

# Samrådsredogörelse

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.

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för två nya flerbostadshus omfattande totalt ca 65 lägenheter med tillhörande parkering. Planens intention är att bebyggelsen ska få en god gestaltning som är anpassad till områdets topografi samt tar hänsyn till omgivande bebyggelse.

### Samråd

Planförslaget har varit utställt för samråd enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 2019-01-24 – 2019-02-28. Under samrådet har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, på Mölnåls Stadsbibliotek samt på stadens hemsida.

Under och i anslutning till samrådstiden inkom 33 yttranden som sammanfattas och kommenteras nedan. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen i Mölnåls stad. Länsstyrelsens yttranden redovisas i sin helhet i *bilaga 1*.

### Sammanfattning

Sammanfattningsvis berör yttrandena från statliga och regionala organ och bolag samt kommunala nämnder frågor kring komplettering av planhandlingarna vad gäller åtgärder kring blockutfall/bergras, skyfall, förorenad mark, buller, exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll samt behov av LSS-boende i Krokslätt.

De boende i närområdet framför att de är positiva till att Gasellen 27 & 30 exploateras då området idag är skräpigt och eftersatt men är kritiska till höjden och gestaltningen av de nya byggnaderna, anpassning till området och dess karaktär samt påverkan på de egna fastigheterna vad gäller skuggbildning både sommar och vintertid, insyn och utsikt, buller och påverkan vid byggskedet. Flera yttranden hänvisar till kommunens ÖP (samrådshandling april 2018) och anser att framtaget förslag inte stämmer med vad kommunen anger i denna. Därtill framförs frågor kring Örngatan och de kringliggande gatorna, dess karaktär, grönska, markbeläggning, trafiksäkerhet, närhet till lekplats, och behov av restriktioner för parkering.

Sammanfattning av förslag till ändringar och kompletteringar efter samrådet redovisas på sidan 18.

## INKOMNA SYNUNKTER 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 2019-02-28)

Förslaget innebär en lämplig förtätning i ett område som är välförsett med kollektivtrafik och service. Länsstyrelsen saknar en planbestämmelse som reglerar saneringen av förorenad mark samt säkerställandet av rekommendationer gällande skyfall. Vi vill också se en bedömning av framtida trafikbuller och en kommentar om aktualiteten för den bilagda trafikbullerutredningen som är från 2012.

#### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap I 0 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas förutsatt att Länsstyrelsen synpunkter gällande hälsa och säkerhet tillgodoses.

#### Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap- 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befar inte att riksintressen påtagligt skadas, att mellan kommunala frågor samordnas på ett olämpligt sätt, att miljö kvalitetsnormer överskrids eller att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Däremot måste förslaget förtydligas gällande människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor och översvämning.

#### Hälsa och säkerhet

#### Förorenade områden

Inom området finns fyllnadsmassor som är påverkade av förorenande ämnen över nivån för känslig markanvändning. I undersökningsrapporten rekommenderas att kompletterande undersökningar genomförs i samband med planerad markentreprenad eller i ett tidigare skede. Länsstyrelsen anser att en administrativ planbestämmelse behövs avseende att startbesked för byggnation inte får ske innan sanering har skett till nivå för känslig markanvändning.

#### Buller

Bullerutredningen är framtagen 2012 utifrån den trafik som förekom i området då samt med en uppskattning av antalet transporter planen kan komma att leda till. Länsstyrelsen anser att hänsyn ska tas till framtida trafikökningar och att det är rimligt att räkna upp prognosen på 20-30 års sikt. Det behöver därför kommenteras i planbeskrivningen om trafikbullerberäkningen är representativ även vid tidshorisont på 20-30 år och i det fall den inte är det och trafikbullerförordningens värden riskerar överskridas behöver en ny beräkning genomföras.

## Risken för översvämning till följd av skyfall

I planbeskrivningen redogörs för konsekvenser vid skyfall. Det står att det krävs fördröjning av dagvatten och att fördröjningen föreslås ske i ett makadamdike och även i grönt tak samt i ytor med genomsläpplig beläggning. Det framgår att vattnet vid ett skyfall därmed kan rinna genom planområdet och avledas genom befintliga avrinningsvägar utanför planområdet.

Bilagd dagvattenutredning rekommenderar bland annat att marken från husen i söder lutar mot makadamdiket och utformas med en lutning på minst 1 :20. Marklutningen från husen i söder mot bergsslätten ska skapa en avrinningsväg i form av ett dike för att avleda vatten från bergsslätten vid ett skyfall. Länsstyrelsen gör tolkningen att en marklutning bort från husen behövs för att ta hand om ett skyfall i form av ett 100-årsregn. Länsstyrelsen kan inte se att denna rekommendation har tagits om hand i detaljplanen. I planbeskrivningen framgår bara de åtgärder som ska hantera fördröjningen av 30 mm nederbörd. Planbeskrivningen behöver kompletteras med detta till granskningsskedet.

## Geoteknik

Statens geotekniska institut har yttrat sig i ärendet och skickat det direkt till kommunen. De har lämnat synpunkter på att föreslagna rekommendationerna från den geotekniska utredningen tas upp i planbeskrivningen. Länsstyrelsen kan konstatera att rekommendationerna finns på sidan 16. Länsstyrelsen bedömer även att de två lösa block som identifierats i utredningen inte utgör någon risk eftersom de befinner sig inom området för byggrätten och kommer tas om hand vid exploateringen. Länsstyrelsen anser därmed att några planbestämmelser som säkrar rekommendationerna inte behövs.

## Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

### *Kommentar:*

#### *Föreordnad mark*

*Plankartan har kompletterats med bestämmelse som anger att bygglov inte får ges för nybyggnad förrän markföreordningar har utförts genom sanering till nivåer som har godkänts av tillsynsmyndigheten.*

#### *Buller*

*En ny bullerutredning har tagits fram. Beräkningarna visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, klaras med god marginal för samtliga byggnader och fasader. Utredningen visar fortsatt att riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplats klaras på drygt hälften av ytorna i marknivå runt byggnaderna*

#### *Risk för översvämning*

*Bedömningen är att om marklutning på minst 1:20 utförs på marken vid husen till det föreslagna makadamdiket utförs så kan skyfallsvattnet tas om hand. På plankartan införs en informationsbestämmelse angående detta. Dessutom kompletteras planbeskrivningen.*

#### *Geoteknik- Noteras.*

#### *Behovsbedömning- Noteras.*

## 2. Försvarsmakten (daterad 2019-02-05)

Ingen erinran.

**3. Statens geotekniska institut (SGI) (daterad 2019-02-07)**

SGI har inga invändningar mot kommunens bedömning om att planområdets säkerhet mot skred är tillfredsställande för befintliga och planerade förhållanden.

SGI instämmer i rekommendationerna i PM Geoteknik för att uppnå tillräcklig säkerhet mot blockutfall/bergras, men noterar att dessa inte omnämns i planbeskrivningen eller finns införda som planbestämmelser på plankartan. SGI ställer frågan till Länsstyrelsen om förstärkningsåtgärderna ska säkerställas med planbestämmelser i plankartan för att tillgodose att området är lämpligt för den planerade bebyggelsen.

*Kommentar: Se länsstyrelsens bedömning, Någon planbestämmelse införs inte.*

**4. Trafikverket (daterad 2019-02-04)**

Ingen erinran.

**5. Västtrafik (daterad 2019-02-26)**

Västtrafik framför att detaljplanen ligger inom området för antagen målbild för kollektivtrafik, Målbild Koll2035 och relativt nära anslutning till framtida citybusstråk i Toltorpsdalen och stadsbana längs Mölnålsvägen. Detaljplanen går i linje med målbilden för kollektivtrafik och möjliggör ett ökat underlag.

Vidare menar Västtrafik att lokaliseringen är god vad gäller förutsättningar för hållbart resande. Befintliga hållplatser på Krokslätts Parkgata nås inom 200 meter. Även dagens stombussnät i form av linje 19 nås inom 400 meter. Västtrafik anser därmed att området är väl försörjt med kollektivtrafik och föreslagen nybyggnation bedöms rymmas inom befintlig kapacitet på dagens linjer.

Vägen till hållplats har gångbana och vägen till hållplatsen delas med befintlig bebyggelse i området vilket Västtrafik framför är positivt och ger trygghet och förbinder nya och befintliga invånare. Västtrafik framför att det är viktigt att gångbanan är väl upplyst.

Vidare framför Västtrafik att det i området finns viss handel och service inom gång- och cykelavstånd och att parkeringsgarage troligen bidrar till att dess ”bekvämlighetsfördel” gentemot kollektivtrafiken minskar.

Västtrafik ställer fråga kring antalet parkeringsplatser i planen i förhållande till kommunens policy. Planprogrammet saknar motivering varför det lägre talet för parkering har beräknats. Dock menar Västtrafik att området är så centralt och väl försörjt med kollektivtrafik att planområdet motiverar lägsta möjliga parkeringstal. Vidare blir det viktigt i en framtida utformning av utfarter, att konflikter mellan mjuka trafikanter undviks.

Västtrafik är positiv till det stora antalet cykelparkering och påpekar att även närliggande hållplatser bör utrustas så möjlighet för cykelparkering finns.

Avslutningsvis visar Västtrafik på att befintliga mönster vad gäller arbetspendling från närliggande områden medger en acceptabel restidskvot på 1-1.9 för ca 35% av arbets- och studiependlarna.

*Kommentar: Noteras.*

## KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

### 6. Kultur- och fritidsnämnden (daterad 2019-03-08)

Ingen erinran.

### 7. Lantmäterimyndigheten Mölnåls (daterad 2019-01-24)

Lantmäterimyndigheten uppmärksammar kommunen på att om exploateringsavtal eller markanvisningar ska upprättas så ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. När redovisning av innehållet saknas kan Lantmäterimyndigheten inte lämna råd rörande dess innehåll.

I övrigt har Lantmäterimyndigheten inget att erinra.

*Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats med exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll.*

### 8. Miljönämnden (daterad 2019-02-28)

Miljönämnden framför följande synpunkter:

#### *Markmiljö*

Miljönämnden hänvisar till den översiktliga markmiljöutredningen som visar på föroreningshalter över känslig markanvändning, KM. Miljönämnden framför att för kommande bostadsbyggnation ska känslig markanvändning, KM, klaras.

#### *Trafikbuller*

Miljönämnden framför att det vid framtagandet av bullerutredning 2012 angavs 55 lägenheter i jämförelse med planförslagets 65. Skillnaden på 10 lägenheter genererar 55 extra fordonsrörelser per dygn som ska läggas till de ca 300 fordonsrörelser som bullerutredningen utgår från. Miljönämnden bedömer att ny gällande riktvärden klaras vid fasad för kommande bostadsbebyggelse men att det däremot bör säkerställas att det finns minst en uteplats i anslutning till bostäderna som klarar 50 dB(A) ekvivalentnivå.

Miljönämnden påpekar att de närliggande mindre lokalgatorna kommer att få en fördubblad trafikmängd vilket innebär en höjning av den ekvivalenta ljudnivån med 3 dB vilket brukar sägas vara en hörbar skillnad. Den totala ekvivalenta ljudnivån för bostadshusen på dessa gator är enligt miljönämnden dock fortfarande låg.

#### *Dagvatten*

Miljönämnden framför att öppna lösningar med vegetativ rening och fastlåsning av föroreningar ska användas så långt det är möjligt. Den typen av lösning är även positiv ur ett ekosystemtjänstperspektiv. Miljönämnden hänvisar till Tekniska nämndens ”Reningskrav för dagvatten” och påpekar att de makadamdiken som föreslås i planen är inte att anse som en reningsmetod utan en fördröjningslösning. En annan dagvattenlösning än makadamdike bör om möjligt anläggas. Dagvattenlösningar bör väljas som är enkla att sköta så att dess reningseffekt bibehålls över tid.

Miljönämnden ställer frågor kring text i dagvattenutredningen, sid 22, kring att halten fosfor överskrider målvärdet samt önskar förtydligande kring att vissa ämnen ökar i dagvattnet efter exploatering och förslag på åtgärder anges som minskar halten föroreningar. Därtill ställer miljönämnden fråga kring varför texten hänvisar till Göteborgs stads målvärde för recipienter för fosfor.

De slutgiltiga dagvattenlösningarna bör enligt miljönämnden säkerställas genom t ex avtal.

### *Naturmiljö*

Miljönämnden önskar att en mening i planbeskrivningen avseende att ingen allmän naturmiljö påverkas negativt ska strykas. Allemansrätten gäller oavsett om marken är ägd privat eller kommunalt vilket innebär att området har all möjlighet att vara en miljö där människor vistas, promenerar eller rastar hundar mm.

### *Ekosystemtjänster*

Stycket kring ekosystemtjänster i planbeskrivningen är tydligt och bra formulerat. Dock ser förvaltningen en svårighet att säkerställa det man beskriver i planbeskrivningen om det inte finns med i planbestämmelserna eller genom att exploateringsavtal upprättas.

### *Kommentar:*

### *Markmiljö*

*Plankartan har kompletterats med bestämmelse som anger att bygglov inte får ges för nybyggnad förrän markförroreningar har utförts genom sanering till nivåer som har godkänts av tillsynsmyndigheten.*

### *Trafikbuller*

*En ny bullerutredning har tagits fram. Beräkningarna visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, klaras med god marginal för samtliga byggnader och fasader. Utredningen visar fortsatt att riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplats klaras på drygt hälften av ytorna i marknivå runt byggnaderna*

### *Dagvatten*

*Föreslagen dagvattenlösning kan konstateras vara bästa möjliga då byggnation inom befintlig stads- och gatumiljö inte alltid möjliggör öppna lösningar. Makadammagasin har främst utjämnade effekt men ger även viss partikelavskiljning. Utöver makadammagasin föreslås även gröna tak och översilningsytor för dagvattenhanteringen.*

*Hänvisning till Göteborgs stads målvärden sker då målvärden som komplement till riktlinjer saknas för Mölnåls stad. Dessa ger enligt Göteborgs stad en indikation om vilka halter som vattendragen kan tåla utan att möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen påverkas negativt.*

### *Naturmiljö*

*Planbeskrivningen förtydligas. Inom planområdet finns det idag vegetation i form av träd och buskar. Dock är fastigheterna där exploateringen föreslås privatägd kvartermark. Visserligen kan området användas för rekreation idag men fastigheten är planlagd för bostads och garageändamål och avsikten är inte att den ska utgöras som parkmark.*

### *Ekosystemtjänster*

*Text angående ekosystemtjänster skrivs in i exploateringsavtalet.*

## **9. Skolnämnden (daterad 2019-03-08)**

Skolnämnden framför att det finns investeringsposter i budgeten avseende ventilationsombyggnad och tillgänglighetsanpassning för Krokslåttskolan och ny matsal för Sörgårdsskolan.

Skolnämnden bedömer att det finns behov av ytterligare investeringsmedel för byggnation av förskolekapacitet 2023 och framåt. Skolförvaltningen kommer inom ordinarie arbete i budgetprocess tydliggöra de ökade drifts- och investerings-/inventariekostnader, som ökad volym innebär.

Skolnämndens bedömning är att bostäderna inom förslaget skapar ett behov av ytterligare kapacitet motsvarande ca en halv till en avdelning i förskola samt ca en halv till en klass i grundskola.

Förskolekapaciteten i Krokslättområdet har under 2018 utökats med drygt fem avdelningar. Två mindre småförskolor kommer att få nya lokaler sommaren inför hösten 2019. Skolförvaltningen bedömer att utifrån 2018 års befolkningsprognos finns behov av en ytterligare kapacitetsökning för förskola år 2023. Förslaget till detaljplan för Gasellen 27 & 30 finns med i underlag till prognosen med 50 av de beskrivna möjliga 65 bostäderna.

Skolförvaltningen bedömer att det kan finnas skolkapacitet i området för kommuninvånarna motsvarande beräknat behov i de båda skolorna Krokslätt och Sörgården. De tidigare långsiktigt planerade skolorganisationsförändringen i årskursfördelningen mellan de två skolorna kan komma att behöva göras tidigare.

Vidare bedömer skolförvaltningen att det är avgörande hur snart den planerade utökning av måltidskapacitet på Sörgårdsskolan kan bli klar för att Sörgårdsskolan ska kunna växa och ta emot fler både yngre och äldre elever. Sörgårdsskolan är en skola där det är strategiskt för staden att ha överkapacitet för att möjliggöra inflyttning men som under tiden kan fyllas upp med elever från närliggande områden i Göteborg.

Både Krokslättsskolan och Sörgårdsskolan tar för närvarande emot elever utifrån aktiva val av skola från angränsande kommun och Sörgårdsskolan tar även emot elever från andra skolområden inom kommunen. Flera planerade bostadsutbyggnader i Krokslättområdet samverkar och påverkar kapaciteten att möta behov i samband med det. Förvaltningen gör bedömningen att dessa skolors möjligheter att ta emot aktiva val kan komma att minska och begränsas då det egna områdets elever i första hand måste bredas plats i sin närliggande skola. Avslutningsvis bedömer skolnämnden att för att det ska vara god trafiksäkerhet för barn och elever som förflyttar sig på väg till och från skola och andra aktiviteter ska en hastighetsbegränsning på 30 km/h införas och att andra i förslaget beskrivna farthindrande åtgärder ska vidtas för en säker och trygg trafiksituation för barnen.

*Kommentar: Skolförvaltningens bedömning att förslaget skapar ett behov av ytterligare kapacitet motsvarande ca en halv till en avdelning i förskola samt ca en halv till en klass i grundskola, har införts i planbeskrivningen. Se även yttrande av fastighetsavdelningen. Tillåten höjd för det västra huset har sänkts efter samrådet vilket medför att förslaget nu omfattar ca 60 lägenheter*

#### 10. Fastighetsavdelningen (daterad 2019-04-18)

Fastighetsavdelningen planerar för ett framtida volymökningsbehov gällande förskola och grundskola där behov med avseende på kommande exploatering för dp Gasellen inryms.

*Kommentar: Noteras. Se även kommentar till skolförvaltningens yttrande.*

#### 11. Social och arbetsmarknadsnämnden (daterad 2019-02-27)

Ingen erinran.

#### 12. Tekniska nämnden (daterad 2019-03-04)

Tekniska nämnden lyfter fram följande synpunkter:

- Tider för samt återställning av gata och allmän platsmark bör fastställas i avtal.
- Byggtrafik bör enkelriktas samt regleras i avtal.

Ombyggnation av allmän platsmark samt gator bekostas av exploatören enligt exploateringsavtal och vatten- och avlopp är enligt gällande VA-taxa.

*Kommentar: Noteras. Synpunkterna tas med i exploateringsavtalet.*

**13. Vård och omsorgsnämnden** (daterad 2019-02-22)

Vård- och omsorgsnämnden framhåller vikten av att kommunen tillhandahåller bostäder med särskild service enligt LSS, vilket kommunen enligt lag är skyldig att tillhandahålla. Det råder idag brist på grupp- och servicebostäder i Mölnåls vilket innebar att Mölnåls stad 2018 tvingades betala en särskild avgift till staten.

Vård- och omsorgsnämnden framhåller att det är önskvärt att detaljplaner inom kommunen, där det är möjligt, inkluderar bostäder med särskild service enligt LSS.

I Krokslätt finns varken grupp- eller servicebostäder och vård- och omsorgsnämnden anser att stadsbyggnadsförvaltningen bör överväga att planera för en grupp- eller servicebostad i något av de planerade husen på Gasellen 27 & 30 i Krokslätt.

*Kommentar: LSS-boende regleras inte i detaljplanen. Synpunkterna har förmedlats till HSB som är fastighetsägare.*

## ÖVRIGA INTRESSETER

**14. Ellevio** (daterad 2019-03-01)

Ingen erinran.

**15. EON Biofor Sverige AB** (daterad 2019-02-28)

Ingen erinran.

**16. Mölnåls Energi nät AB och Mölnåls Energi AB** (daterad 2019-02-28)

Mölnåls energi nät AB och Mölnåls Energi AB framför att de nya fastigheterna kan ansluta sig till befintlig fjärrvärme som går i Kämpegatan. Om genomförandet av detaljplanen medför att befintliga anläggningsdelar, el eller fjärrvärme måste flyttas får fastighetsägaren bekosta detta. För övrigt har Mölnåls Energi nät AB och Mölnåls Energi AB ingen erinran.

*Kommentar: Noteras.*

**17. Swedegas** (daterad 2019-02-07)

Ingen erinran.

**18. Vattenfall** (daterad 2019-02-18)

Ingen erinran.



## SAKÄGARE

Då många sakägare har liknande synpunkter ges här ett samlat svar på frågor angående exploateringsgrad, höjder, insyn, solstudie, trafik-/parkering, överensstämmande med kommunens översiktsplan och ventilation.

*Den aktuella utbyggnaden med fler lägenheter i kollektivtrafikhärläge där service och teknisk infrastruktur finns att tillgå ligger väl i linje med Mölnåls stad 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. 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 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 år väster.*

### Solstudie

*I underlaget till samrådsförslaget ingick en enkel solstudie. Inför granskningen har en mera utförlig solstudie tagits fram som på ett tydligare sätt redovisar effekterna av den föreslagna bebyggelsen. Resultatet av solstudien sammanfattas nedan. Efter genomfört samråd har studerats 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, 55 dBA, att klaras med marginal. För boende längs Krokslättis Parkgata blir ljudnivåökningen liten (~0,4 dBA). 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 m från vägmitt. Den trafikökning som denna detaljplan antas medföra anses vara ringa.*

#### 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 beskrivs detta område som "område tätort- eller annan tät bebyggelse huvudsakligen bostäder". Denna detaljplan bedöms vara förenlig med den gällande översiktsplanen. Vad gäller den nya översiktsplanen som var på samråd 2018 så är detta område utpekat som förtätningsområde. Översiktsplanen beskriver inte i detalj vilken typ av bebyggelse som anses passa på respektive plats utan det behandlas i respektive detaljplan. Detta förslag anses inte strida mot den utveckling som föreslås i pågående arbete med 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.*

#### Naturmiljö

*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.

#### Insyn

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 angränsade fastighet. 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 reducerar insyn till omgivande fastigheter (se sammanfattande ställningstagande inför granskning nedan). 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. Den nya bebyggelsen kan medföra ökad insyn mot bebyggelsen norr om Kämpegatan, men då dessa fastigheter redan idag gränsar till allmän plats bedöms förändringen inte bli så påtaglig att förslaget inte bör kunna accepteras.

#### Sammanfattande ställningstagande inför granskning

Efter samrådet har en mer utförlig solstudie tagits fram. I arbetet med solstudien har även utretts konsekvenserna av skuggning, vid en sänkning av båda husen med en våning. En sänkning av byggnadshöjden med en våning får viss positiv effekt för några enskilda lägenheter i husen norr om planområdet. Lägenheterna skuggas dock delar av dagen av befintliga träd som växer söder om Kämpegatan.

Stadens samlade bedömning av skuggning, insyn och upplevelsen av bebyggelsens höjd är dock att en sänkning av det västra huset ändå kan vara motiverad. Även om husen är lika höga från marknivån så är det västra huset något högre relativt nollplanet (över havsnivån) och huset är delvis exponerat som fondmotiv vid Örngatan. Exploatören har meddelat att projektet går att genomföra med en sänkning av det västra huset. Ändringen medför att det beräknade antalet lägenheter minskar med ca 7 st.

Höjderna som förslaget till detaljplan medger, ändras efter samrådet. Tillåten höjd för det västra huset sänks med en våning. Maximal tillåten nockhöjd blir + 62 meter över angivet nollplan, vilket är samma höjd som det östra huset.

Nya sektioner tas fram och införs i planbeskrivningen.

En fysisk modell tas fram inför granskningen för att ytterligare tydliggöra planförslaget och dess relation till omgivande bebyggelse. Den fysiska modellen kommer att finnas utställd i stadshuset alternativt i stadbiblioteket, i anslutning till granskningshandlingarna.

Planbeskrivningen kompletterats med bilder på den fysiska modellen.

#### **19. Boende i närområdet 1 (daterad 2019-01-28)**

Framför följande punkter:

- Anser att det vore lämpligt att sänka byggnadshöjden 5-6 meter för att ge ett mer enhetligt intryck tillsammans med befintlig byggnation. Anser att det finns risk att det skapas en känsla av skyskrapor i ett låghusområde. En sänkning skulle

minska skuggproblem som kommer att drabba befintlig byggnation. Frågar om stadsarkitekten har granskat planerna på plats.

- Önskar att staden ser över parkeringen i området och inför restriktioner, exempelvis 12-timmarsparkering, definierade parkeringsrutor, avgifter etc. Parkering på Kämpegatan och kringliggande gator är idag gratis och det finns inga restriktioner, vilket skapar en kaotisk situation framförallt vintertid. Med markant många fler boende riskerar situationen att ytterligare förvärras och bli ohanterlig.
- Önskar att risk belyses vad avser Örngatan och andra tillfartsgator. Framför att gatubeläggningen är katastrofal med djupa hjulspår och att bilister tvingas köra på trottoaren för att hantera mötande trafik. Önskar att dessa problem ses över innan byggtid då tung trafik kommer att ytterligare försämra situationen och risken för olyckor är överhängande. Framför även att det finns fullt med lekande barn i närområdet.

*Kommentar: Se stadens samlade svar sid 9-11. Synpunkterna avseende risk för skador på tillfartsgator under byggtiden har förmedlats till Tekniska förvaltningen för beaktande i samband med genomförande. Detta kommer att regleras i exploateringsavtalet mellan staden och exploatören.*

## 20. Boende i närområdet 2 (daterad 2019-02-21 förtydligande daterat 2019-02-22)

Ställer frågor kring var och hur man tog tillvara på västerläget på Örngatan, Kämpegatans östra delar och kv Noshörningens bostadskvalitéer, samt HSB:s flervåningshus. Redovisar egna bilder och göra fotomontage.

Ställer fråga kring snabbheten i hanteringen av ärendet.

Ifrågasätter att staden hänvisar till hemsidan för mer information då det utesluter dem som inte har digitala verktyg.

Anser att samrådsplanschen brister i information och önskar att handlingarna korresponderar med varandra. Önskar att alla tre snitt AA, BB och CC redovisas för att ge en korrekt bild. Ställer fråga kring varför bebyggelsen är lägre i snitt AA än CC.

Framför att byggnadshöjden ligger över Wendesgatans byggnadshöjder och anser att skalan på byggnationen är okänslig i förhållande till omgivande bebyggelse.

Anser att det finns otydligheter i fasadillustrationen på samrådsplanschen och framför att det finns risk att illustrationen förminskar nybyggnaderna då bilden visar området från en vinkel som man inte kommer att se den nya bebyggelsen, snett uppifrån. Önskar att befintliga flerfamiljshus ritas in som streckade illustrationer samt att det visas hur mycket av utsikten och insynen som tas från de befintliga flerfamiljshusen i 3 ½ plan, med sina balkonger, gavlar och gårdar.

Anser att förslaget fokuserar på maximal exploatering av tomten med viss hänsyn till Wendesgatan, men ingen hänsyn är tagen till bostäderna i väst.

Önskar att solstudien tar med höstdagjämningen och framför att halva året innebär avsaknad av solljus för flertalet av bostäderna i norr och väster. Ifrågasätter att det är god utformning i förhållande till markförhållanden och befintlig bebyggelse.

Efterfrågar kommunens resonemang hur förslaget på 6-7 våningar kan ses som en försiktig utformning och anpassning till befintlig bebyggelse på 1-3 1/2 våningar. Anser att skalan är gigantisk och att volymen inte ansluter så bra till omgivande 50-talsbebyggelse och villor från 40-70-tal i 1-2 våningar.

Anser att det finns en svårighet att göra max antal lägenheter. Nybyggnaderna ligger rakt i norr och nordväst, anses vara övermodig, en tidsmarkör. Framför att en annan tomtmark hade passat bättre in på visionen och ett rationellt byggande. Hänvisar till Kasper Salinpriset 79&Park som ett modigt förslag och urbant uttryck.

Anser inte att Krokslätts norra delar utgör en urban miljö. Önskar att växa utan storskalighet.

Ställer sig frågande till om det finns behov för fler smålägenheter i området.

Framför att det kan bli problem vid sprängning med rörelser i marken för bostäderna i väster. Efterfrågar vem som är ansvarig för påverkan på angränsande bebyggelse. Har frågor kring hur ledningar, fiber samt bergvärme påverkas.

Sammanfattning:

- Västersidan av angränsande fastigheter är inte redovisad. Anser att de borde ingå i den grupp som ska yttra sig över förslaget och ingå i bearbetningen.
- Stora volymer som inte passar in i den befintliga stadsbilden.
- Hög exploatering av smålägenheter när det redan finns gott om smålägenheter 1-2 rok.
- Nybyggnad rakt i norr och nordostläge, dåliga solförhållanden, utsiktslägen, både för nybygget och för befintliga byggnader. Ingen sol under höst-vinter-vår. Idag silas solen delvis genom lövverket.
- Samrådshandlingarna korresponderar inte helt vilket är vilseledande och innebär svårighet att bilda sig en uppfattning.
- Topografin kräver schaktning och sprängning i större omfattning än vad som redovisas i illustrationen. Detta kan påverka de fastigheter som ligger nära och dess infrastruktur, åtgärder som befintliga fastighetsägare inte vill varken åtgärda eller betala. Besiktning på plats både före, under och efter byggnation är nödvändig.

Avslutningsvis framförs att om byggnadsvolymer tas ned minst 2 våningsplan (tas på mitten) skulle volymer närmare sig en bättre anpassning och något bättre förhållande gentemot befintlig omgivande bebyggelse.

*Kommentar: Se kommunens samlade svar sid 9-11.*

*När det gäller frågan om snabbheten i hanteringen av ärendet så är stadens bedömning att detta planärende inte avviker från vad som är normalt för planärenden. Samrådshandlingar har funnits tillgängliga både på stadens hemsida samt i pappersversioner på stadsbiblioteket och i stadshuset. Planhandlingarna har uppdaterats inför granskningen. Under byggtiden kommer byggherren behöva uppfylla krav från myndigheter och se till att säkerhet mot närboende m.fl. säkerställs i varje skede i projektet. Exakt hur det görs kan inte styras i detaljplanen. HSB (byggherre) ser inga stora hinder för att kunna hantera frågorna på ett korrekt sätt i den framtida planeringen och byggandet. De sprängningsarbeten som behöver utföras, kommer att inkluderas i kommande planering, så att de utförs med säkerhet och minimerande av olägenheter för de boende i området.*

## **21. Boende i närområdet 3, 9 underskrifter (daterad 2019-02-22)**

Framför att de inte är motståndare till all form av förändring av fastigheterna Gasellen 27 & 30 då underhållet är eftersatt och området skräpigt. Skulle inte motsätta sig om Gasellen 27 kom att likna gällande plan för Gasellen 30 som tillåter enfamiljsfastigheter i 2 våningar alternativt att området bebyggs med flerfamiljsbostäder som harmonierar med kringliggande fastigheter avseende höjd. Anser att det framtagna förslaget inte tar hänsyn till detta.

Hänvisar till kommunens dokument "Översiktsplan för Mölnåls – 50 sidor om framtiden", (samrådshandling april 2018). Anser att planbeskrivningen inte följer detta dokument vad gäller karaktär och skala, hänsyn till befintlig bebyggelse avseende öppenhet, ljus, grönska och utblickar samt gestaltning av ny bebyggelse med en

materialkaraktär och taklandskap, enkelheten i formspråk och tidstypiska detaljer värda att bevara där större kompletteringar i stadsbildsmässigt känsliga lägen undviks.

Ställer sig frågande till att framtaget detaljplaneförslag är ett rent beställningsjobb från HSB och undrar om deras lönsamhet ska styra kommunens arbete när det går emot kommunens intentioner.

Delar fullständigt de synpunkter som framfördes på samrådsmötet 2019-01-31 av boende på Kämpegatan, öster, väster och norr om planområdet om att HSB:s förslag till byggnation är alldeles för högt och kommer att drabba dem väldigt hårt.

Är positiva till att HSB:s förslag inte har några fönster som vetter åt deras håll och har ett grönt sedumtak.

Framför avslutningsvis följande önskemål/krav:

- Avsevärt lägre tillåten nockhöjd
- Tomtgränsen märks upp och markeringar var föreslagna byggnader börjar och slutar
- En 3D-modell för att få en helhetsuppfattning
- Visa höjderna från olika vinklar genom ballonger på linor som markerar nockhöjd.

*Kommentar: Se stadens samlade svar sid 9-11.*

*Önskemålet om markering av tomtgränsen samt föreslagna byggnader har förmedlats till exploatören HSB.*

## 22. Boende i närområdet 4 (daterad 2019-02-22)

Framför följande synpunkter:

- Tycker att högsta takhöjd är för hög i förhållande till övrig bebyggelse i området. Utsikten från närliggande villatomter kommer att begränsas vilket är negativt för närmiljön. Utseendet med spetsiga tak som är så höga som planerat medför att det varken harmonierar eller bryter av på ett vackert eller naturligt sätt i övrig miljö.
- Ett sedumtak är en bra lösning förutsatt att de underhålls på ett adekvat sätt. Risk finns annars att bostäderna som har utsikt över dessa tak får en utsikt över skräpiga tak.
- Är fundersamma över hur ventilationen kommer att utformas. Det finns områden i Mölnåls där självsugande, roterande vindfång med starkt reflekterande yta är mycket störande att ha i blickfånget.
- Det är också viktigt att det inte uppkommer buller från eventuell ventilation.

*Kommentar: Se stadens samlade svar sid 9-11.*

## 23. Boende i närområdet 5 (daterad 2019-02-22)

Har sett fram emot att det skulle byggas på Gasellen 27 & 30 då det skulle lyfta gatans trevnad då skötseln av skogspartiet och återvinningsstationen varit mycket eftersatt. Anser att förslaget är ogenomtänkt och byggnaderna inte anpassade till omgivande miljö och bebyggelse på något sätt, samt att den avvikande arkitektoniska stilen kommer att dominera gatubilden och dess omgivningar. Anser att förslaget går emot kommunens översiktsplan (april 2018) där man skriver att vid förtätning ska hänsyn tas till omgivande bebyggelse.

Framför att sjuvåningshuset kommer att innebära en betydande olägenhet vad gäller insyn och utsikt på deras fastighet.

Framför vidare att Kämpegatan är relativt smal och en ökning av trafiken kommer ge betydande negativ effekt på boendemiljön vad gäller buller, luftmiljö och möjligheten att

köra in och ut på tomten, vilket är en svårighet redan i dag då bland annat hemtjänsten parkerar utanför angivna parkeringsrutor. Anser att det är en säkerhetsrisk med ökad trafik med tanke på att det finns en välbesökt lekplats i närområdet.

*Kommentar: Se stadens samlade svar sid 9-11.*

#### 24. **Boende i närområdet 6** (daterad 2019-02-24)

Framför en lista på 21 synpunkter/frågor som sammanfattningsvis berör: anpassning till befintlig bebyggelse, höjd, gestaltning, exploateringsgrad och placering, behov av 3D-modell, överensstämmelse med översiktsplanen och särskilda skäl att frångå denna, parkeringsmöjligheter för gäster, placering av återvinningshus, påverkan på befintliga bostäder vad gäller ljud- och ljus-, insyn- och sättningar, solförhållanden och solreflektioner, trafikbuller och säkerhet, förskoleplatser, samt beaktande av minskning av grönområden, Örngatans karaktär och fastigheten Noshörningen.

Förespråkar ett lägre och ej så dominerande byggnader, t.ex. Friliggande villor eller parhus.

*Kommentar: Se stadens samlade svar sid 9-11.*

#### 25. **Boende i närområdet 7** (daterad 2019-02-25)

Har inga synpunkter på att tomten bebyggs men anser att dimensionerna på de planerade byggnaderna gör att de blir synnerligen dominerande. Är kritisk till framtagna sektioner och har tagit fram egna bilder och fotomontage. Framför att samrådsplanschererna inte redovisar alla sektioner och inte ger en fullständig bild av förslaget.

Anser att förtätningen måste kunna ske med byggnadshöjder som bättre passar miljön och traditioner och ifrågasätter de två nya husens påverkan på omgivningen. Är kritisk till att byggnadshöjden blir dubbelt så hög för de nya byggnaderna jämfört med befintliga hyreshusen. Anser att den mycket dominerande västfasaden är ett problem när det gäller att bevara miljön.

Framför att i tidigare bygglovsärenden gällande Örngatan framhålls att det är av "kulturhistoriskt värde" att behålla områdets öppna karaktär.

Hänvisar till avsnittet "solljus" i planbeskrivningen och framför att det är stor skillnad på skuggning från träd och byggnader, framförallt i hur glesa träden är under de året då ljuset behövs som bäst.

Anser att redovisade modellbilder bekräftar att stora och oproportionerliga höga hus, på just den platsen kommer att påverka miljön negativt. Anser vidare att det ser bra ut från luften men från markplanet är det annorlunda.

*Kommentar: Se stadens samlade svar sid 9-11*

#### 26. **Boende i närområdet 8** (daterad 2019-02-25)

Ser fram emot att det byggs på Gasellen 27 & 30 men inte 5-7 våningshus enligt HSB:s förslag. Hänvisar till områdets karaktär och framför åsikten att området istället byggs med fler villor, radhus eller flerfamiljshus i 3 våningar, vilket också kan vara en stor efterfrågan i detta område.

*Kommentar: Se stadens samlade svar sid 9-11.*

#### 27. **Boende i närområdet 9** (daterad 2019-02-25)

Framför synpunkter på att grönområdet försvinner samt att det skulle innebära påverkan på utsikten, insyn i lägenheten, samt oväsen och trafik. Framför att den är väldigt upprörd och att det måste finnas bättre område att bygga på.

*Kommentar: Se stadens samlade svar sid 9-11.*

#### 28. **Boende i närområdet 10** (daterad 2019-02-26)

Framför följande synpunkter:

1. Husen blir för höga. Önskar att byggnadernas höjd minskas med två våningar. Anser att husen enligt ritningarna skulle utgöra en visuell störning för grannarna i söder, norr och väster.
2. Arkitekturen är ett stilbrott. Anser att befintliga flerbostadshus har en helt annan storlek och arkitektur och hänvisar till ÖP 2006 kap 3, sid 12 och texten ”Estetisk utformad bebyggelse med tillvaratagande av platsens förutsättningar...”
3. Kompakt byggnation minskar ljus och grönska. Anser att med en så hög exploatering av den trånga tomten blir det svårt att behålla grönskan i slutningen. Hänvisar till Antagandehandling 2006, kap 4 sid 18 ”Grönstrukturens kilar in i bebyggelsen är viktig att bevara och förstärka.”

*Kommentar: Se stadens samlade svar sid 9-11.*

#### 29. **Boende i närområdet 11** (daterad 2019-02-27)

Framför synpunkter kring brister i detaljplanen, höjden, insyn, fönster och reflektion, omgivningsbuller, solstudien, trafik och säkerhet, brandsäkerhet, förskola och skola, samt ställer 32 frågor kring dessa aspekter.

Sammanfattningsvis framförs att detaljplanen ger olägenheter på både deras enskilda intressen och för kvarteret. Höghuset anses komma att ta bort känslan av ett mysigt villa- och funkiskvarter med kulturhistoriskt intresse. Anser att stilen och höjden på höghuset inte passar in i området. Framför att radhus eller villor skulle estetiskt passa och även bevara ljuset, öppenheten och den grönskan som finns. Påpekar att även om det är en kommunal angelägenhet att planlägga obebbyggda markområden ska det tas hänsyn till påverkan på enskilda intressen. Framför att deras villa och övriga villor i väst får en betydande ökad insyn, ökad fönster reflektion samt minskat solljus och dagsljus av höghuset. Höghuset kommer att ligga på en betydande höjdskillnad och påverka deras utsikt. Därtill påpekas att fördubbling av trafiken på intilliggande gator kommer att påverka deras barns säkerhet. Nämnade olägenheter anses påverka värdet på deras villa och alla dessa inskränkningar i sin tur att påverka deras välbefinnande och livskvalitet.

Till yttrandet har bilagts kartor, tabeller och bilder som redovisar beräkningar av solelevation, beräknade värden i grader, solljusgräns och dagsljus.

*Kommentar: Se stadens samlade svar sid 9-11.*

*Avseende synpunkter som berör förskola och skola, se yttrande och kommentarer till skolförvaltningens yttrande samt yttrande av fastighetsavdelningen som ansvarar för stadens lokalfrågor.*

*Synpunkterna avseende oro för reflektion från fönster har förmedlats till HSB som är fastighetsägare och exploatör. Placering och utformning av fönster regleras inte i detaljplanen utan är en fråga som hanteras vid detaljprojektering av bebyggelsen. Det finns då möjlighet att beakta eventuell risk för fönsterreflektion.*

*När det gäller fastigheternas värde beror detta av en komplex kedja faktorer och kan vara svårt att uttala sig om med säkerhet, men det normala i förtätningsslagen är inte att fastigheterna sjunker i värde (relativt marknaden).*



### **Boende i närområdet 12** (daterad 2019-02-27)

Framför sammanfattningsvis att de ser positivt på ökad bebyggelse i närområdet, vilket kan skapa förutsättningar för både större mindre hushåll samt till närliggande service.

Anser dock att den föreslagna detaljplanen i nuvarande utformning innebär en betydande samt omfattande olägenhet i form av ökad insyn, försämrad trafikmiljö och förändring i förhållande till befintlig detaljplan. Planbeskrivningen anses ha en bristfällig konsekvensutredning och inget stöd i kommunens översiktsplan.

Anser att intressen måste vägas mot varandra, och enskilda intressen beaktas samt att nyttan av förtätning måste stå i förhållande till konsekvenserna av bebyggelse. Framför att det allmännas intresse att bebygga området med sjuvåningshus inte överväger deras intresse av en god boendemiljö. Den föreslagna fastigheten anses därutöver ge ett mycket dominant, avvikande och oproportionerligt intryck i förhållande till omgivande fastigheter och karaktären på området.

Avslutningsvis framförs att man uppmuntrar förslag till en bebyggelse på Gasellen 27 & 30 som har en lägre byggnadshöjd och som minimerar olägenheter i form av ökad insyn och försämrad trafikmiljö.

Därtill framförs synpunkter kring bristfällig konsekvensutredning, detaljplanen har inte stöd i översiktsplanen, krav på anpassning, påtaglig känsla av insyn samt försämrad utsikt och försämrad trafikmiljö samt buller.

*Kommentar: Se stadens samlade svar sid 9-11.*

### **30. Boende i närområdet 13** (daterad 2019-02-27)

Framför att hen har bott i området i snart 40 år och alltid uppskattat att det varit ett lugn område med ett nära skogsparti där många fågelarter bor och sjunger om våarna samt vitsipporna blommor och de vilda körsbärsträden ger mat åt många fåglar och är en vacker syn under försommaren. Framför vidare att många promenerar på denna stilla gata nästan utan trafik och skolbarnen går och cyklar över berget och kommer ner på Kämpegatan och går Landshövdingegatan fram till Krokslättsskolan och Sörgårdsskolan.

Framför att det blir byggnation så blir det väldigt mycket sprängningar, oljud, smuts och damm under lång tid nära hans bostad från tidigt på morgonen och hela dagarna, där många är hemma dagtid. Påpekar att deras sovrumsfönster vetter åt öster och att de med stor sannolikhet kommer att höra när de startar sina bilar tidigt på morgonen och kommer hem mer eller mindre sent. Vidare framförs oro kring att deras balkonger vetter mot hans bostad och sommartid blir det säkert mycket grillning och ljud från fester och annat.

Påpekar att det är stor konkurrens om parkeringsplatser efter Örngatan och att det kommer att bli svårare att hitta parkeringsplatser där man får stå en natt. Det finns ett antal förhyrda parkeringsplatser till hans fastighet, men det är alltid väntelista på dessa och det finns ingen gästparkering.

Önskar få information om hur ärendet framskrider.

*Kommentar: Se stadens samlade svar sid 9-11.*

*Det är byggherren som ska se till att alla bygg-, rivnings- och markåtgärder genomförs enligt de krav som gäller för åtgärden. Detta gäller även om åtgärden inte kräver lov eller anmälan. Kraven som avses finns i plan- och bygglagen, PBL, och dess föreskrifter.*

### **31. Bostadsrättsföreningen Sörgårdshus** (daterad 2019-04-01)

Till att börja med så emotsätter sig bostadsrättsföreningen inte byggandet på tomten. Det är positivt att det byggs mer och området utnyttjas, däremot bör det göras på ett sätt som

tar hänsyn till området och omkringliggande byggnader, vi anser inte att så är fallet i detta förslag. Detta baseras främst på höjden av de planerade husen och de konsekvenser den medför. Synpunkterna som bostadsrättsföreningen tar upp handlar om trafik, höjder på byggnader, överensstämmelse med översiktsplan, insyn, beskrivning av området samt angående illustrationerna som tillhör detaljplanen.

*Kommentar: Se stadens samlade svar sid 9-11.*

### 32. Kjellberg och Möller AB, ägare av Noshörningen (daterad 2019-04-01)

Efter att ha tagit del av det förslag till ändring av detaljplan för nybyggnation av området Gasellen vill vi på fastighetsägarna av Noshörningen 11 (Örngatan 1) komma med några synpunkter. Då nyproduktion behövs och då utveckling av området Krokslätt ses som positivt från vår sida kommer synpunkterna inte handla om att motsätta sig byggnation. Vad vi däremot motsätter om är utformningen av denna planerade byggnation.

#### Byggnadshöjd

då fastigheten Noshörningens (nr 11) övre del redan är påverkad av begränsat ljus på grund av geografin kommer den nya byggnadshöjden att upplevas som skymmande, om än inte utifrån den solstudie ni gjort som tydligt innehåller brister. En riktig 3D modell bör tas fram för att tydligt påvisa de nya byggnadernas påverkan på kringliggande bebyggelse. Vi tycker också rent estetiskt att den föreslagna byggnadshöjden samt utformningen inte gör sig i ett område där samtliga övriga byggnader är av betydligt lägre höjd, samt av för området karaktäristisk utformning.

#### Placering

Närheten till Kämpegatan. Vi anser att de planerade byggnaderna ligger för nära Kämpegatan, och i förlängningen fastigheten Noshörningen vilket förstärker effekterna av den i våra ögon orimliga byggnadshöjden.

Innan ytterligare åsikter lämnas ser vi fram emot tydligare illustrationer med tydliga referenser i form av den nuvarande bebyggelsen.

*Kommentar: Se stadens samlade svar sid 9-11.*

### Ändringar i planförslaget

- Tillåten höjd för det västra huset sänks med en våning. Maximal tillåten nockhöjd blir + 62 meter över angivet nollplan, vilket är samma höjd som det östra huset. I övrigt har förtydliganden avseende maximal tillåten nockhöjd har gjorts på plankartan.
- Av byggnadstekniska skäl har högsta respektive lägsta tillåtna takvinkel justerats något, till lägst 23 grader och högst 28 grader.
- En fysisk modell tas fram inför granskningen för att ytterligare tydliggöra planförslaget och dess relation till omgivande bebyggelse.
- Nya sektioner tas fram och införs i planbeskrivningen. Planbeskrivningen kompletterats med bilder på den fysiska modellen.
- Ny utredning avseende buller samt sol och skuggförhållanden har tagits fram. Rapporten ska färdigställas inför granskning, med beaktade av att det västra huset sänks en våning i förhållande till samrådsförslaget.
- Administrativ planbestämmelse om förorenad mark har införts.
- Uppllysning om att marklutningen måste beaktas har lagts in på plankartan.



Datum 2020-01-10 Dnr. PU 116/12 19(22)

### Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att plan- och exploateringsutskottet beslutar att godkänna koncept till samrådsredogörelse och att och att planhandlingarna bearbetas och att detaljplanen därefter ställs ut för granskning.

### STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman  
planchef

Johan Wiik  
planarkitekt



## Bilaga 1 – Länsstyrelsens yttrande i sin helhet

Samarådsyttrande 2019-02-28  
Diarienummer 402-3431-2019

Sida  
1(3)

LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten  
Torun Signer  
Planhandläggare  
010-2245494  
torun.signer@lansstyrelsen.se

Mölnåls Stad  
[planexploatering@molndal.se](mailto:planexploatering@molndal.se)  
Ert diarienummer 116/12

### Förslag till detaljplan för Gasellen 27 och 30 i Mölnåls kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade januari 2019 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökat förfarande

#### Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Förslaget innebär en lämplig förtätning i ett område som är välförsett med kollektivtrafik och service. Länsstyrelsen saknar en planbestämmelse som reglerar saneringen av förorenad mark samt säkerställandet av rekommendationer gällande skyfall. Vi vill också se en bedömning av framtida trafikbuller och en kommentar om aktualiteten för den bilagda trafikbullerutredningen som är från 2012.

#### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas förutsatt att Länsstyrelsen synpunkter gällande hälsa och säkerhet tillgodoses.

#### Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befar inte att riksintressen påtagligt skadas, att mellan kommunala frågor samordnas på ett olämpligt sätt, att miljökvalitetsnormer överskrids eller att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Däremot måste förslaget förtydligas gällande människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor och översvämning.

## Hälsa och säkerhet

### Förorenade områden

Inom området finns fyllnadsmassor som är påverkade av förorenande ämnen över nivån för känslig markanvändning. I undersökningsrapporten rekommenderas att kompletterande undersökningar genomförs i samband med planerad markentreprenad eller i ett tidigare skede. Länsstyrelsen anser att en administrativ planbestämmelse behövs avseende att startbesked för byggnation inte får ske innan sanering har skett till nivå för känslig markanvändning.

### Buller

Bullerutredningen är framtagen 2012 utifrån den trafik som förekom i området då samt med en uppskattning av antalet transporter planen kan komma att leda till. Länsstyrelsen anser att hänsyn ska tas till framtida trafikökningar och att det är rimligt att räkna upp prognosen på 20-30 års sikt. Det behöver därför kommenteras i planbeskrivningen om trafikbullerberäkningen är representativ även vid tidshorisont på 20-30 år och i det fall den inte är det och trafikbullerförordningens värden riskerar överskridas behöver en ny beräkning genomföras.

### Risken för översvämning till följd av skyfall

I planbeskrivningen redogörs för konsekvenser vid skyfall. Det står att det krävs fördröjning av dagvatten och att fördröjningen föreslås ske i ett makadamdike och även i grönt tak samt i ytor med genomsläpplig beläggning. Det framgår att vattnet vid ett skyfall därmed kan rinna genom planområdet och avledas genom befintliga avrinningsvägar utanför planområdet.

Bilagd dagvattenutredning rekommenderar bland annat att marken från husen i söder lutar mot makadamdiket och utformas med en lutning på minst 1:20. Marklutningen från husen i söder mot bergsslänten ska skapa en avrinningsväg i form av ett dike för att avleda vatten från bergsslänten vid ett skyfall. Länsstyrelsen gör tolkningen att en marklutning bort från husen behövs för att ta hand om ett skyfall i form av ett 100-årsregn. Länsstyrelsen kan inte se att denna rekommendation har tagits om hand i detaljplanen. I planbeskrivningen framgår bara de åtgärder som ska hantera fördröjningen av 30 mm nederbörd. Planbeskrivningen behöver kompletteras med detta till granskningsskedet.

### Geoteknik

Statens geotekniska institut har yttrat sig i ärendet och skickat det direkt till kommunen. De har lämnat synpunkter på att föreslagna rekommendationen från den geotekniska utredningen tas upp i planbeskrivningen. Länsstyrelsen kan konstatera att rekommendationerna finns på sidan 16. Länsstyrelsen bedömer även att de två lösa block som identifierats i utredningen inte utgör någon risk eftersom att de befinner sig inom området för byggrätten och kommer tas om hand vid exploateringen. Länsstyrelsen anser därmed att några planbestämmelser som säkrar rekommendationerna inte behövs.



Datum 2020-01-10 Dnr. 22(22)  
PU 116/12

Samrådsyttrande 2019-02-28 Diarienummer 402-3431-2019 Sida 3(3)

### **Behovsbedömning**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Detta ärende har planhandläggare Olof Franzen beslutat och planhandläggare Torun Signer föredragit. I den slutliga handläggningen har även samråd skedd med Länsstyrelsen miljö- vatten- och samhällsavdelning.

Olof Franzen

Torun Signer

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.