborg

010-22 44 586

[Andreas.K.Karlberg@lansstyrelsen.se](mailto:Andreas.K.Karlberg@lansstyrelsen.se)  
[www.lansstyrelsen.se/vastragotaland](http://www.lansstyrelsen.se/vastragotaland)

*För en effektiv digital hantering av ditt ärende:*

- Använd e-postadress [vastragotaland@lansstyrelsen.se](mailto:vastragotaland@lansstyrelsen.se)
- Använd dig av det specifika ärendets diarienummer i kommunikationen med oss.
- Om diarienummer saknas, skriv vad ärendet gäller i ämnesraden.

*För att kunna skicka stora handlingar, över 11 Mb, till Länsstyrelsen behöver du få en inbjudan till en tjänst som heter Filskick. Denna inbjudan får du enkelt genom att skicka e-post till [vastragotaland@lansstyrelsen.se](mailto:vastragotaland@lansstyrelsen.se) med begäran om detta.*

<p>MÖLNDALS STAD Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott</p> <p>2020-02-04</p> <p>Diarienumr. 116/12</p>
--



Datum  
2020-02-04

Diarienummer  
402-1952-2020

Sida  
1(1)

LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten

Andreas K Karlberg

Planhandläggare

010 22 44 586

Andreas.K.Karlberg

@lansstyrelsen.se

Mölndal Kommun  
[planexploatering@molndal.se](mailto:planexploatering@molndal.se)

## Granskningsyttrande över detaljplan för Gasellen 27 och 30, i Mölndal kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2020-01-10 för granskning enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen  
(PBL 2010:900)

### Länsstyrelsens samlade bedömning

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

### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

### Synpunkter på granskningshandlingen

Länsstyrelsen anser att tidigare synpunkter i all väsentlighet har beaktats.

Detta beslut har fattats av planhandläggare Andreas K Karlberg

*Andreas K Karlberg*

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.