



1(66)

Datum

Dnr.

2022-03-01

KS 35/16

Samrådsredogörelse

Detaljplan för

Forsåker, nordöstra delen

Mölnåls stad, Västra Götalands län

INLEDNING

Tidigare behandling

Kommunstyrelsen gav 2016-04-27, § 116, stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Forsåker 1:101 m.fl. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2017-04-25 § 56 att samråd skulle genomföras kring framtaget förslag till detaljplan. Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram godkänt av kommunfullmäktige 2016-02-24, § 5.

Planens syfte

Det övergripande syftet med detaljplanen är att skapa en tät levande stadsmiljö inom och i anslutning till det före detta pappersbruket med Mölnålsåns lopp och inslag av bevarade kulturhistoriskt värdefulla byggnader som identitetsbärande delar.

För att skapa en levande stad ska planen möjliggöra en blandning av funktioner i planområdet och inom kvarteren. Det ska finnas möjligheter att inrymma allt sådant som behövs för en levande stadsdel: bostäder, arbetsplatser, kulturverksamhet, vård, skola och annan service (såväl privat som offentlig). Planen syftar till att skapa en stadsmässig struktur och karaktär med olika bebyggelsestypologier och byggnader i olika höjdskala.

Syftet är också att länka samman östra och västra Mölnåls. Avsikten är att skapa en stadsmiljö som bidrar till en tät och sammanhållen stadskärna bestående av Mölnåls innerstad, Forsåker och Kvarnbyn. Vidare är syftet att tillgängliggöra Mölnålsån för allmänheten och medge anläggningar för att ta ut energi ur åns överskottsvatten vid höga flöden.

Detaljplanen syftar också till att möjliggöra etableringen av Forsåker som ett betydande besöksmål. Planområdet ligger strategiskt placerat i anslutning till Mölnåls resecentrum, en av regionens största knutpunkter för kollektivtrafik och planen syftar till att möjliggöra hållbara resmönster. Sammantaget ska den täta och blandade stadsmiljön, med hög exploatering, stärka förutsättningarna för en långsiktigt hållbar regional utveckling i enlighet med Göteborgsregionens strukturbild.

Samråd

Planförslaget har varit utställt för samråd enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 2017-05-04 – 2017-06-16. Under samrådet har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus samt på stadens hemsida.



2(66)

Datum

Dnr.

2022-03-01

KS 35/16

En behovsbedömning enligt 4 kap. 34 §, då gällande plan- och bygglagen har gjorts varvid detaljplanen har bedömts kunna innebära betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför gjort i enlighet med Plan och bygglagens och Miljöbalkens krav. Samråd kring denna har skett i samband med plansamrådet. Ett särskilt fördjupningsmöte kring kompletteringar har också hållits med länsstyrelsen 2018-11-17.

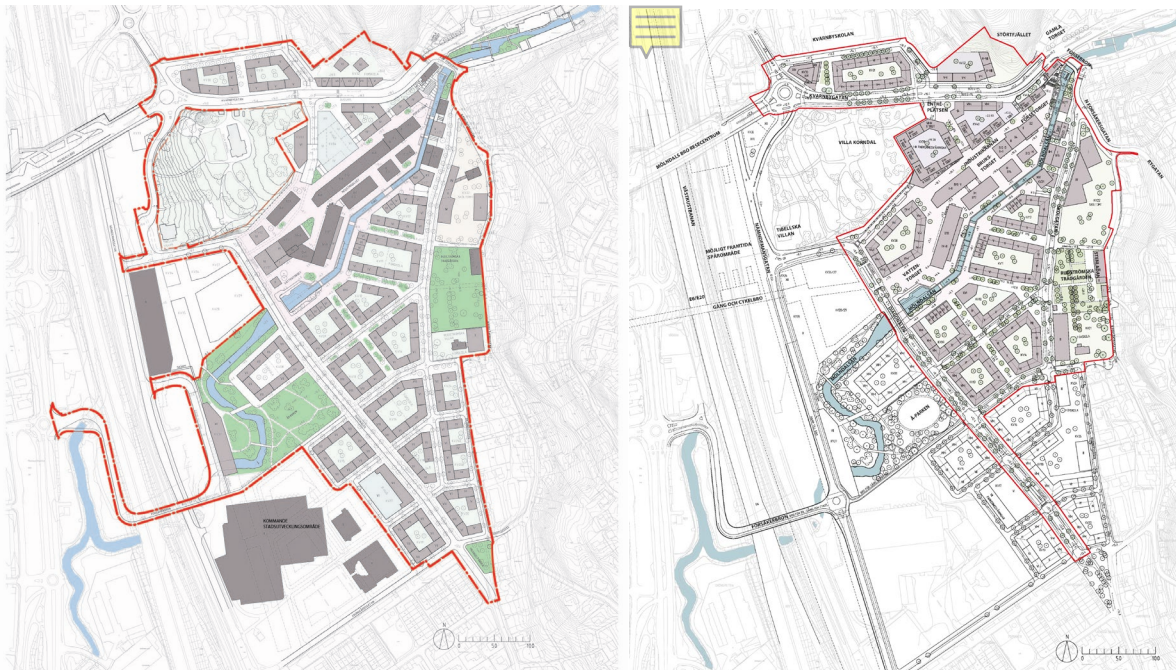
Under och i anslutning till samrådstiden inkom 32 yttranden som sammanfattas och kommenteras nedan. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen i Mölnåls stad. Länsstyrelsens yttranden redovisas i sin helhet i *bilaga 1*.

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I PLANFÖRSLAGET SEDAN SAMRÅDET

Övergripande ändringar

Efter samrådet år 2017 har detaljplanen delats upp i flera detaljplaneområden som ett resultat av Trafikverkets pågående spårutredning om Götalandsbanan (Göteborg-Borås), vilken omfattar bl.a. frågan om ytterligare ett järnvägsspår närmare Forsåkerområdet. Den pågående spårutredningen innebär att den föreslagna bilbron, Forsåkerbron, inte kan komma till stånd förrän Trafikverkets utredning har färdigställts. Denna aktuella detaljplan (Detaljplan Forsåker, Nordöstra delen) omfattar det område som kan planeras utan att Forsåkerbron kommer till stånd och som i övrigt inte har bedömts påverka eller påverkas av ytterligare järnvägsspår. Denna första detaljplan ska kunna fungera för sig själv, men också fungera med den fortsatta planeringen för helheten inom Forsåkersområdet.

Sedan samrådet har tillstånd för vattenverksamhet erhållits (mål nr M 4861-161) och projektering inför ombyggnad av årännan har påbörjats. Stabilitetshöjande åtgärder har vidtagits. Fördjupade utredningar och analyser har också tagits fram.



Kartan till vänster visar planområdet som det såg ut vid samrådet 2017- 04-12. Kartan till höger visar planområdet för aktuell detaljplan (Nyréns Arkitektkontor) 2022-02-09.



4(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Delningen av detaljplanen innebär att nedanstående frågor ej längre ingår i planläggningen och kommer därför inte att prövas i denna detaljplan:

- Trafik- och riskfrågor kopplade till Forsåkerbron och den eventuella gång- och cykelbron över E6/E20/Väst kustbanan
- Riskfrågor kopplade till ny bebyggelse i närhet till E6/E20/Väst kustbanan.
- Riskfrågor kopplade till gasledning i sydvästra delen.
- Anslutningsgata mellan Kvarnbygatan och Nämndemansgatan.
- Parkmark intill Mölnålsåns nedre sträckning och i södra Forsåkerområdet.
- Skydd av naturvärden i och intill Mölnålsåns nedre sträckning
- Parkeringshus samt flera kvarter för bostads- skol- och centrumanvändning i södra delen av Forsåkerområdet

Ändrade förutsättningar

Sedan samrådet har några åtgärder genomförts inom planområdet:

- Tillstånd för vattenverksamhet har beviljats och åtgärder enligt denna pågår
- Byggnad 222 (Kasernen) och byggnad 26 har rivits.
- Stabilitetsförbättrande åtgärder i form av avschaktning har vidtagits intill Mölnålsån.

Delningen av detaljplanen innebär också att vissa funktioner som behövs för detaljplanens genomförande behöver tillgodoses utanför detaljplaneområdet. Dessa är tekniska anläggningar och trafikåtgärder enligt nedan:

Tekniska anläggningar utanför planområdet

Ett antal anläggningar utanför planområdet kommer att behövas för planområdets funktion:

- Underjordisk infrastrukturbyggnad i form av va-, fjärrvärme, el, opto för anslutning av området till befintliga nät. Placeras inom allmän plats eller mark planlagd som industriändamål i befintliga planer.
- Transformatorstation väster om Diagonalen (varaktig placering för försörjning av kvarter öster om Diagonalen samt pumpstationer). Bygglovprövas utifrån befintlig detaljplan, placeras inom mark planlagd för industrianvändning.
- En eller två pumpstationer för spillvatten med ledningsdragning från planområdet till dessa. Ledningar från pumpstationerna till anslutande befintligt nät. Bygglovprövas utifrån befintlig detaljplan, placeras inom mark planlagd för industrianvändning.
- Yta för öppen dagvattenhantering.

Trafikåtgärder utanför planområdet

Ett antal åtgärder utanför planområdet kommer att behövas för planområdets funktion:

- Trimningar av körfält vid Lackarebäcksmotet. Sker inom befintlig detaljplan. Ett eventuellt genomförande av trimningsåtgärderna är beroende av den mer storskaliga planering som sker kring motet.
- Anslutningsväg Diagonalen – Nämndemansgatan. Anslutningsvägen genomförs som ett provisorium i ett bedömt lämpligt läge, men kan få sin slutliga reglering först i samband med Trafikverkets järnvägsombyggnader. Anslutningen förläggs till av MFAB ägd industrimark

och avses säkerställas med servitut.

- Bilparkeringsplatser som anläggs på av MFAB ägd industrimark för att tillgodose parkeringsbehovet som kan komma att uppstå i planområdet. I kommande, intilliggande detaljplan planeras ett mobilitetshus som ersätter dessa parkeringsplatser men också rymmer annan parkering. För mer om parkeringslösningarna – se kapitlet om parkering.
- Ytor utanför nu aktuellt planområde kan eventuellt komma att behövas för logistikcenter/samlastningsstation med syfte att minska godstransporterna inne i stadsdelen.

Ändringar i planförslaget

Plankartan revideras enligt följande

Strukturfrågor och utbredning planområde

- Områdets struktur och kvarter har bearbetats utifrån olika analyser (t.ex. volymstudier, sol- och dagsljusstudier och bullerutredning) för att säkra boende- och stadsbyggnadskvaliteter samt för att säkerställa genomförbarheten av planen. Några av de justeringar som gjorts är:
 - Bebyggelsekvarter och natur- och parkområde i väst har utgått, liksom bebyggelsekvarter i söder (p.g.a. samordning med järnvägsplanering).
 - Ny kvartersbebyggelse söder om Mölnålsån samt kvarteren längs Kvarnbygatan har justerats, bland annat med hänsyn till stadsbilda- och kulturmiljöaspekter.
 - Det är inte längre aktuellt med större förskolor i bostadskvarteren i södra och östra delarna av området. Detaljplanen omfattar nu en förskola – den på Rudströmska tomten. Yta har också omfördelats mellan förskoletomten och den intilliggande parken. Rudströmska villan omfattas inte längre av rivningsförbud. Avsikten är att planlägga ytterligare förskola, på egen tomt, i kommande planeringsetapper.
 - Industrikärnans struktur har justerats. Den nya strukturen innebär att vissa befintliga byggnader (Byggnad 23, 110, 111 och del av 10) ersätts med byggrätter för ny bebyggelse eller torg och omfattas inte längre av rivningsförbud. Delar av allmän plats (TORG) i Industrikärnan har ändrats till kvartersmark som inte får byggas. Kvarter, gata och torg mellan Kvarnbygatan och Industrigolvet har justerats avseende användning och utbredning.
 - Kvarter och gator (nu även torg) norr om Kvarnbygatan har justerats avseende användning och utbredning.
- Planområdet har minskat intill Gamla Torget. Transformatorstation (E1) med tillhörande markområde har utgått.
- Huvudgatan ”Diagonalen” sträcker sig nu endast till Kronogårdsgatan i söder. Det triangelformade parkområdet i söder har utgått ut planen.
- Delar av Norra Forsåkergratan och Rygatan har integrerats i planområdet för att anpassa planförslaget till gällande detaljplaner.
- Utbredningen av byggrätten inom S (skola) har begränsats i plan genom prickmark, med hänsyn till riksintresset för kulturmiljö och för att reglera hur de tänkta byggnaderna kan placeras på tomten.

Användning

- Användningar som avgränsas i höjdded mellan allmän plats och kvartersmark med byggrätter som avses 3D-fastighetsbildas har tydliggjorts genom principsektioner på plankartan samt förklaringar i planbeskrivningen.
- Användningarna för vattenområden har omformulerats för att begränsa broarnas påverkan på miljökvalitetsnormer (MKN) och för att ge planstöd för murar och dammluckor i ån.
- Vissa utformningsbestämmelser på kvartersmark hänvisar till särskilda gator (GATA₁₋₅) och torg (TORG₁). Detta har förtydligats i dessa användningsbestämmelser samt i planbeskrivningen.
- Ny användningsbestämmelse, D₂ (bostadsanknuten vård), har tillkommit.
- (E₄) (Bypassrör för vattenkraft under mark) har utgått.
- E₁ (Transformatorstation) har lagts till i Rudströmska parken, vid Diagonalen, i flera byggnader i industrikärnan samt i kvarter 32. Motsvarande bestämmelse har utgått i de flesta av bostadskvarteren.
- Användning O (Tillfällig vistelse) har utgått helt och hållet.
- Kvartersmark med ändamålen P (Parkering) och T (Trafik) har lagts till i gator och på en mindre torgyta för att säkerställa kvartersmarkens behov av parkeringsplatser för rörelsehindrade.
- Byggrätt/mark avsedd för L (Växtodling) har tillkommit i anslutning till Stenladan.
- Användningen K (kontor) har utgått i Stenladan.
- Bostadsanvändning tillåts inte längre inom förskoletomten vid Rudströmska villan.

Utformning av allmän plats

- Egenskapsbestämmelse hiss₁ har tillkommit mellan Kvarnbygatan och Forsetorget.
- Bestämmelse pelare₁ har tillkommit för att ge planstöd för att pelare som bär upp utkragande byggnadsdelar placeras inom allmän plats (TORG).
- Bestämmelserna trappa₁ och trappa₂ har tillkommit för att reglera trappor mot Industritorget och på Vattentorget.
- Skyddsbestämmelsen q-skydd₁ har tillkommit för att skydda befintlig stödmur mot Korndalsparken.
- Markhöjder har anpassats utifrån senaste höjdsättningsförslag.

Utformning av kvartersmark

- Utformningsbestämmelser för den nya kvartersbebyggelsen har justerats och lagts till för att tydligare möta de stadsbyggnadskvaliteter som beskrivs i kvalitetsprogrammet (Nyréns Januari 2022).
- Utformningsbestämmelse avseende vegetationstak på huvudbyggnader och komplementbyggnader har justerats.
- Utformningsbestämmelse för reglering av maximalt antal våningar har tillkommit för att säkerställa att det inte uppförs fler våningar än vad som avsetts då byggnadshöjder satts med marginal för att det ska vara möjligt att bygga med trästomme.
- Regleringen av tillåtna höjder för en del av byggrätterna har justerats.
- Del av muren intill Kvarnbygatan som avses rivas och uppförs delvis i nytt läge har getts planbestämmelser som reglerar dess höjd, karaktär och material. Bygglovsplikten har utökats för muren.
- En särskild byggnadstyp möjliggörs, s.k. staplade radhus. Dessa regleras med särskilda utformningsbestämmelser som styr förgårdsmarkens utformning, entréer och bebyggelsens vertikala gestaltning samt möjlighet till loftgångar på vartannat våningsplan.

Bebyggandets omfattning

- Byggnadshöjder har justerats utifrån fördjupade kvartersanalyser och med hänsyn till reviderad bullerutredning och sol- och dagsljusstudier.
- I flera kringbyggda kvarter har byggrätter givits ett flexibelt byggnadsdjup mellan 12,5 upp till 14 meter.
- Byggrätterna för skola och förskola har begränsats och orienterats mot gata.
- Uppskjutande byggnadsdelar utöver högsta byggnadshöjd har möjliggjorts i vissa fall.
- Komplementbyggnadernas utbredning på gårdar markerade med korsmark har minskats för att säkerställa goda boendekvaliteter och tillräcklig friyta på gård.
- Glastak och gångbroar/spänger som tidigare reglerades som utformning av allmän platsmark regleras nu med egenskapsbestämmelse för kvartersmark.
- Generell bestämmelse har tillkommit som möjliggör att centrumverksamheter får inredas i kallare som annars inte tillåts p.g.a. begränsning av det totala våningsantalet.

Byggnadens användning

- Generell bestämmelse som begränsar parkering i del av bottenvåning mot TORG har utökats till att gälla byggnader generellt med undantag för byggrätter med användning P (parkering) och parkeringsplatser för rörelsehindrade.
- Ny generell bestämmelse har tillkommit för att begränsa möjligheten att inrymma bostadsrum och miljörum i del av bottenvåning som vetter mot Industritorget (användningsområden markerade med TORG₁ och CZ).

Placering

- Generell bestämmelse har justerats så att skolbyggnader, Stenladans tillbyggnad och del av byggnad i kv 41 inte behöver placeras i byggrättsgräns mot allmän plats.

Rivningsskydd, varsamhet och skydd av kulturvärden

- Rivningsskydd, varsamhetsbestämmelser och bestämmelser för skydd av kulturvärden har justerats ytterligare för de befintliga byggnader och murar vars kulturhistoriska värde avses skyddas.
- Rudströmska villan omfattas inte längre av skydds- eller varsamhetsbestämmelser.
- Delar av byggnad 10 i industrikärnan skyddas inte med skydds- eller varsamhetsbestämmelser, för att möjliggöra ett nytt torg och ett allmänt stråk tvärs byggnaden som bryter av den långa byggnadsvolymen.
- Skyddsbestämmelsen q-skydd₁ har tillkommit för att skydda del av befintlig stödmur mot Korndalsparken.

Skyddsbestämmelser

- Skyddsbestämmelser avseende risk (farligt gods) har justerats. Tidigare bestämmelser, m₁ och m₂, har utgått i och med delningen av planen. Krav på möjlighet till avstängning av ventilation gäller nu för samtliga byggnader inom området.
- Generell skyddsbestämmelse gällande buller har justerats. Text utgår nu från den senaste bullerförordningen.
- Bullerskydd har införts på mark med ändamål PARK (park) och S (skola) efter att uppdaterad bullerutredning pekat på behov av dessa. Bullerutsatta byggrätter har fått planstöd att uppföra bullerskydd.
- Skyddsbestämmelser gällande geoteknik har justerats. Istället för tidigare belastnings-restriktioner regleras nu att tillkommande bebyggelse inte får tillföra ytterligare last utan



8(66)

Datum

Dnr.

2022-03-01

KS 35/16

måste föra all last ned till fast botten alternativt lastkompenseras (b_1), komplementbyggnader ska utföras i träkonstruktion (b_2) och markens totalstabilitet ska säkerställas genom stödkonstruktioner eller slänlutningar i kombination med lastkompensering (m_2).

Planbeskrivningen revideras enligt följande:

- Planens syfte har justerats.
- Beskrivningen har reviderats utifrån planområdets ändrade utbredning.
- Motiv till upphävande av strandskydd har reviderats.
- Uppdateringar har gjorts avseende ställningstaganden som har förändrats, bland annat riksintresset för ny stambana.
- Beskrivningen har kompletterats avseende ansökningar om tillstånd till vattenverksamhet inom planområdet.
- Beskrivningar av mobilitet och parkering har arbetats om utifrån inriktningen att uppnå en hållbar mobilitet.
- Förutsättningar som har förändrats i planområdet, bland annat efter genomförda markstabilitetsåtgärder, har justerats.
- Beskrivning av naturmiljöer som omfattas av biotopskydd har förtydligats.
- Områdets kulturmiljövärden och hur befintliga byggnader och anläggningar avses bevaras och utvecklas har tydliggjorts och motiveringar av ny bebyggelse i relation till kulturmiljövärden har utvecklats.
- Beskrivningen av förutsättningar och detaljplanens innebörd och genomförande har utvecklats utifrån reviderade utredningar, reviderat kvalitetsprogram och strukturplanens revidering som föregåtts av fördjupade kvartersanalyser och förprojektering av allmän plats i planområdet.
- Beskrivningar och motiveringar av plankartans bestämmelser har strukturerats om för att underlätta läsbarhet och tolkning av bestämmelser.
- Användningen av grönytefaktor i planområdet har beskrivits.
- Beskrivningen av detaljplanens konsekvenser har utvecklats utifrån reviderad miljökonsekvensbeskrivning, socialkonsekvens- och barnkonsekvensanalys.
- Genomförandebeskrivningen har utvecklats och preciserats.



9(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen. Kommentarer från Stadsbyggnadsförvaltningen redovisas i kursiverad text. Länsstyrelsens yttranden redovisas i sin helhet i bilaga 1.

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

1. Länsstyrelsen (daterad 2017-06-26)

Länsstyrelsens samlade bedömning:

Länsstyrelsen framför att de ser mycket positivt på att Forsåkersområdet med sitt centrala och strategiska läge utvecklas med den historiska miljön och Mölnålsån som karaktärsbärande egenskaper. De framhåller dock att planområdet innehåller samt ansluter till många värden och att flera frågor återstår att lösa i planarbetet, vilka redovisas i yttrandet och sammanfattas nedan.

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt om att förslaget innebär betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram.

Riksintressen (undantaget riksintresse för kulturmiljö):

Planförslaget påverkar riksintresset för kommunikation avseende E6/E20 och Västkustbanan/framtida Götalandsbana. Länsstyrelsen anser att följande frågor behöver utredas vidare för att inte leda till att risk för påtaglig skada på riksintresset uppstår:

- Påverkan på E6/E20 av den trafik som planområdet alstrar
- Förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning av området
- Förutsättningar för föreslagna broar över transportkorridoren E6/E20 och Västkustbanan/framtida Götalandsbana, avtal mellan Staden och Trafikverket behöver upprättas

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Trafikverket och påtalar att Lackarebäcksmotet och Åbromotet (E6/E20) kommer att få en ökad belastning till följd av planerad exploatering. I det lokala gatunätet utpekas bland annat cirkulationen Kvarnbygatan-Järnvägsgatan som en punkt som kommer bli hårt belastat med den tillkommande anslutningen till Forsåkersområdet. Det är även vid denna cirkulation som kollektivtrafiken ska ansluta till Forsåkersområdet.

Trafikutredningen behöver kompletteras med en analys av motens kapacitet och hur de påverkas av föreslagna exploatering samt övriga pågående och planerade exploateringar i området. Kollektivtrafikens framkomlighet i transportsystemet behöver säkerställas. I det fortsatta arbetet krävs samråd mellan Staden och Trafikverket för att diskutera trafikfrågorna och påverkan på det statliga vägnätet. För eventuella åtgärder i det statliga vägnätet krävs avtal mellan Trafikverket och Mölnåls Stad. Redovisade höjdsektioner och placering av brostöd för planerad Forsåkerbro överensstämmer med planerad utformning av Götalandsbanan. Grundläggningen och de geotekniska förutsättningarna för brostöden behöver utredas och analyseras för att säkerställa att Forsåkerbron inte påverkar de statliga anläggningarna. I arbetet deltar bevakande projektledare från Trafikverket. Planerad gång- och cykelbro med läge mellan föreslagna Forsåkerbro och befintlig Mölnåls bro behöver utredas vidare avseende brons läge, konstruktion, utformning med mera.



10(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Kommentar:

Dialog mellan Staden och Trafikverket har pågått sedan samrådet för att diskutera trafikfrågorna och påverkan på det statliga vägnätet samt för att förankra planförslaget.

Forsåkerbron samt den eventuella gång- och cykelbron ingår inte i denna detaljplan längre, då detaljplanen har delats upp till följd av Trafikverkets spårutredning för Götalandsbanan (Göteborg-Borås). Den nu aktuella detaljplanen (Detaljplan Forsåker - nordöstra delen) omfattar det område som kan planeras utan nödvändigheten av att Forsåkerbron kommer till stånd och som i övrigt inte har bedömts påverka eller påverkas av ytterligare järnvägsspår.

Trafikutredningen har kompletterats med analyser av planförslagets trafikpåverkan på Åbromotet och Lackarebäcksmotet samt situationen kring cirkulationsplatsen vid Järnvägsgatan och Kvarnbygatan med anslutande gator. Med föreslagna kapacitetshöjande åtgärder och trimningsåtgärder, bedöms den ökade trafikmängd som detaljplanen medför kunna hanteras och kollektivtrafikens framkomlighet bedöms vara säkerställd. Se trafikutredningen (Atkins 2021-07-01) för vidare information om hur trafikmängderna har analyserats och vilka åtgärder som föreslås.

Miljö kvalitetsnormer:

Länsstyrelsen påtalar att miljö kvalitetsnormer för vatten samt luft riskerar att inte uppnås.

Detaljplanens förslag till åtgärder i vatten kan enligt Länsstyrelsen försämra vattenförekomstens ekologiska status, eller äventyra att god ekologisk status kan uppnås inom beslutad tid. Planförslagets genomförande förutsätter att tillstånd till vattenverksamhet meddelas för ombyggnad av Mölnålsån och anläggande av by-passrör för förbiledning av höga flöden samt anläggande av Diagonalbron med mera. Berörd åsträcka utgör en stor del av vattenförekomsten Mölnålsån - Stensjön till sammanflödet med Kålleredsbäcken (5E639863-127455). Vattenförekomsten har måttlig ekologisk status. En orsak till detta är mänsklig fysisk påverkan som bland annat orsakat brist på naturliga strandmiljöer. Beslutad miljö kvalitetsnorm är god ekologisk status 2021. De ansökta åtgärderna skulle innebära att åns fåra för lång tid framåt förblir en artificiell betongränna med onaturliga strandmiljöer. Ansökan innefattar också renovering av erosionsskydden i vattenförekomstens nedre del, vilket innebär att en homogen och ensartad strandmiljö med färre livsmiljöer för växt- och djurlivet bibehålls. Det kan därför inte uteslutas att domstolen bedömer att åtgärderna äventyrar att beslutad miljö kvalitetsnorm uppnås i rätt tid. Enligt den så kallade Weserdomen ((EU-dornstolen 1 juli 2015, C461/13), får medlemsstaterna inte meddela tillstånd om så är fallet.

Utöver ansökta åtgärder innefattar planen anläggande av broar och annan överbyggnad av Mölnålsåns nedre delar vilket innebär ytterligare ianspråktagande av naturliga strandmiljöer. Länsstyrelsen anser att kommunen ska se över möjligheterna för att minimera överbyggnad av Mölnålsån i de nedre delarna. Länsstyrelsen har förståelse för att byggnadens syfte är att skydda planområdet för olägenheter i form av buller och en framtida riskbild, men det kan finnas alternativ utformning som påverkar Mölnålsån och MKN för vatten i mindre grad. Vid bedömning av planens totala påverkan på berörd vattenförekomst (ombyggnaden av Mölnålsån plus övrig markanvändning som berör ån) gör Länsstyrelsen en annan bedömning av planens inverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten än kommunen. Utifrån inlämnat underlag kan det inte uteslutas att planen kan försämra vattenförekomstens ekologiska status, eller äventyra att god ekologisk status kan uppnås inom beslutad tid. I det fortsatta planarbetet behöver det därför redovisas ett underlag för planen som helhet som är tillräckligt för att kunna bedöma om gällande miljö kvalitetsnormer för vatten kan följas.



11(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Underlaget ska möjliggöra en bedömning av om någon av de kvalitetsfaktorer som anges i bilaga V till Europaparlamentets och rådets direktiv 2000/60/EG riskerar att försämrats, såväl i anläggningskedan som i driftskeden. Det ska även vara möjligt att bedöma om planens genomförande riskerar att äventyra att en god ekologisk status kan uppnås i berörda vattenförekomster.

En tillståndsprövning för vattenverksamhet pågår. Delar av underlaget kommer att redovisas inom ramen för prövningen. En beskrivning behövs av konsekvenser för planförslaget om tillstånd inte erhålls för föreslagna åtgärder. I planbeskrivningen anges att samtliga erosionsskydd längs Mölnålsån behöver ses över och renoveras. Detta innebär viss avschaktning av slänt och nedtagning av vegetation. Återetablering av träd tar lång tid vilket medför en långvarig negativ påverkan på åns strandmiljöer. Dessa konsekvenser bör också beaktas vid bedömning av planens påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsen anser att bestämmelsen W1 både behöver avgränsas i sin utbredning och konsekvensbeskrivas tydligare utifrån ett miljö kvalitetsnormsperspektiv. Ett underlag för planen som helhet, som är tillräckligt för att kunna bedöma om gällande miljö kvalitetsnormer för vatten kan följas, behöver redovisas. Val av åtgärder, alternativ utformning av broar, byggnader med mera behöver utredas. En tillståndsprövning för vattenverksamhet pågår. Delar av underlaget kommer att redovisas inom ramen för prövningen. En beskrivning behövs av konsekvenser för planförslaget om tillstånd inte erhålls för föreslagna åtgärder.

Även för luft påtalar Länsstyrelsen att det finns risk att miljö kvalitetsnormen inte uppfylls avseende halter av kvävedioxid och partiklar. Det behövs en noggrannare utvärdering med hjälp av modeller och/eller mätning. En spridningsmodell som tar hänsyn till byggnaders effekter på spridningen av luftföroreningar behöver användas för att undersöka luftkvaliteten. I de två luftkvalitetsutredningarna som utförts av ÅF och WSP har SMHI:s nomogrammetod använts för att uppskatta halterna inom planområdet. SMHI skriver i rapporten om nomogrammetoden att metoden är avsedd för en första uppskattning av föroreningshalterna på platser där mätningar saknas. Om de uppskattade halterna med nomogrammetoden är högre än nedre utvärderingströskeln behövs en noggrannare utvärdering med hjälp av modeller och/eller mätning. Resultaten i WSP:s rapport visar på halter av kvävedioxid och partiklar (PM 10) över både nedre och övre utvärderingströsklarna 2012 och 2030. Länsstyrelsen anser därför att metoden som använts inte är tillräcklig för att visa om miljö kvalitetsnormerna klaras inom planområdet. Länsstyrelsen anser att en spridningsmodell som tar hänsyn till byggnaders effekter på spridningen av luftföroreningar behöver användas. Speciellt viktigt är det att undersöka luftkvaliteten för bostäder, skolor och förskolor nära E6, Mölnåls Bro och Kvarnbygatan, t.ex. förskolan i Åparken/Äppelparken samt bostäder och förskola vid Kvarnbygatan. Luftkvaliteten behöver beskrivas för dagens situation (N02, PM 10), vid inflyttning (N02) och 2030 (N02, PM 10).

Kommentar:

Mölnålsåns nedre del och kv 37 ingår inte längre inom detaljplaneområdet, se vidare i sammanfattningen på sidan 3. Tillstånd för vattenverksamhet är en förutsättning för planens genomförande. Tillståndsansökan var vid tidpunkten för samrådet redan inlämnad och beslut om tillstånd har nu erhållits. Underlag har tagits fram som visar att MKN kan klaras och vilka åtgärder som krävs, se "Detaljplan DPI Forsåker – Bedömningar av MKN" (Medins, 2019-08-08) samt miljökonsekvensbeskrivningen. Konsekvenser av schaktning har beaktats i bedömningarna. Bestämmelsen W1 har omformulerats för att begränsa broarnas påverkan på MKN och formuleringen har stämts av under samråd med Länsstyrelsen.



12(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Luftutredningen har kompletterats i enlighet med synpunkterna och visar att risk för överskridande av MKN inte föreligger.

Markstabilitet:

Stabiliteten är otillfredsställande för befintliga förhållanden och relativt omfattande förstärkningsåtgärder krävs för att göra området byggbart. Stabilitetsförhållanden samt risk för ytliga ras/blocknedfall behöver klargöras. Beräkningar som ligger till grund för åtgärder saknas och behöver tillfogas detaljplanen. Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Statens geotekniska institut (SGI) och påtalar att det geotekniska underlaget inte visar de beräkningar som ligger till grund för åtgärder. Dessa beräkningar behöver tillfogas planen. SGI instämmer i kommunens bedömning att stabiliteten är otillfredsställande för befintliga förhållanden och att relativt omfattande förstärkningsåtgärder krävs för att göra området byggbart. Stabilitetsförhållandena behöver omfatta planområdet i sin helhet samt angränsande områden som genom sin omgivningspåverkan kan påverka planområdet. För två planerade lokalgator i planområdets västra del behöver stabilitetsförhållanden klargöras. Detta rör gatan öster om Nämndemansgatan avseende stabiliteten österut samt förbindelsen över E6/20/Väst kustbanan avseende stabiliteten ned mot Mölnålsån. Det kan finnas risk för ytliga ras/blocknedfall i de östra högre liggande områden som delvis utgörs av berg i dagen. Mellan fastmarksområdena i öster finns områden med större jorddjup som angränsar till planen. Detaljplanens höjdsättning kan påverka stabiliteten för dessa områden vilket behöver klargöras. Om den befintliga kallmuren ska bevaras behöver dess status och funktion bedömas och dokumenteras i de fall den påverkar den lokala stabiliteten. Etappindelning vid genomförandet av detaljplanen och de konsekvenser som uppstår på grund av etapperna behöver beskrivas.

Länsstyrelsen påtalar också att planbestämmelser avseende geoteknik kan behöva förtydligas. På plankartan anges befintliga marknivåer enligt grundkartan som referensnivåer. Länsstyrelsen ställer frågan om det är planerade nivåer enligt detaljplanens höjdsättning som ska utgöra referensnivå för maximalt tillåten belastning? I planbestämmelserna som avser maximalt tillåten belastning behöver det förtydligas vad som avses med ”/.../ 20 kPa inom kvartersmark och allmänplats/...”. Planbestämmelserna avseende erosionsskydd bör förtydligas genom att markera områden där det ska uppföras. Motfyllnaden vid släntfot kan behöva säkerställas ytterligare. Formuleringarna om avschaktning kan behöva förtydligas då det inte finns någon referens på plankartan.

Kommentar:

Inför granskningen har åtgärder vidtagits för att släntstabiliteten ska uppfylla kraven för befintliga förhållanden. För detaljplanens genomförande säkerställs släntstabiliteten inom allmän plats genom att höjdsättning av gator läses i detaljplanen, för kvartersmarken genom att planbestämmelser för grundläggning och belastning av mark införs. Den geotekniska utredningen har kompletterats och innefattar nu bland annat en bergteknisk utredning (AFRY 2021-12-22).

Befintlig kallmur blir inte kvar. Stenen från kallmuren kan eventuellt återanvändas i/vid ny ränna.

Tidigare områden där utredningen har rekommenderat förstärkt erosionsskydd har utgått ur planområdet. Förbättringsåtgärder och underhåll av befintliga erosionsskydd kommer att vidtas redan innan detaljplaneområdet byggs ut. Även bestämmelser om belastningsrestriktioner har utgått och ersatts med nya bestämmelser som reglerar belastning från byggnader och på mark. Se även kommentarer till SGI:s synpunkter nedan.



13(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Risk för olyckor med transporter av farligt gods:

Planområdet ligger nära Västkustbanan och är utsatt för risk för olyckor med farligt gods samt tågurspårning. Föreslagna byggnader ligger närmare Västkustbanan och föreslagen markanvändning är känsligare än vad som rekommenderas av Länsstyrelsen. Riskbedömningen måste därför kompletteras med anledning av avstånd och markanvändning. Förutsättningar för föreslagna skyddsåtgärder på Västkustbanan behöver klargöras. Korridoren för Götalandsbanan täcker ett område i Forsåker närmast järnvägen, utanför planområdet. Detta område kommer att hanteras i en kommande detaljplan. Nuvarande planförslag har enligt planbeskrivningen tagit hänsyn till att Västkustbanan kan komma att hamna längre österut, vid eventuell utbyggnad av Götalandsbanan. Planhandlingarna hänvisar till två riskutredningar, en detaljerad från programskedet samt ett PM Risk som tagits fram till detaljplanen. Riskbedömningen i programskedet utgår från ett bebyggelsefritt avstånd om 30 meter från närmsta spår (Västkustbanan) där hänsyn har tagits till att Götalandsbanans spår placeras mellan Västkustbanans bägge spår. I PM Risk studeras möjligheten att förlägga byggnaderna på 24 meter från Västkustbanan. Länsstyrelsen förespråkar generellt ett bebyggelsefritt avstånd på 30 meter. I den detaljerade riskutredningen föreslås utöver ett 30 meters byggnadsfritt område även att verksamheter i zonen mellan 30-80 meter från riskkällorna begränsas till dagverksamheter såsom arbetsplatser, kontor, sällanköpshandel, lager, parkeringshus samt jämförbara verksamheter, med låg personintensitet. Bostäder föreslås 80 meter från riskkällorna. Skola, centrumverksamhet, vård, handel och hotell likställs med bostäder. I PM Risk tas kompletterande skyddsåtgärder fram men utgår i övrigt från förutsättningarna i den detaljerade riskutredningen. Där har förutsatts en begränsning i vad som tillåts i byggnader 30–80 meter från riskkällorna enligt ovan. Länsstyrelsen noterar att det i samrådsförslaget ligger bostäder på ett tillräckligt avstånd i förhållande till framtida riskkällors placering. Däremot tillåts centrumverksamhet och vård i den byggnad som planeras på 24 meter från järnvägens kommande placering vilket inte var tillåtet inom denna zon i genomförda riskbedömningar. Förutom att byggnaden ligger innanför det avstånd som Länsstyrelsen förespråkar som byggnadsfritt så medges också en markanvändning som Länsstyrelsen anser ska ligga på ett mycket långt avstånd, i enlighet med vad som också föreslås i den detaljerade riskutredningen. Några nya beräkningar är inte gjorda i PM Risk vilket behövs för att säkerställa att risken inte är oacceptabelt hög. Med tanke på den känsligare markanvändning som planeras jämfört mot vad som var förutsättningar i tidigare analyser så kan ytterligare skyddsåtgärder vara motiverat. Riskbedömningen måste därför kompletteras. I den kompletterande PM Risk föreslås ett antal åtgärder genomföras för att sänka risknivån ytterligare, till exempel skyddsräll utmed Västkustbanans yttersta spår utmed hela planområdet och skyddsmur mellan planområdet och järnvägen. Trafikverket framför i yttrande att de generellt är mycket restriktiva med åtgärder inom de statliga anläggningarna då det ofta fördyrar och försvårar underhåll. Såväl utförande som underhåll kan komma att kräva trafikeringsstopp på järnvägen vilket gör att Trafikverket troligtvis inte kan godkänna föreslagna åtgärder inom järnvägsanläggningen. Detaljplanen behöver säkerställa genomförandet av nödvändiga skyddsåtgärder.

I sydvästra delen av planområdet medges en förskolegård vilket Länsstyrelsen anser vara godtagbart utifrån dagens riskbild avseende avstånd till järnväg. I ett framtida scenario med Västkustbanan i ett östligare läge (och tillkommande Götalandsbana) försämras riskbilden och markanvändningen förskolegård blir då olämplig. Då en detaljplan ska vara lämplig över tid för att kunna accepteras anser Länsstyrelsen att kommunen ska flytta förskolegården. För den föreslagna försåkerbron behöver riskutredningen kompletteras med vilka säkerhetsåtgärder som krävs när väg korsar över järnväg och väg.



14(66)

Datum

Dnr.

2022-03-01

KS 35/16

Länsstyrelsen ser gärna att ventilationsåtgärder där friskluftsintag riktas bort från riskkällan (E6 och Västkustbanan) införs inom hela riskhanteringsavståndet på 150 meter från farligt godsled då ett utsläpp av giftig gas kan ha ett mycket stort spridningsområde.

Kommentar:

En ny detaljerad riskbedömning har utförts (2019-03-13), för hela samrådsförslagets planområde. Efter samrådet har frågan stämts av vid olika tillfällen med länsstyrelsen, Trafikverket och räddningstjänsten. Utifrån dessa avstämningar utfördes en ny detaljerad riskbedömning (2019-03-13), för hela samrådsförslagets planområde. Bedömningen inkluderar individrisk och samhällsrisk samt konsekvenser både från Västkustbanan och den framtida Götalandsbanan samt förslag till åtgärder för att en tolerabel risknivå ska uppnås.

Efter planområdets delning (se sammanfattningen på sida 3) har en särskild risk-PM upprättats som baseras på resultaten av den nya riskbedömningen och syftar till att redovisa vilka riskreducerande åtgärder som behöver vidtas för det nu aktuella planområdet. Frågeställningarna kring byggnader 24 meter från riskkällan och känslig markanvändning inom 80 meter är inte aktuella med nuvarande planavgränsning. Närmaste byggnad ligger drygt hundra meter från östligast kända spår förslag. Förskolornas placering har setts över och tidigare placering av en förskolegård i områdets sydvästra del är inte längre aktuell.

Åtgärdsförslagen har setts över och förslag till riskreducerande åtgärder inom spårområdet har utgått. Istället har fokus lagts på konsekvensbegränsande åtgärder inom planområdet. I den nu aktuella detaljplanen föreslås, med hänsyn till avståndet, endast åtgärder relaterade till byggnadernas ventilation. Inom hela planområdet föreslås bestämmelse om att byggnader med mekanisk till- och frånluft förses med manuell nödavgångsmöjlighet på ventilationen i kombination med friskluftsintag placerade högt på oexponerad sida samt att eventuella byggnader med friskluftsintag via don etc. i fasad utförs med möjligheter till avstängning, så att personer i dessa byggnader vid t.ex. ett VMA (Viktigt Meddelande till Allmänheten) själva kan stänga dörrar, fönster och ventilation.

Forsåkerbron ingår inte längre i nu aktuell detaljplan. Säkerhetsåtgärder som krävs när väg korsar över järnväg och väg kommer att studeras i samråd med Trafikverket i en kommande detaljplan.

Buller och vibrationer:

Planområdet är utsatt för buller och vibrationer från transportinfrastruktur. Angående buller anser Länsstyrelsen att ett scenario med en utbyggd Götalandsbana avseende trafikbuller behövs inför granskningsskedet. Bullerskärmars utformning, höjd och placering behöver tydliggöras. Detaljerade lösningar behöver redovisas för byggnader, lekplatser och friytor för att visa att en godtagbar ljudmiljö uppnås. I bullerutredningen har två scenarion med olika framtidsförutsättningar använts. Länsstyrelsen anser att ett tredje scenario behövs tas fram inför granskningsskedet, med samma förutsättningar som scenario 1 men med en utbyggd Götalandsbana. I ett sådant scenario behöver beräkningar utföras med hänsyn till att vissa tåg inte kommer att stanna på Mölnåls C utan istället köra förbi området i hög fart. Länsstyrelsen har hittills granskat bullerberäkningen utifrån scenario 1, då det i dagsläget inte finns beslut om genomförande av Götalandsbanan eller exploatering av DP2, stationsområdet och IKANO Bostad. Bullerskärmarnas utformning, höjd och placering behöver tydliggöras, både de lokala skärmarna och de spårnära. För planer som påbörjats från och med den 2 januari 2015 kan de höjda



15(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

riktvärdena för bostäder tillämpas enligt den nya trafikbullerförordningen som träder i kraft den 1 juli 2017. Länsstyrelsen ser positivt på att den största delen av området är utformat med slutna kvarter, men framför ett flertal synpunkter kopplade till specifika kvarter inom planområdet. Av bullerberäkningen framgår att flera kvarter med innergårdar klarar en skyddad sida där den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 55 dBA. Länsstyrelsen anser dock att det behöver redovisas hur skyddad sida klaras för hörnlägenheter samt för högre byggnader där bullerriktvärden överskrids vid flera fasader, till exempel genom att redovisa planlösningar. I det fall trafikbullerförordningens värden inte kan uppfyllas, ska det redovisas för hur många lägenheter i kvarteret ett sådant undantag kan behövas. Länsstyrelsen noterar också att ett antal bostäder inte uppfyller trafikbullerförordningens värden. Länsstyrelsen förutsätter att det kommer att hanteras i bygglovsskedet och att bostäder inte medges i de fall trafikbullerförordningens värden överskrids för aktuell lägenhet. Länsstyrelsen noterar också att bullerberäkning saknas för den föreslagna utformningen av förskolan och bostäderna i kvarter 32 och att bullerutredningen kommer att kompletteras med sådana beräkningar inför granskningskedet. De noterar också att det enligt planbestämmelsen tillåts skola och förskola i flera av byggnaderna. Av bullerberäkningen framgår att ljudnivån runt dessa byggnader på flera platser överskrider 50 dBA. Enligt Boverkets rapport 2015:8, "Ge plats för barn och unga" framgår att det är önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Kommunen behöver redogöra för hur lämplig skolgård ska kunna anordnas vid byggnaderna, vilka åtgärder som ska vidtas och vilka bullernivåer som kan uppnås. Kommunen behöver också redovisa hur stor friyta per barn som klarar 50 dBA. Länsstyrelsen noterar också att en slutsats i bullerutredningen är att för att skapa acceptabel ljudmiljö i Åparken/Äppelparken och Vattentorget krävs bullerdämpande åtgärder. Ett åtgärdsalternativ som beskrivs där en 6 meter hög skärm som ska uppföras mellan kv 37 och Colorithallen. En del av denna skärm finns säkerställd på kartan. Länsstyrelsen menar att det behöver framgå att och hur resterande del av skärmen (utanför planområdet) kommer att säkerställas då den enligt utredningen är en förutsättning för en acceptabel ljudnivå.

Angående vibrationer så noterar Länsstyrelsen att det av planhandlingen framgår att vibrationer inte regleras på plankartan eftersom mätningar har visat att samtliga mätpunkters vibrationsamplituder understiger med marginal den nivå där skador i byggnader uppkommer. Samtidigt står det på sid 30 i planbeskrivningen att en registrering, uppmätt 50 m från spårområdet, finns på över 0,4 mm/s rms, vilket är riktvärde för nybyggnation i närområde till järnväg. Vibrationsmätningarna behöver biläggas planhandlingarna inför granskning. Vibrationer behöver hanteras också för eventuell busstrafik och annan tung trafik. I det fall det inte kan uteslutas att det finns risk för vibrationer över riktvärdet i bostäder anser Länsstyrelsen att en planbestämmelse avseende vibrationer behövs.

Kommentar:

Bullerbestämmelse och bullerutredningen har uppdaterats i enlighet med den nya bullerförordningen. Bullerutredningen har kompletterats i enlighet med synpunkterna. Åparken/Äppelparken ingår inte längre i planområdet. Vattentorget kommer initialt att utsättas för trafikbuller från E6/E20 innan området bebyggs mot järnvägen. Med kommande etapper av Forsåkers utveckling kommer skyddande bebyggelse att uppföras som bättre avskärmar trafikljudet från motorvägen.

Mark för skolanvändning, planerad för kommunal grundskola och kommunal förskola, är nu förlagd till den östra delen av planområdet där ljudförhållandena är bättre.

En ny vibrationsutredning har tagits fram (WSP, 2021-05-04). Den visar att det är möjligt att uppföra bostäder i samtliga tänkta bostadskvarter men att grundläggningsmetod och bjälklagskonstruktion



16(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

behöver anpassas utifrån rekommendationerna. Någon reglering av vibrationer i plankartan har därför inte införts.

Strandskyddet:

Länsstyrelsen gör bedömningen att strandskydd om 100 meter inträder vid Mölnålsån när befintliga detaljplaner i området upphävs. Dessa uppgifter bör föras in i MKB:n. Länsstyrelsen finner det oklart, utifrån bestämmelsens formulering i plankartan, om strandskyddet avses upphävas i vattenområdet i den mer naturliga delen av Mölnålsån av planområdet. Detta behöver förtydligas. Ett upphävande i vattenområdet anser Länsstyrelsen inte vara lämpligt. Om strandskyddet ligger kvar i vattnet samt på de delar av planen som är markerade som NATUR anser Länsstyrelsen att strandskyddet har hanterats på ett godtagbart sätt.

Kommentar:

Planhandlingarna har förtydligats och justeras så att strandskyddet inte upphävs i vattenområdet. De nedre delarna av Mölnålsån med naturmark ingår inte längre i den nu aktuella detaljplanen utan omfattas av kommande detaljplaneetapper.

Markföreningar:

Av planbeskrivningen framgår att ytterligare utredningar och undersökningar ska tas fram och utföras till granskningsskedet för att uppfylla åtgärds målen för att skydda människor och miljön. Det gäller åtgärds mål 3, 4 och 5. Förutsatt att det genomförs i enlighet med vad som beskrivits ovan och att genomförda utredningar redovisas i granskningsskedet bedömer Länsstyrelsen att frågan har hanterats på ett bra sätt.

Kommentar:

Ytterligare utredningar har tagits fram med avseende på föreningar i mark och byggnader (Relement, 2017-08-10, reviderad 2019-02-20).

Störningar från befintliga verksamheter:

På fastigheten Forsåker 1:226 har Allfrakt AB tillstånd till hantering och mellanlagring av högst totalt 25 000 ton icke farligt avfall per år samt högst totalt 9485 ton farligt avfall per år. Det behöver beskrivas om verksamheten avses bedrivas på platsen även efter att planen har genomförts. I det fall verksamheten avser att bedrivas även framgent ska eventuella störningar från verksamheten beskrivas.

Kommentar:

Verksamheten är avflyttad från fastigheten. Tillståndet för verksamheten var kopplat till företaget som fanns på platsen. Om ett liknande företag skulle vilja samma typ av verksamhet på platsen så krävs ett nytt tillstånd.

Vattensäkerhet:

Inom planområdet behöver olycksrisker kopplat till Mölnålsån utredas vilket också beskrivs i den ansökan om vattenverksamhet som nu pågår för detaljplanen. Säkerheten kring intaget till det planerade vattenkraftverket bör också beaktas. Skyddsåtgärder såsom räddningsstegar, staket, högre murar med mera kan vara aktuella. Länsstyrelsen vill lyfta frågan till kommunen om att det finns skyddsåtgärder (som högre murar) som kan behöva säkerställas i plan?



17(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Länsstyrelsen har efter samrådet förtydligt sitt yttrande med att syftet med kommentaren inte var att planen ska redovisa räddningsstegar och dylikt. Syftet var att belysa att planen ska ge stöd för sådant som kan komma att behövas i form av trappor och liknande.

Kommentar:

En PM avseende vattensäkerhet (Nyréns, 2019-03-01) har tagits fram som presenterar på vilket sätt olycksrisker och säkerhetsåtgärder avses hanteras utmed Mölnålsån genom Forsåker.

Skyddsåtgärderna omfattar exempelvis fysisk avgränsning mot ån, fallskyddsräcken, barriärmurar, hantering av slänter mot ån, räddningsstegar, livbojar samt säkerheten kring intaget till det planerade vattenkraftverket.

En systemhandling är framtagen för allmän platsmark inom Forsåker och i den har säkerhetsåtgärderna utmed Mölnålsån inarbetats. Genom att under detaljplanearbetet utreda olycksriskerna utmed Mölnålsån inom området och parallellt i systemhandlingen föreslå säkerhetsåtgärder för identifierade behov är avsikten att i ett tidigt skede säkerställa genomförbarheten av tillräckliga skyddsåtgärder utmed ån. Tekniska förvaltningen kommer att ansvara för åtgärderna under förvaltningsskedet. Då kommer samråd ske med andra berörda såsom t.ex. räddningstjänsten. Detta för att placering och utformning av t.ex. räddningsstegar och dylikt under processens gång kan bli förlegade. Vidare berör frågorna allmän plats där stadens förvaltning, som har tillgång till kompetens inom området, har rådighet. Detaljplanen utgör inget hinder för de föreslagna åtgärderna.

Översvämningsrisk:

Länsstyrelsen noterar att marken har höjdsatts för att styra vattenavrinningen vid extrem nederbörd. Tekniska åtgärder som kan komplettera höjdsättningen för att styra vattnet är inte reglerat men viktigt att kommunen beaktar i det fortsatta arbetet. Dagvattenutredningen anger att 20 mm avrinning per m² hårdgjord yta behöver fördröjas för att skapa en hållbar dagvattenhantering. Den totala hårdgjorda ytan som ska fördröjas är sett över hela planområdet, både allmän platsmark och kvartersmark. I utredningen anges att en kombination av gröna fördröjningsmetoder och underjordiska fördröjningsmetoder t.ex. dagvattenkassetter, rörmagasin eller stenfyllda hålrumsmagasin kommer vara aktuella för att uppfylla fördröjningskravet på 20 mm per m². För att klara reningskravet krävs enligt utredningen 70% gröna dagvattenlösningar. Utrymme för rekommenderade dagvattenlösningar behöver föras in på plankartan för att säkerställa att de kan genomföras. I planbeskrivningen anges att Vattenplatsen, nedströms kommande skibord är en lämplig plats för dagvattenutsläpp till Mölnålsån. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att reproduktionsområdet för lax är beläget i samma område eller strax nedströms. För att inte påverka reproduktionen negativt behöver reningen av dagvatten därför vara god.

Kommentar:

Synpunkten har beaktats i förprojekteringen av allmän plats. Den framtagna dagvattenutredningen (Markera, 2021-09-10) anger vad förprojekteringen tar hänsyn till.

I plankartan har utrymme för de rekommenderade dagvattenlösningarna säkerställts genom allmän platsmark i form av markanvändningarna PARK, GATA och TORG samt genom prick- och korsmark på gårdarna. Fördröjningskrav och krav på rening av dagvatten belyses i dagvattenutredningen (Markera 2021-09-10) och åtgärderna ska kopplas till avtal mellan byggherre och Mölnåls Fastighets AB. BBR 6:642 följs upp i samband med bygglovsprövning, vilket innebär att granskning av förslagets uppfyllelse av följande aspekter sker: "Dagvatteninstallationer ska kunna avleda dagvatten och smältvatten så att risken för översvämnning, olycksfall eller skador på byggnader och



18(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

mark begränsas. Dagvatteninstallationer ska ha anordningar för avskiljning eller behandling av sådana ämnen som kan störa funktionen eller medföra skador på installationen, avloppsanläggningen eller recipienten.”

Yta för att fördröja och rena del av områdets dagvatten ska ordnas utanför planområdet i eller i anslutning till den blivande Åparken. Detta säkerställs genom avtal.

Kulturmiljö:

Länsstyrelsen noterar att planförslaget innehåller två höga hus om 16 vån, varav ett tangerar gränsen för riksintresse för kulturmiljö. Mot bakgrund av riksintresset borde alternativ placering för en så hög byggnad utredas. Den föreslagna platsen för byggnaden ligger dessutom inom en siktlinje som bedömts som viktig för förståelsen/upplevelsen av kulturmiljön. (s 71 i MKB).

Det är positivt att den värdefulla tegelmuren mot Kvarngatan bibehålls och förses med bevarandebestämmelse.

Naturstensmurar i forsrännan är en värdefull komponent för upplevelsen av kulturmiljön. Detta uttryck bör säkerställas genom planbestämmelser.

I MKB på sidan 74 anges att byggnad 217 ska rivas. På plankartan däremot står den markerad med varsamhetsbestämmelser. Vad avses? Byggnaden har i det antikvariska underlaget pekats ut som kulturhistoriskt värdefull byggnad med en miljöskapande betydelse i området kring gamla torget.

Byggnad 219 som ligger inom riksintresse för kulturmiljö föreslås att rivas. Byggnaden är Papyrusområdets äldsta byggnad och är en av få bevarade personalbostäder.

Ett av planens syften är att utveckla och samtidigt i möjligaste mån varsamt spara befintliga byggnader med stort kulturhistoriskt värde. Detta ser Länsstyrelsen mycket positivt på. Markanvändningen för de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna är enligt förslaget mycket flexibel. Länsstyrelsen bedömer att byggnaderna har olika kulturhistoriska värden. Vissa byggnader är mer kulturhistoriskt känsliga mot förändringar medan andra byggnader har förutsättningar för större förändringar, men ändå med bevarande av viktiga karaktärsdrag. I planbeskrivningen (sid 42) nämns att en samlad bedömning ska göras utifrån hur detaljplanens bestämmelser för byggnaderna påverkar området i sin helhet. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen låter markanvändningen anpassas efter respektive byggnads kulturhistoriska förutsättningar och känslighet för förändringar.

Enligt 4 kap 32 § PBL ska den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljön i övrigt tydligt framgå av planen. Planen har 4 plankartor, varav tre utgörs av varsamhetsbestämmelser. På dessa tre plankartor finns det dels planbestämmelser för respektive byggnad samt “kulturhistoriska förutsättningar”. Länsstyrelsen anser att kommunen bör se över de planbestämmelser som syftar till att bevara byggnadernas karaktärsdrag och kulturmiljövärden. I nuläget är skydd- och varsamhetsbestämmelserna (k-bestämmelserna) otydligt formulerade i sig, samtidigt som de hänvisar till de “kulturhistoriska förutsättningar” som är har tveksam juridisk bärighet. Kommunen bör överväga om dessa/några “kulturhistoriska förutsättningar” ska omvandlas till faktiska bestämmelser som till exempel “balkonger får ej uppföras”.



19(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Kommentar:

De höga husens placering beskrivs och motiveras i planbeskrivningen samt kvalitetsprogrammet.

Befintliga naturstensmurar i forsrännan försvinner i enlighet med erhållet tillstånd till vattenverksamhet (mål nr M 4861-16). Avsikten är att återanvända naturstenarna längre nedströms utmed ån. Kommunen avser ej att sätta planbestämmelse.

Bevarandekrav föreligger inte på byggnad 217 med motiveringen att vid konditionsbesiktningen visade sig byggnaden vara i dåligt skick med omfattande fukt- och mögelskador in- och utvändigt. Planen medger en ersättningsbyggnad med samma fotavtryck och volym som inspireras av befintlig byggnad vad gäller karaktärsbärande kvaliteter som definieras i planbeskrivningen. Ursprunglig byggnad var utförd i två våningar och byggdes 1934 om till en gymnastikhall och blev därmed en enplansbyggnad. Då rumshöjden i källarplanet generellt är låg (2,0–2,1 meter och lägre) föreslås byggnadshöjden att höjas något för att möjliggöra ett fungerande källarplan.

Byggnad 219 har bedömts ha stort kulturhistoriskt värde men den ligger i dag i ett utsatt läge mellan industribebyggelsen utmed forsén och Norra Forsåkersgatans vägbank. För att uppnå en tydlig gatustruktur som på ett tillgängligt sätt kopplar den nya stadsdelen till Forsebron, Gamla torget och Kvarnbyn har det bedömts nödvändigt att riva byggnad 219 liksom delar av byggnadskomplexet 16/40/41. Planförslaget har i denna trånga sektion prioriterat bevarande av industribebyggelsen utmed forsén vilket gör att byggnad 16 kan bevaras. Sedan samrådet har även byggnad 222 rivits, detta på grund av dess dåliga skick.

En samlad bedömning av hur detaljplanens bestämmelser för byggnaderna påverkar området i sin helhet har gjorts och redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen.

I detaljplanearbetet har också en samlad bedömning och avvägning gjorts mellan å ena sidan kulturmiljövärdena, å andra sidan områdets framtida utveckling och den ekonomiska genomförbarheten av detaljplanen. Planens sammanvägda förhållningssätt redovisas i planbeskrivningen. De olika användningar för befintlig bebyggelse som medges i planen är resultatet av ett noggrant arbete där byggnadsantikvarisk expertis har ingått.

Planbestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse har arbetats igenom och redovisningen av dessa har omstrukturerats för att underlätta hanteringen och tolkningen av plankartor och -beskrivning.

Naturmiljö:

Länsstyrelsen anser att stabilitetsförhållandena vid anläggande av byggnader, broar eller vägar nära Mölnålsåns nedre naturliga delar behöver förtydligas. Nedre delarna av Mölnålsån inom planområdet hör till de mest naturliga delarna av ån nedströms Kvarnbyfallen, med strandvegetation och relativt god beskuggning. Här finns det enda reproduktionsområdet för lax i Mölnålsån och sträckan är ett potentiellt uppväxtområde för laxyngel. Med hänsyn till lax och vattenmiljön anser Länsstyrelsen att kommunen bör eftersträva en utformning av byggnader och åtgärder som påverkar Mölnålsån och MKN för vatten i mindre grad. Intaget till by-passrören för höga flöden är tänkta att placeras vid Övre damm. Ombyggnaden är en förutsättning för planens genomförande. Övre damm kan därför behöva ingå i planområdet om inte befintlig detaljplan medger dessa åtgärder.

Av MKB framgår bland annat att naturmiljön måste konsekvensbedömas mer detaljerat under det fortsatta detaljplanearbetet. Naturmiljön kommer att påverkas i och med omvandlingen av bl.a.



20(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

grönytor till stadsytor men det är i dagsläget oklart hur mycket då behövliga inventeringar inte gjorts ännu. Utökade naturinventeringar inklusive alléer/skyddsvärda träd, lavar, fågel och fladdermöss kommer att ske under våren och sommaren 2017. Resultaten, utbyggnadsordning samt skydds- och kompensationsåtgärder redovisas i granskningshandlingen. Ekosystemtjänster har inte utretts till samrådet och kommer eventuellt att kompletteras till granskningshandlingen, vilket Länsstyrelsen anser vore lämpligt att så görs. Utifrån nu kända fakta ser Länsstyrelsen positivt på att naturmark avsätts närmast Mölnådalån nedre, meandrande del inom planområdet. Det möjliggör bibehållande av en ekologiskt funktionell strandmiljö längs ån, vilket kan ha positiva effekter på växt- och djurlivet i och intill Mölnådalån.

Fågelfaunan har inventerats i området 2015. Samma år gavs en ny rödlista ut. Enligt Naturvårdsverket och Artdatabanken bör rödlistade arter, arter som minskat kraftigt (-50%) och arter markerade med B i bilaga 1 till artskyddsförordningen prioriteras i artskyddsarbetet. Under inventeringen påträffades följande prioriterade arter: gröngöling (NT), hussvala (VU), entita (-50%), stare (VU) och gulspurv (VU). Kråka är inte rödlistad i 2015 års röd lista. Fågелarterna påträffades främst vid ån eller i strandvegetationen samt i den så kallade fruktträdgården. Enligt inventeringen innebär detaljplanen sannolikt att gröngöling, stare och gulspurv försvinner från området. Den planerade utbyggnaden av Forsåkerområdet medför stor risk för att strömstare och forsårla upphör att häcka inom den del av ån som ligger inom planområdet i Forsåker. Länsstyrelsen kan inte se att någon konsekvensbedömning gjorts med avseende på entita. Det är dock tämligen oklart om arten häckar i området (ett exemplar noterades under inventeringen). Länsstyrelsen gör bedömningen att ovan nämnda arters bevarandestatus inte riskerar att försämrans av att området bebyggs; området bedöms inte ha alltför stor betydelse för arterna, och/eller så bedöms de kunna fortsätta häcka lokalt även om själva planområdet bebyggs. Sammanfattningsvis bedömer Länsstyrelsen, utifrån idag tillgängligt underlag, att artskyddsförordningens förbud i 4 § inte aktualiseras med avseende på fåglar. Bedömningen kan dock komma att ändras om nya uppgifter framkommer. Mot bakgrund av de risker som tas upp i inventeringen, samt att vissa delområden har stor betydelse för strandskyddets syfte att värna växt- och djurliv, bör negativ påverkan på fågelarterna minimeras så långt det är möjligt.

Kommentar:

Mölnådalåns nedre delar, nedströms den s.k. Diagonalbron, ingår inte längre i detaljplaneområdet. Påverkan på MKN för vatten har utretts i "Detaljplan DPI Forsåker – Bedömningar av MKN" (Medins, 2019-08-08) samt belyses i dagvattenundredningen.

Befintlig detaljplan möjliggör åtgärderna som nämns i erhållet tillstånd till vattenverksamhet (mål nr M 4861-161) avseende Övre damm. Endast arbeten som ingår i tillståndet utförs vid Övre damm.

Kompletterande naturinventeringar har tagits fram och samrått med Länsstyrelsen. Ekosystemtjänster har beskrivits i en ekosystemtjänstanalys. Konsekvenser och kompensationsåtgärder beskrivs i MKB:n.

En fågelinventering utfördes 2017 och då noterades inga spår av entita. Utifrån underlaget har förutsättningarna för fågelarterna analyserats. För vidare beskrivning av påverkan på fåglar se miljökonsekvensbeskrivningen samt artskyddsutredningen.

Friytor:

Länsstyrelsen anser att det är motiverat att bygga en tät kvartersstad i Forsåker med tanke på det centrala och kollektivtrafikhäna läget. Enligt 8 kap 9 § PBL ska det vid bostadsbyggnation, samt vid



21(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

skolverksamhet och liknande verksamhet, finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse på tomten eller i nära anslutning till den. Forsåker planeras med gröna och blå inslag som ger möjlighet för detta, men Länsstyrelsen konstaterar liksom det görs i den sociala konsekvensanalysen, att förslaget innebär en tät stadsmiljö med många människor som ska dela på dessa ytor. Då det dessutom föreslås ett samnyttjande av skolgårdar/parker riskerar platserna ett hårdare slitage än om platserna var flera, större och exklusiva (skolgårdarna). Den sociala konsekvensanalysen pekar också på att höga hus, dvs 6-8 våningar, riskerar att skapa gårdar som saknar dagsljus, blir instängda och trånga och därmed riskerar att inte användas då de upplevs som otrevliga vilket kan leda till ett ökat slitage på friytorna.

Kommentar:

Samnyttjande av friytor och ljusförhållanden har utretts vidare efter samråd. Justeringar i byggnadsvolymer och höjder har gjorts för att förbättra ljusförhållandena. Förskolorna har flyttats, vilket innebär att bostadsgårdar inte längre ska samnyttjas. Planförslaget möjliggör ca 6000 kvadratmeter skolgård för skolan vilket kompletteras av att visst samnyttjande mellan skola och parkmark förutsätts ske för de äldre skolbarnen.

Skolanvändningen medges även inom nya och gamla byggnader/kvarter vid industrikärnan. Mindre enheter av förskolor kan här medges med friyta inom kvarter, men framför allt är syftet att medge flexibilitet för skolanvändning i form av vuxenutbildning och gymnasieskola utan/med begränsade krav på tillgång till egen friyta alt. att viss del av skollokaler förläggs till dessa byggnader men att friytorna finns på "skoltomterna". Även administrativa lokaler för skoländmål kan inrymmas.

Övrigt:

Länsstyrelsen saknar en förklaring till vad (W2) innebär. Bestämmelsen (E1 E2 P) i västra delen (på GATA) är också oklar.

En arkeologisk utredning av området pågår. Om några fornlämningar påträffas ska de förundersökas innan planen färdigställs. Om de eventuella fornlämningarna behöver slutundersökas ska de tydligt markeras på plankartan. Slutundersökningen får göras först när detaljplanen vunnit laga kraft.

Stabilitetsåtgärder i/vid Mölnålsån, t.ex. erosionsskydd, och anläggande av bro eller annan överbyggnad av Mölnålsån kan innebära anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken. Byggande av bro eller anläggande av trumma i vattendrag med ett medelflöde över 1 m³/s är tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kapitlet 9 miljöbalken (19§ 6pt. Förordning (SFS 1998:1388) om vattenverksamhet m.m.). Djupa grundläggningar av byggnader för t.ex. parkeringsgarage kan innebära tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken genom avledning av grundvatten under anläggningsskedet. Detta bör belysas i det fortsatta planarbetet.

Kommentar:

Planbestämmelserna har förtydligats. Användningen av parenteser har beskrivits i planbeskrivningen.

Den arkeologiska utredningen är klar. Eftersom ingen lämning av arkeologiskt intresse påträffades inom utredningsområdet så föreslår utredarna inga vidare arkeologiska undersökningar inför den planerade exploateringen.

Åtgärder i/vid ån inom planområdet är reglerade inom tillståndet till vattenverksamhet för dessa delar. Område där stabilitetsåtgärder kan vara aktuellt ligger nu utanför planområdet. Eventuella



22(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

andra åtgärder som utgör anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet kommer att hanteras enligt gällande lagstiftning.

2. Lantmäterimyndigheten (daterad 2017-06-01)

Lantmäteriet framför att i de fall detaljplanen anger allmän plats och kvartersmark inom samma område, t.ex. CSZBDOKE1 (TORG) eller GATA (E1E2P), så måste avgränsning mellan allmän plats och kvartersmark anges med plushöjder.

Kvarteret i sydvästra delen av planområdet som består av S och E2 saknar kontakt med allmän plats, gata eller torg. Om dessa områden ska kunna utgöra egna fastigheter så krävs möjlighet till utfart. Det framgår inte hur rätt till utfart ska lösas.

Om kvartersmark ska upplåtas med ledningsrätt för allmänna ledningar (vilket planbeskrivningen, sida 79, antyder) så krävs att området reserveras med den administrativa bestämmelsen u. Plankartan saknar helt sådana bestämmelser.

Planområdets gränser, i nordost och längst i söder, verkar inte gränsa till eller överlappa de angränsande gällande detaljplanerna. Detta kan innebära att det blir kvar "remсор" av de äldre detaljplanerna.

På plankartan, del 1, anges det stora torgområdet norr om ån med både TORG och GATA.

Förklaring av (TORG), (W2), E, (E1), (E2) och q saknas under planbestämmelser.

Det är oklart vad skillnaden är mellan GATA, GATA1, GATA2 och GATA4.

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal kommer att upprättas. Enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. För exploateringsavtal innebär det, när redovisning av innehållet saknas, att det inte finns någon möjlighet för KLM att lämna råd enligt 6 kap. 40-42 § PBL rörande avtalsinnehållet. Använd gärna handboken *Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a § FBL* som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Generellt bör en översyn göras vad avser placering av- och storlek på texter på plankarta, del 1, med hänsyn till läsbarheten.

Kommentar:

Plankartan kompletteras med bestämmelser som anger plushöjder för avgränsningen mellan allmän plats och kvartersmark. Dessa förklaras också i planbeskrivningen.

Användningsområden utan kontakt med allmän plats finns inte längre i planområdet.

Bestämmelsen u har lagts till inom kvartersmark där ledningsrätt kommer att behövas.

Plangränserna har setts över och justerats i förhållande till de gällande detaljplanerna.

Användningen för torgområdet justeras till enbart TORG.

Plankartan kompletteras med de förklaringar som saknas.

De olika gatutyperna är till för att styra utformningen av intilliggande kvartersmark, vilket framgår av utformningsbestämmelserna samt förklaras i planbeskrivningen.



23(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med redovisning av exploateringsavtalets innehåll så långt det är möjligt i detta skede.

Placering av och storlek på texter på plankartan med hänsyn till läsbarheten ses över.

3. Trafikverket (daterad 2017-06-09)

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna inklusive trafikutredningen och framför nedanstående synpunkter.

Trafikfrågor:

Trafikverket instämmer med Staden i bedömningen om att både Lackarebäcksmotet och Åbromotet kommer att få en ökad belastning till följd av planerad exploatering. Trafikutredningen behöver dock kompletteras med en analys av Lackarebäcksmotets och Åbromotets kapacitet och hur de påverkas av föreslagna exploatering samt övriga pågående och planerade exploateringar i området.

För att kollektivtrafiken ska utgöra ett attraktivt färdmedel för det föreslagna bostadsområdet och nå uppsatta mål om hållbart resande anser Trafikverket att Staden behöver utreda vidare hur man kan säkerställa kollektivtrafikens framkomlighet i systemet, framför allt i cirkulationen Kvarnbygatan-Järnvägsgatan.

I det fortsatta arbetet krävs samråd och eventuellt avtal mellan Staden och Trafikverket för hantering av de trafikala frågorna och eventuell påverkan på det statliga vägnätet.

Kommentar:

Dialog mellan Staden och Trafikverket har pågått sedan samrådet för att diskutera trafikfrågorna och påverkan på det statliga vägnätet samt för att förankra planförslaget.

Forsåkerbron samt den eventuella gång- och cykelbron ingår inte i denna detaljplan, då detaljplanen har delats upp till följd av Trafikverkets spårutredning för Götalandsbanan (Göteborg-Borås). Den aktuella detaljplanen (Detaljplan Forsåker - nordöstra delen) omfattar det område som kan planeras utan att Forsåkerbron kommer till stånd och som i övrigt inte har bedömts påverka eller påverkas av ytterligare järnvägsspår.

Trafikutredningen har kompletterats med analyser av planförslagets trafikpåverkan på Åbro-motet och Lackarebäcksmotet samt situationen kring cirkulationsplatsen vid Järnvägsgatan och Kvarnbygatan med anslutande gator. Med föreslagna kapacitetshöjande åtgärder och trimningsåtgärder, bedöms den ökade trafikmängd som detaljplanen medför kunna hanteras och kollektivtrafikens framkomlighet bedöms vara säkerställd (Atkins, 2021-07-01). Se trafikutredningen för vidare information om hur trafikmängderna har analyserats och vilka åtgärder som föreslås.

Broar:

Trafikverket vill framhålla att redovisade höjdsektioner och placering av brostöd för Forsåkersbron överensstämmer med planerad utformning av Götalandsbanan. Trafikverket anser dock att brostödens placering och höjder bör fastställas i plankartan. Vidare behöver grundläggningen och de geotekniska



24(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

förutsättningarna för brostöden utredas och analyseras för att säkerställa att Forsåkersbron inte påverkar de statliga anläggningarna. I arbetet deltar bevakande projektledare från Trafikverket.

I planhandlingarna nämns en planerad gång- och cykelbro med läge mellan föreslagen Forsåkersbron och befintlig Mölnåls bro. Trafikverket vill uppmärksamma att det inte är fastställt huruvida den är genomförbar och det krävs vidare utredning för bronns läge, konstruktion, utformning etc.

Kommentar:

Forsåkersbron ingår inte längre i denna detaljplan. Säkerhetsåtgärder som krävs när väg korsar över järnväg och väg samt genomförbarheten för eventuell gång- och cykelbro kommer att studeras i samråd med Trafikverket i kommande detaljplan.

Risk:

Riskutredningen baseras på att hela Forsåkersområdet är utbyggt och saknar en analys av hur risksituationen ser ut för endast den aktuella detaljplanen för Östra Forsåker. Utredningen redovisar fler byggnader närmast järnvägen samt saknar ett område för skola i närheten av järnvägen. I utredningen är det vidare otydligt vilka mått som används för olika situationer. I plankartan redovisas cirka 80 meter till Västkustbanan men i riskutredningen skrivs cirka 30 meter till Västkustbanan. Trafikverket tolkar detta som en felskrivning och de 30 meter som anges avser avstånd till framtida Götalandsbana. Detta gör dock att det är svårt att avgöra för vilken bana som föreslagna skyddsåtgärder föreslås.

Den föreslagna ytan för skola i området närmast järnvägen följer i dagsläget rekommendationer för avstånd mellan skola och järnväg men med en framtida Götalandsbana blir avståndet kortare och Trafikverket anser därför att en annan placering för skola bör övervägas. Enligt Detaljerad riskbedömning som hänvisas till i riskutredningen rekommenderas att avståndet 80 meter till bostäder och liknande verksamheter upprätthålls. Trafikverket instämmer i denna rekommendation.

För Forsåkersbron behöver riskutredningen kompletteras med vilka säkerhetsåtgärder som krävs när väg korsar över järnväg och väg. Med utgångspunkt i ovanstående punkter rekommenderar Trafikverket att en ny riskutredning görs på föreslagen plankarta. Riskutredningen ska inkludera individrisk och samhällsrisk samt konsekvenser både från Västkustbanan och en framtida Götalandsbana. Riskutredningen ska även bedöma behov av åtgärder på ny väg över järnvägen.

I riskutredningen föreslås ett antal riskreducerande åtgärder, bland annat föreslås att Västkustbanans yttersta spår ska förses med skyddsräll förbi planområdet för att minska sannolikheten för urspärning. Det beskrivs även att en skyddsmur behöver upprättas mellan planområdet och järnvägen. Trafikverket anser dock att syftet med åtgärderna samt lokalisering och utformning behöver beskrivas och motiveras tydligare i det fortsatta arbetet. Trafikverket är generellt mycket restriktiva med åtgärder inom de statliga anläggningarna då det ofta fördröjer och försvårar underhåll. Såväl utförande som underhåll kan komma att kräva trafikeringsstopp på järnvägen vilket gör att Trafikverket troligtvis inte kan godkänna föreslagna åtgärder inom järnvägsanläggningen.

Kommentar:

Riskbedömningen har kompletterats i enlighet med synpunkten och i samråd med Trafikverket. I och med att detaljplanens utbredning har minskats, är frågeställningarna kring byggnader placerade 24 meter från riskkällan och känslig markanvändning inom 80 meter från spår inte längre aktuella. Närmaste byggnad ligger drygt hundra meter från östligast kända spåråkerslag.



25(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Skolanvändningen har flyttats från kvarteret närmast järnvägen till planområdets östra sida.

Buller:

Trafikverket noterar att flertalet kvarter överskrider bullerriktvärden enligt den vid samrådet gällande bullerförordningen för de båda scenarierna som beskrivs i bullerutredningen men att det i scenario 2 är något bättre förutsättningar än i scenario 1. Den 1 juli 2017 träder uppdateringen av gällande bullerförordning i kraft. I det fortsatta planarbetet behöver bullerutredningen uppdateras och förutsättningarna analyseras utifrån nya riktlinjer i förordningen. I bullerutredningen antas att alla tåg stannar vid Mölnåls C. Trafikverket vill dock uppmärksamma att om Götalandsbanan byggs ut kommer tåg att passera Mölnåls C utan att stanna vilket troligt kommer påverka bullernivåerna i området. Av denna anledning behöver utredningen även justeras utifrån att vissa tåg inte kommer Stanna på Mölnåls C utan köra förbi området i hög hastighet.

I plankartan finns två lokala bullerskärmar inritade. I illustrationskartan tolkar Trafikverket det som att det finns tre inritade bullerskärmar i de norra delarna men där saknas en av de skärmarna som är inritade på plankartan. I MKB nämns istället tre lokala bullerskärmar och en spårnära skärm vid järnvägen. Vidare anges i plankartans planbestämmelser att en skärm ska uppföras vid järnvägen med en minsta höjd om sex meter. Trafikverket har svårt att utläsa vilka av skärmarna som är aktuella och var dessa föreslås lokaliseras varvid det krävs ett förtydligande i det fortsatta arbetet. Det krävs även ett förtydligande av tänkt utformning, höjd och placering för den föreslagna bullerskärmen vid järnvägen.

Trafikverket anser även att Staden bör utreda ett scenario för bullersituationen där Götalandsbanan byggs ut och endast detaljplanen för Östra Forsåkers byggs och inte de övriga delarna i Forsåkersområdet.

Kommentar:

Bullerutredningen har uppdaterats enligt synpunkterna och utifrån den nya bullerförordningen. Förbikörande tåg fanns med redan i samrådsversionen av bullerutredningen, men saknades dock i texten. Detta har korrigerats i den uppdaterade bullerutredningen.

Bestämmelser och planbeskrivningen har uppdaterats och förtydligats med avseende på bullerskärmar.

Vibrationer:

Trafikverket vill framhålla att den genomförda vibrationsmätning tillhörande planprogrammet brister i både kartläggning och analys av frekvenser och förstärkningsfaktorer utifrån föreslagen bebyggelse. Det bör även noteras att vibrationsmätningen utgår från befintligt spåråläge. Behovet av att i framtiden utöka järnvägsområdet och en framtida Götalandsbana längs planområdet behöver beaktas i det fortsatta arbetet. I planbeskrivningen, sida 62, beskrivs att man dragit slutsatsen att vibrationer inte behöver regleras i plankartan då mätningar visat att samtliga mätpunkters vibrationsamplituder underskrider nivå där skador i byggnader uppkommer. Trafikverket vill i sammanhanget även belysa att det är komfortnivåer för vibrationer som påverkar människors hälsa och håller därför inte med om ovanstående resonemang och slutsats. Av denna anledning anser Trafikverket att vibrationsnivån 0,4 mm/s vägd RMS ska föras in som störningsskydd i plankartan.

Kommentar:

Vibrationsmätningar och en kompletterande vibrationsutredning har utförts (WSP, 2021-12-



26(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

15) för att redovisa vibrationspåverkan från busstrafik och tung trafik samt belysa scenario med den utbyggda Götalandsbanan. Vad gäller vibrationer från tågtrafiken pekar resultatet på att komfortvibrationsnivåerna är låga till mycket låga, varför vibrationer inte utgör något hinder för planerade bostäder. Det är dock viktigt att välja rätt grundläggning och bjälklag för att undvika komfortstörningar i kommande byggnader.

Vad gäller tung trafik visar mätresultaten och predikteringarna att det inte kommer att ge komfortstörande vibrationer över 0,4 mm/s om byggnaderna placeras 15 m från vägbanan och grundläggning och bjälklagstyp väljs med hänsyn till vibrationer. Planbestämmelse bedöms därför inte nödvändig.

4. Statens Geotekniska Institut, SGI (daterad 2017-06-09)

SGI delar bedömningarna och ställningstaganden om att stabiliteten är otillfredsställande för befintliga förhållanden och att relativt omfattande förstärkningsåtgärder krävs för att göra området byggbart.

Underlaget bör kompletteras med information om hur stabiliteten ska hanteras för de två nya gatorna i planområdets västra del; en i norr öster om Nämndemansgatan och en i söder som passerar under E6 och Västkustbanan.

I öster finns högre liggande områden som delvis utgörs av berg i dagen. SGI vill väcka frågan avseende om det inom fastmarksområden kan finnas risk för ytliga ras/blocknedfall. Mellan fastmarksområdena i öster finns även områden med större jorddjup som gränsar till detaljplanen. Påverkar detaljplanens höjdsättning stabiliteten för dessa områden? Förhållanden bör klargöras och redovisas.

Om den befintliga kallmuren för å-rännan ska bibehållas bör dess status och funktion bedömas och dokumenteras i de fall den påverkar den lokala stabiliteten.

Stabilitetsförbättrande åtgärder krävs i form av avschaktning/utflackning av de branta slänterna utefter Mölnålsåns övre delar. I vissa fall krävs även motfyllnad vid släntfot.

I samtliga planbestämmelser som avser tillåtna belastningar anges "befintliga marknivåer enligt grundkartan" som referensnivå. SGI ställer sig frågande till denna formulering och undrar om det är planerade nivåer enligt detaljplanens höjdsättning som ska utgöra referensnivå för maximalt tillåten belastning. Sist i samtliga planbestämmelser som avser maximalt tillåten belastning finns en mening "20 kPa inom kvartersmark och allmän plats..." som är lösryckt ur sitt sammanhang. Vad avser den?

SGI ställer sig frågande till om planbestämmelsen avseende erosionsskydd är tillräckligt säkerställt, då avsett område ej är markerat på plankartan. Vi vill även lyfta frågan avseende om motfyllnaden vid släntfot är säkerställd i planhandlingen på ett plantekniskt godtagbart sätt samt om de båda styckena avseende avschaktning är tydliga då det inte finns någon referens i själva plankartan.

Vibrationer hanteras i förhållande till närliggande järnväg. Har vibrationer hanterats även med avseende på genomfartsgator för eventuell busstrafik och annan tung trafik?

På grund av att en handling har saknats så har SGI inte haft möjlighet att göra en fullständig granskning av stabilitetsberäkningar med föreslagna åtgärder och dess effekter.

Kommentar:

De två nämnda gatorna i västra Forsåker ingår inte längre i planområdet. Frågorna hanteras i kommande detaljplaner



27(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Den geotekniska utredningen har uppdaterats med detaljplanens höjdsättning som underlag. Fastmarksområdena har utretts med avseende på risk för ytliga ras/blocknedfall, se PM Bergteknik, ÅF, 2017-10-16.

Befintlig kallmur blir inte kvar. Stenen från kallmuren kan eventuellt återanvändas i/vid ny ränna.

Avschaktning för att erhålla tillräckligt god stabilitet för befintliga förhållanden har genomförts inför granskning av detaljplanen. För planens genomförande regleras markhöjder inom allmän plats som ger tillräcklig släntstabilitet för planläggning. För byggnader och kvartersmark regleras markens grundläggning och belastning.

Bestämmelser om belastningsrestriktioner har utgått och ersatts med nya bestämmelser som reglerar belastning från byggnader och på mark.

Områden där utredningen förordat erosionsskydd har utgått ur planområdet. Befintliga erosionsskydd kommer dock att underhållas, förbättringsåtgärder kommer att vidtas redan innan detaljplanen genomförs.

Vibrationsutredningen har uppdaterats med synpunkten som underlag.

SIGI fick tillgång till handlingen 2017-06-14. Den geotekniska utredningen med tillhörande beräkningar har efter samrådet kompletterats i samråd med SIGI och geotekniker.

5. Försvarsmakten (daterad 2017-05-24)

Försvarsmakten har inget att erinra i ärendet.

Kommentar:

Noteras.



28(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

6. Ellevio (daterad 2017-05-10)

Ellevio har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar:

Noteras.

7. Göteborg Energi (daterad 2017-05-29)

Göteborgs Energi Gasnät AB (GEGAB) har driftsatt gasledning i anslutning till planområdet "Detaljplan Forsåker". Beakta driftsatta gasledningar i fortsatt planarbete samt den möjlighet en potentiell gasanslutning ger till kommande stadsmiljöutveckling.

Inom planområdet har Göteborg energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet. Dessa är redovisade på samlingskartan. Göteborg Energi kan leverera fiber efter förfrågan.

Kommentar:

Noteras.

8. Mölnåls Energi AB (Mölnåls Energi Nät AB samt Mölnåls Energi AB) (daterad 2017-06-14)

Mölnåls Energi är mycket positiva till planen att "stadsdelen kommer att anslutas till fjärrvärmenätet", och vill särskilt poängtera betydelsen av att detta nyttjas året runt.

Elnäts ledningslägen och transformatorstationers placeringar skall säkerställas med u-områden, servitutsavtal eller i vissa fall med ledningsrätt. Detsamma gäller i förekommande fall även för fjärrvärme och fjärrkyla. Reservera yta för fristående transformatorstationer (i det östra området, i planbeskrivningen benämnt Trädgårdskvarteren samt i Åbyparken), annars samlokalisera dem med andra allmänna utrymmen såsom parkeringshus, avfallsrum etc. Dessutom måste tillgänglighet från gata finnas för arbetsfordon mm. Transformatorstationer i hus avsedda för bostäder skall ej placeras i direkt anslutning till lägenheter pga. risk för elektromagnetiska fält. Om det i detaljplan inte finns avsatta områden vill vi att det i exploateringsavtal klart skall framgå att det inom fastigheter skall, utan kostnad, upplåtas utrymme med nyttjanderätt för transformatorstation. Noterbart är att det utrymme som upplåtes kan komma att användas för elförsörjning till angränsande exploateringsområden. Upplåtet utrymme kan variera från 25 till 60 m². Utformning och placering är lämpligt att aktuell exploatör, i ett tidigt skede, tar upp till diskussion med MENAB så att problem som elektromagnetiska fält, tillgänglighet utrymmes- och utrustningskrav med mera undviks.

Planförslaget innehåller ett flertal olika användningsbestämmelser för kvartersmarken. Detta för att möjliggöra en framtida markanvändning och bygga in en så stor flexibilitet som möjligt med en blandning av bostäder och verksamheter. Denna flexibilitet gör det svårare att uppskatta framtida elbehov och därför behöver möjligheterna att utforma elnätet också vara flexibelt. Det är även svårt att förutspå hur den framtida utvecklingen inom exempelvis solceller och eldrivna fordon kommer att se ut, och hur det kommer att påverka hur elnäten behöver utformas. Det är därför önskvärt att planbestämmelser utformas på så sätt att en sådan utveckling ej försvåras.

Beträffande utbyggnadsordningen av området måste det framhållas att området idag har en mycket begränsad tillgång till elkraft. Det kommer att krävas flera nya huvudledningar från vår huvudstation i



29(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Rävekärr för att klara att försörja området med el. Dessa ledningar kommer in i områdets södra delar. Det måste finnas möjligheter att i ett tidigt skede kunna förlägga dessa.

Kommentar:

Ledningslägen inom kvartersmark och transformatorstationers lägen säkerställs med u-områden, E-områden, servitutsavtal eller ledningsrätt. Ytor har reserverats för fristående transformatorstationer. I de gamla industribyggnaderna och i några kvarter längs Kvarnbygatan (sådana där stora källare med parkering eller verksamheter planeras) medges dock användning E1 transformatorstation. Yttrandet lämnas till Mölnåls Fastighets AB för kännedom. Flexibiliteten genom kombinationer av markanvändningsbestämmelser kommer att kvarstå. Strukturplanen och kvalitetsprogrammet anger dock ett troligt utfall avseende byggnadernas innehåll.

9. Skanova (daterad 2017-05-29)

Inom aktuellt område har Skanova ett antal anläggningar, vilka måste raseras/undanflyttas i samband med exploatering. Vissa av dessa innehåller bly och måste hanteras enligt speciella regler. Skanova har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras. Yttrandet lämnas till Mölnåls Fastighets AB för kännedom.

10. Vattenfall Eldistribution AB (daterad 2017-06-08)

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra då de inte har några anläggningar i området.

Kommentar:

Noteras.

11. Myndigheten för samhällsbyggnad och beredskap, MSB (daterad 2017-05-30)

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap avstår att yttra sig i ärendet.

Kommentar:

Noteras.

12. Swedegas (daterad 2017-06-14)

Swedegas AB har en högtrycksledning för naturgas inom det aktuella detaljplaneområdet, vilket innebär att den planerade överfartsbron i detaljplanen ligger närmare än 200 meter från ledningen och påverkas av särskilda bestämmelser. Högtrycksledningar av det här slaget omgärdas av MSBFS (Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps författningssamling) som handläggs av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap bör samrådas om hur de ställer sig till det aktuella problemet.

Under 2015 fördes diskussioner med Mölnåls Fastigheters projektledare om Swedegas Mät och reglerstation vid Papyrus. Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps föreskrifter medgav inte en bro inom 25 meter från MR-stationen. Mölnåls erbjuder sig att bekosta en flytt av MR-stationen vilket senare resulterade i att man rev stationen och byggde om reglerstationen vid Åbro istället och kopplade förbi MR-stationen vid Papyrus. I det aktuella planförslaget som nu är ute på samråd har



30(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

man flyttat bron från det ursprungliga läge som diskuterade redan 2014 med dåvarande projektledare på MölnDala Fastighetsutveckling. Aktuellt broförslag kommer nu i konflikt med naturgasledningen som enligt ovan lyder under MSBSF vilket inte medger någon brokonstruktion ovan ledningen. Det förefaller väldigt märkligt att Swedegas river en gasstation för att göra utrymme för en bro som sen inte skall byggas i det läge som föranledde rivningen av stationen.

Kommentar:

Forsäkerbron ingår inte längre i denna detaljplan. Hur framtida bro ska placeras och konstrueras hanteras i annan detaljplan.

13. Räddningstjänsten (daterad 2017-06-15)

Riskhänsyn

Räddningstjänsten har i samband med granskning av planprogrammet granskat den riskbedömning som är framtagen av WSP för programområdet. Räddningstjänsten och WSP hade då samsyn i riskfrågan. Den riskbedömning som gjordes för programmet är utförd med mindre noggrannhet än vad som vanligtvis krävs i samband med en detaljplan, då programmet syftar till att vara mer övergripande. Främst är det antaganden om personantal som i det tidiga skedet endast utförts uppskattningsvis och därmed är förknippade med stora osäkerheter. WSP:s riskbedömning utgör därför ingen tillräcklig grund för bedömning av risknivåerna i detaljplaneskedet. PM Risk som är utförd av FSD presenterar en förändring gentemot riskbedömningen inför programmet. Byggnader närmast Västkustbanan föreslås tillåtas på ett avstånd av 24 meter istället för tidigare 30 meter. Detta är inte verifierat med de beräkningar som vanligtvis krävs. FSD gör bedömningen att beräkningar för individ- och samhällsrisik bör genomföras med föreslagna åtgärder för att säkerställa att risknivån ligger inom acceptabla gränser. Detta anser även räddningstjänsten. De riskreducerande åtgärder som sammanfattas i planbeskrivningen saknas bland planbestämmelserna.

Kommentar:

Riskutredningen har uppdaterats och de riskreducerande åtgärder som anges där har lagts in i plankartan som planbestämmelser. Med anledning av detaljplanens delning är det dock enbart bestämmelser kring ventilation och friskluftsintag som är aktuella för denna detaljplan.

Räddningstjänstens möjligheter till insats

I detaljplaneområdet planeras byggnader med en byggnadshöjd som överskrider 40 meter. Detta ställer krav på trycksatt stigarledning för brandvatten enligt Boverkets byggregler. Observera att vattentillobet inte ska vara utformat som ett enkelt vattentillob. Detta kan behöva stämmas av med Tekniska förvaltningen. Frågor gällande brandvatten och räddningstjänstens tillgänglighet är beaktade på ett tillfredsställande sätt.

Kommentar:

Noteras. Frågan hanteras inte i detaljplaneskedet.

Bedömning

Räddningstjänsten anser att riskerna kopplade till närheten av farligt godsled inte är tillräckligt utredda. Mer detaljerad riskbedömning med uppdaterad personbelastning, ny placering av byggnader och nya riskreducerande åtgärder bör genomföras för att en bedömning av risk-nivåerna i området efter eventuellt nödvändiga riskreducerande åtgärder ska kunna göras.



31(66)

Datum

Dnr.

2022-03-01

KS 35/16

Kommentar:

Risikutredningen har kompletterats i enlighet med synpunkten.

14. Västtrafik (daterad 2017-06-30)

Västtrafik har inget att erinra mot planen. Området har god tillgänglighet till kollektivtrafik. Västtrafik vill påminna om att, vid det fortsatta arbetet, beakta framkomligheten för bussar. Västtrafik ser fram emot att medverka i det fortsatta arbetet med planerna vad beträffar tillgängligheten till kollektivtrafiken inom området samt till och från Mölnåls resecentrum.

Kommentar:

Noteras.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

15. Tekniska nämnden (daterad 2017-06-07)

Ekonomi

Utgifterna för de kommunaltekniska anläggningarna inom allmän plats inom och utanför planområdet hanteras i avtal mellan kommunen och MFAB och Mölnålsbostäder AB. MFAB och Mölnålsbostäder AB bekostar utbyggnaden av allmän plats och vattenområde inom planområdet genom erläggande av exploateringsbidrag. Eventuell flytt av befintliga ledningar för att möjliggöra den nya bebyggelsen ska bekostas av MFAB och Mölnålsbostäder AB. En VA-anslutningsavgift kommer att debiteras för utnyttjad byggrätt enligt, vid debiteringstillfället gällande, VA-taxa.

Trafik och parkering

Det är avgörande för tillgängligheten, framkomligheten och stadens attraktivitet att andelen hållbara resor i nya och befintliga bostads- och verksamhetsområden blir hög. Trafikutredningen för Forsåker visar på en risk för överbelastning i vägnätet, vilket betyder att man behöver uppnå en lägre bilandel än den som hittills beräknats i trafikprognosen. Parkeringstalen som föreslås i planarbetet är lägre än vad som antagits i trafikprognosen, vilket visar på potential till längre trafikmängder. Inför planens granskningsskede bör trafikprognosen och kapacitetsberäkningar ses över. Lösningar för att säkerställa framkomlighet, framförallt för kollektivtrafik, i punkter som i trafikutredningen anges som hårt belastade måste hanteras. Tekniska förvaltningen bedömer att det i planarbetet antagna parkeringstalet är rimligt för bostäder, men för kontor och övriga verksamheter bör ett lägre parkeringstal användas. Forsåkerbron behöver byggas så tidigt som möjligt för att knyta samman östra och västra Mölnåls, skapa tillgänglighet till Forsåker samt för att avlasta Mölnålsbro.

Kommentar:

Trafikprognosen och kapacitetsberäkningar har setts över inför uppdateringen av trafikutredningen. Åtgärder för att säkerställa framkomligheten beskrivs i utredningen.

Sedan samrådet har hela parkeringsupplägget setts över. Bilarna samlas nu till färre parkeringsanläggningar och samnyttjandegraden har omvärderats. Detta, tillsammans med införandet av ett brett utbud av mobilitets tjänster, har gjort att ambitionen nu är att komma ner till lägre parkeringstal för såväl kontor som bostäder.



32(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Forsåkerbron ingår inte längre i denna detaljplan utan den avvaktar Trafikverkets planering av nya järnvägsspår för Götalandsbanan.

Kollektivtrafik

Angöring med renhållningsfordon får inte ske från Diagonalen, p.g.a. att det inte får störa kollektivtrafikens framkomlighet. Av samma anledning bör hämtning och lämning samt varuleveranser till skolor/förskolor inte ske från Diagonalen. Det kan även bli nödvändigt med signalreglerade tvärgående övergångsställen samt kontinuerlig översyn av långsgående parkeringsplatser.

Kommentar:

Angöring för renhållningsfordon, hämtning/lämning och varutransporter till förskola, övergångsställen och översyn av parkeringsplatser regleras inte i plankartan. Frågan hanteras i trafikutredningen (Aktins, 2021-07-01) och i PM Avfall (Atkins, 2021-04-16). Studier med preliminära placeringar av avfallsrum visar att renhållningsfordon inte kommer att störa kollektivtrafikens framkomlighet.

Gång- och cykel

Förslaget ger goda förutsättningar för gång och cykel. En framtida gång och cykelbro från industrigolvets förlängning och över till Åbybergsgatan via ny Mölnåls station, samt en gen gång- och cykelförbindelse från Diagonalen till Kvarnbygatan via Villa Korndal skulle ytterligare förbättra kopplingarna till omgivningen. I det fortsatta arbetet behöver placering och utformning av cykelparkering på såväl allmän plats som på kvartersmark konkretiseras.

Kommentar: Placeringen och utformning av cykelparkering på såväl allmän plats som på kvartersmark har konkretiserats i parkeringsutredningen och studerats i den av tekniska förvaltningen upprättade systemhandlingen. Cykelparkeringars läge är inte reglerade i detaljplanen.

Tillgänglighet

Från industrigolvet till omgivande delar av området är det stora nivåskillnader. Detaljerade studier för att säkerställa att dessa områden kan utformas tillgängligt med avseende på entréer behövs. Lösningen med zick-zack-ramper från Norra Forsåkersgatan är inte godtagbar och istället bör man hitta en attraktiv hisslösning kombinerat med trappor och ramper.

Kommentar: Tillgängligheten mellan Industrigolvet och Norra Forsåkersgatan har studerats vidare i systemhandlingen. I enlighet med synpunkten har trapporna kompletterats med en ramp och en offentlig hiss för att säkerställa tillgängligheten. Hissen är nödvändiga för att klara tillgänglighetskraven för rullstolar, då rampen inte klarar dessa krav. Förslaget har förankrats med kommunens drift- och skötsel-ansvariga.

Plankarta/Planbestämmelser

Gatan ner från Kvarnbygatan till "industrigolvet" bör få bestämmelsen GATA hela vägen ner till golvet, istället för att som i förslaget delas upp till hälften i GATA och till hälften i TORG.



33(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Kommentar:

För den körbara kopplingen mellan Kvarnbygatan och Industrigolvet gäller nu enbart användningsbestämmelsen TORG, som bäst överensstämmer med gatans planerade utformning.

Vatten och avlopp

VA-utredningen föreslår att ungefär halva Forsåker ansluts till vattenledningsnätets mellanzon och hälften till lågzon. Tekniska förvaltningen kommer, i förvaltningens vattenmodell, att analysera en anslutning av hela Forsåker till mellanzon samt analysera konsekvensen avseende trycknivåer i respektive kvarter och utifrån detta hitta en lämplig gränsdragning mellan lågzon och mellanzon i området. Tekniska förvaltningen anser att de föreslagna placeringarna för spillvattenpumpstationerna inte är lämpliga, och alternativa placeringar behöver utredas. Det behöver säkras farbara vägar till pumpstationerna för större servicefordon. Det är även tveksamt att rekommenderat säkerhetsavstånd om 50 meter till närmsta bebyggelse uppfylls. Vidare är E-områdena för pumpstationer snålt tilltagna med tanke på storleken på stationerna och de ytor som krävs i anslutning till stationerna för servicefordon etc. Framförallt pumpstationen på nordvästra sidan av Mölnålsån saknar utrymme då marken i anslutning till stationen är kvartersmark. Det behöver även utredas lösningar att avleda delar av spillvattnet med självfall till befintlig ledning i Kronogårdsgatan samt möjligheten att korsa Mölnålsån med självfallsledning och på så sätt samla spillvattnet i en pumpstation istället för två. En översyn av behov av U-områden behöver göras, till exempel tryckledningarna från pumpstationerna ligger delvis i kvartersmark avsedd för skola.

Kommentar:

Tekniska förvaltningens analys av områdets anslutning till kommunens vatten-ledningsnät har fungerat som underlag för projektet. Spillvattnet föreslås avledas med självfallssystem till en eller två pumpstationer. Pumpstationerna ligger utanför nu aktuellt planområde men bedöms kunna genomföras med stöd av gällande plan. Tryckledning från stationerna leder spillvatten norrut till befintlig självfallsledning i korsningen Järnvägsgatan och Kvarnbygatan.

Återvinning och avfall

I många delar av området kommer biltrafik och oskyddade trafikanter samsas i gaturummet. Detta medför en ökad risk för konflikter mellan trafikslagen vilket kan medföra en arbetsmiljörisk. Det är därför av stor vikt att gator gestaltas på ett sätt som minimerar denna risk. Då renhållningsfordon enligt planen inte ska angöra från Diagonalen kommer all angöring behöva utföras från sidogator. Detta kan medföra att renhållningsfordon behöver köra mer i området då de måste köra på flera sidogator. Tekniska förvaltningen anser därför att en utredning avseende sophantering behöver göras för hela området. Utredningen behöver ange lämpligast slinga för renhållningsfordon att köra i området samt identifiera möjliga placeringar av miljörum. På så sätt kan en effektiv sophantering ändå uppnås med målet att minimera störning för de boende. Ytorna i anslutning till de befintliga byggnaderna, det så kallade industrigolvet, är trångt för renhållningsfordons framkomlighet. I ovan nämnda utredning behöver det detalj studeras hur sophantering kring golvet ska utformas. Studien behöver visa lämpligast väg för renhållningsfordon att köra samt var miljörum ska placeras. På så sätt kan hänsyn tas till framkomlighet för renhållningen vid utformning och gestaltning av "industrigolvet" och även vid framtida tillståndsgivning för upplåtelse av allmän plats etc. Det är tveksamt att det kommer gå att vända med renhållningsfordon vid "å-gatan" på södra sidan Mölnålsån, nedanför de gröna gränderna. Tillräckligt stor vändyta behöver säkerställas här.



34(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Kommentar:

En utredning avseende angöring, vändplatser och lämpligast slinga för ren-hållningsfordon har tagits fram, se PM Avfall (Atkins, 2021-04-16). Renhållningsfordonens angöring och gatornas utformning regleras inte i detaljplanen.

Samutnyttjande allmän plats/skola

Det är av största vikt att man i det fortsatta arbetet utreder och fastställer gränsdragningar och ansvar för drift och underhåll av de samutnyttjade ytorna och säkrar detta genom avtal. Undvik grindar och staket.

Kommentar:

Tanken från samrådshandlingen, på att samnyttja förskolegården som parkkomplement utanför förskoltid, är inte längre aktuell. Skolgården är dock fortfarande tänkt att vara tillgänglig för allmänheten utanför skoltid. På grund av skolgårdens ringa storlek är också tanken att Rudströmska trädgården ska fungera som ett komplement till skolgården för de äldre eleverna. Drift och underhåll av parken i Rudströmska trädgården är tekniska förvaltningens ansvar, medan ansvaret för skolan vilar på fastighetsavdelningen. Detaljplanens bestämmelser varken hindrar eller kräver att skolans eller förskolans gårdar utnyttjas av allmänheten utanför skoltid. Tanken från samrådshandlingen, på att samnyttja förskolegården som park-komplement utanför förskoltid, är inte längre aktuell. Skolgården är dock fortfarande tänkt att vara tillgänglig för allmänheten utanför skoltid. På grund av skolgårdens ringa storlek är också tanken att Rudströmska parken ska fungera som ett komplement till skolgården för de äldre eleverna. Drift och underhåll av Rudströmska parken är tekniska förvaltningens ansvar, medan ansvaret för skolan vilar på fastighetsavdelningen. Detaljplanens bestämmelser varken hindrar eller kräver att skolans eller förskolans gårdar utnyttjas av allmänheten utanför skoltid.

Parker

I planbeskrivningen anges att befintliga naturvärden i området säkerställs genom att de ligger i parkmark. Hur säkerställs naturvärdena då förskolegårdar är placerade i parkmarken? Till exempel ligger den befintliga trädallén i Rudströmska trädgården inom kvartersmark för skola och inte inom parkmark. Befintliga träd längs Allén, intill Kvarnbyskolan, ligger väldigt nära planerade bostadskvarter och kan därför bli svåra att bevara i byggskedet för husen.

Kommentar:

Biotopskyddad allé i den södra delen av planerad förskolegård vid Rudströmska trädgården avses bevaras och ligger inom prickmark. Allén omfattas av det generella biotopskyddet och det skydd som det innebär. Information om detta framgår av plankartan och planbeskrivningen. För trädallén i Allén intill Kvarnbyskolan har biotopskyddsdispens sökts. Avsikten är att motsvarande antal nya träd ska sättas upp utmed gatan efter att byggnaderna uppförts.

Gestaltning

Kvarnbygatan behöver utformas så att det blir ett trevligt gångstråk då många gående från Kvarnbyn till innerstaden rör sig i detta stråk. Sektionen i kvalitetsprogrammet ger intrycket att gatan främst är till för biltrafik.



35(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Kommentar:

Kvarnbygatan ska utformas enligt intentionerna i kvalitetsprogrammet: en trädplanterad gata med dubbelriktad cykelbana, gångbanor på båda sidor, möjligheter för uteserveringar med mera.

Dagvatten

I det fortsatta arbetet behöver lösningar utredas för att säkerställa att intentionen i dagvattenutredningen går att genomföra praktiskt, bl.a. hur dagvatten ska ledas mellan delområdena. Tekniska förvaltningen förordar att dagvatten från kvartersmark hanteras inom den egna fastigheten genom öppna, gröna anläggningar. Underjordiska magasin av olika slag bör undvikas så långt möjligt och magasin med servitutsrätt i allmän platsmark kan endast accepteras i undantagsfall.

Kommentar:

Dagvattenutredningen har sedan samrådet kompletterats med lösningar för hur intentionen i dagvattenutredningen ska genomföras praktiskt. Kommunen har inte juridisk möjlighet att i plankartan kräva lokalt omhändertagande av dagvatten om planområdet ingår i ett verksamhetsområde för dagvatten. Grundprincipen är att dagvatten på kvartersmark fördröjs inom den egna fastigheten, vilket regleras i exploateringsavtal. Viss fördröjning av dagvatten från kvarter som inte kan fördröja allt det egna dagvattnet tillåts dock i stadens dagvattenanläggning inom allmän plats. Kostnader för detta regleras genom en differentierad dagvattentaxa.

Mölnålsån

Det framgår inte av översvämningens utredningen eller av dagvattenutredningen vilka krav som måste ställas på höjdsättning av byggnader för att säkra dessa från översvämning. Tekniska förvaltningen efterfrågar en planbestämmelse för att säkra byggnaderna mot översvämning

Kommentar:

Plankartan har bestämmelser om höjdsättning av allmän plats som ska säkra byggnaderna mot översvämning. En systemhandling för allmän plats har tagits fram som hanterar byggnaders höjdsättning i förhållande till allmän platsmark.

Vid extremflöden, d.v.s. flöden som uppstår utöver vad den föreslagna dagvattenanläggningen är dimensionerad för ska ytliga avrinningsvägar (sekundära rinnvägar) säkras upp inom området.

BBR 6:642 följs upp i samband med bygglovsprövning, vilket innebär att granskning av förslagens uppfyllelse av följande aspekter sker: "Dagvatteninstallationer ska kunna avleda dagvatten och smältvatten så att risken för översvämning, olycksfall eller skador på byggnader och mark begränsas. Dagvatteninstallationer ska ha anordningar för avskiljning eller behandling av sådana ämnen som kan störa funktionen eller medföra skador på installationen, avlopps-anläggningen eller recipienten."

16. Miljönämnden (daterad 2017-06-20)

Miljönämnden konstaterar att det saknas viktiga naturutredningar som har betydelse för bedömningen och nämnden förväntar sig att få möjlighet att yttra sig över resterande naturutredningar när de är klara. Utifrån samrådhandlingarna konstateras att kompletterande utredningar och justeringar i materialet behövs för att området ska bli så bra som möjligt för barn och vuxna att bo och vistas i.

Miljönämndens synpunkter redovisas ämnesvis nedan, de vill särskilt framföra följande:

- Se över beteckningar, kartor och texter i planhandlingarna så att allt överensstämmer och är komplett

- Omformulering av vissa planbestämmelser på plankartan.
- Se över hur trädriddån närmast Mölnålsån, med beteckningen NATUR, kan skyddas på ett mer fördelaktigt sätt för de fiskeribiologiska värden som finns i ån.
- Genomföra en ekosystemtjänstanalys med konsekvensbeskrivning av de ekosystemtjänster som stärks, skyddas, skapas eller skippas.
- Säkerställa att det blir höga kvaliteter på grönområdena med avseende på rekreation, dagvattenhantering och biologisk mångfald.
- Parkmiljöerna bör utredas ytterligare avseende trafikbuller för att se om det är möjligt att vidta ytterligare åtgärder för att sänka ljudnivåerna.
- Så långt som möjligt säkerställa att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen verkligen genomförs och genomförs hela utbyggnadsområdet.
- Ljudnivån från trafikbuller bör minimeras så långt det är rimligt vid bostäder och skolor/förskolor. Ambitionen bör vara att byggnationen ur bullersynpunkt bör bli bättre än minimikraven i lagstiftningen.
- Bullerutredningen bör kompletteras så att det framgår vilken ljudnivån är vid mest bullrande fasad. För varje decibel högre ljudnivå ökar andelen störda.
- Storleken och placeringen av barns utemiljöer är viktig. De bör vara tillräckligt stora för att kunna iordningställas på ett sätt som stimulerar barnens lek och rörelse samt vara placerade där luftkvaliteten och bullernivån klarar gällande normer och riktvärden.
- Kompletterande luftutredning utifrån ett worst-case scenario för hela området behövs.
- Kompletterande luftutredning för förskolan i väster behövs.

Kommentar:

Då planområdet har minskat i storlek (se sammanfattningen på sidan 3) innehåller detaljplanen nu bara en parkyta. Parken ska utformas enligt kvalitetsprogrammets intentioner avseende rekreativvärden. En ekosystemtjänstanlys har tagits fram som beskriver förutsättningarna för bevarande och utveckling av biologisk mångfald. Förutsättningarna har ytterligare förbättrats genom att en grönytefaktor ska kopplas till kvarteren genom avtal mellan byggherre och Mölnåls Fastighets AB samt genom planbestämmelser om minsta andel vegetationstak och högsta andel hårdgjord mark på gårdarna.

I plankartan har utrymme för rekreation och öppna dagvattenlösningar säkerställts genom allmän platsmark i form av markanvändningen PARK samt genom prick- och korsmark på gårdarna. Fördröjningskrav och rening av dagvatten beskrivs i dagvattenutredningen och kopplas till avtal mellan byggherre och Mölnåls Fastighets AB.

Bullerutredningen har kompletterats och innehåller nu bland annat mer information om vilken höjd bullerskärmar behöver ha för att ge acceptabla trafikbullernivåer i parken. Förskolor har sedan samrådet flyttats till planrådets östra del, så långt bort från de största bullerkällorna som möjligt. Södra delen av Mölnålsån samt området betecknat NATUR har också utgått från planområdet. Förskolan i väster har flyttat till den östra delen av planområdet. Den nya placeringen ingår i den nya luftutredningen som tagits fram efter samrådet i vilken hänsyn tagits till framförda synpunkter.

Naturvärden

Då inte miljökonsekvensbeskrivningen är komplett när det gäller inventeringar så avstår förvaltningen från att göra en bedömning i nuläget gällande naturvärden. Dock vill de trycka på att detta är en stor plan med stora konsekvenser på de grönytor och de ekosystemtjänster som försvinner. Därför måste en



37(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

ekosystemtjänstanalys göras och det måste tas fram skyddsåtgärder för den exploatering man vill genomföra, samt kompensationsåtgärder för de ekosystemtjänster och grönytor som tas i anspråk. Detta ska ingå i alla kommunens planer och beslut från och med 2018 enligt regeringsuppdraget om ekosystemtjänster och ekologisk kompensation, och är alltså inte frivilligt. Ett antal skyddsvärda träd finns inom Forsåker. Dessa har en skyddszon som sträcker sig 15 meter ut från stammen runt om. Inom denna zon ska inga åtgärder vidtas, inte ens t.ex. tillfälliga uppställningar eller upplag.

Det område i södra delen av Mölnålsån som blivit skyddad av NATUR i plankartan är en mycket viktig del för att bibehålla vattnets höga kvalitet för laxen och öringens lek samt uppväxtområden. Då sökanden tänker sig utföra biotopförbättrande åtgärder för lax och öring i Mölnålsån krävs att det får vara kvar en betydande del beskuggande lövträd längs med Mölnålsån. Utan växtligheten försvinner beskuggningen vilket gör att fisken inte kommer att trivas. Inget material kommer heller tillföras vattnet som behövs i många led för faunan i ån. Därför blir de eventuella biotopförbättrande åtgärderna ineffektiva om marken närmast ån blir parklik med klippta och skötta gräsytor. Därför vill förvaltningen att man även införlivar marklov med förbud att fälla träd närmast ån. Att de träd som är extra viktiga markeras med n1. Eventuellt att hela det området tillskrivs *a- administrativa bestämmelser- att marklov krävs för nedtagning av lövträd närmast ån*. Man har beskrivit att man ska ta fram en skötselplan för området, men förvaltningen ser hellre att NATUR innebär att den delen ska få sköta sig självt med träd, död ved och buskage. Förvaltningen ser annars en mycket stor risk att träden och växtligheten så småningom kommer försvinna och tömma ån på höga fiskeribiologiska värden som finns där idag. Både för fågellivet, fisken och den övriga faunan. En viktig aspekt att ha med sig är att det samtidigt pågår en tillståndsansökan i domstolen gällande hanteringen av Mölnålsån genom industriområdet. I den ansökan hänvisar man till att vissa saker ska redas ut och konsekvensanalyseras i detaljplaneskedet. Dessa frågeställningar får inte tappas bort på vägen utan måste finnas med. Det gäller speciellt kantzonerna längs hela åsträckan.

Kommentar:

Naturinventeringar har samlats i en gemensam handling. En ekosystemtjänstanalys har tagits fram. Kompensationsåtgärder beskrivs i MKB:n.

Den naturliga delen av Mölnålsån, liksom området betecknat NATUR, ingår inte längre inom detaljplaneområdet (se sammanfattningen på sidan 3).

Parkering/grönytor

Då området kommer bli mycket tätt befolkat med höga hus och förhållandevis lite solljus är det viktigt att de grönområden och parker som finns verkligen har höga kvaliteter. De parker som visas i planhandlingarna kommer även vara samutnyttjade med förskola/skola vilket kräver att de håller för den höga belastningen som kommer att bli men samtidigt förbli gröna och inbjuder till vistelse för alla i området. Miljöförvaltningen ställer sig skeptiskt till den park som kallas triangelplassen. Det förefaller mer vara en cirkulationsplats och inte ett område med höga kvaliteter som människor kommer använda som ett parkområde, dock kan ytan fungera som dagvattenhantering om den utformas på rätt sätt. Överlag kan förvaltningen se ett stort behov av fler och större grönytor/parker för rekreation, lek och samvistelse i hela Forsåkersområdet. Att bygga med kvalitet är viktigare än att enbart bygga med avseende på kvantitet. Förvaltningen har även synpunkter på det som kallas för gröna gränder. Det som anges som gröna gränder i materialet är i själva verket gator med biltrafik och heller inga områden som kan definieras som park eller grönytor. Även om de förvisso är positiva för den biologiska mångfalden, dagvattenhantering och det visuella intrycket.



38(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Kommentar:

Parkerna kommer inte längre att samnyttjas med förskola/skola, bortsett från en liten del som samnyttjas med grundskola. Parken kallad Triangelplatsen ingår inte längre i planområdet.

Dagvatten

En planbestämmelse för vegetationstak och gårdsyta finns. Där anges hur många procent som ska vara vegetationstak respektive gårdsyta men inget om dess vattenhållande förmåga. Planbestämmelsen bör kompletteras så att även vattenhållande förmåga finns med annars säger inte bestämmelsen så mycket. I de grönområden som faktiskt finns bör det i planbestämmelsen säkerställas att det blir genomsläppliga ytor, så eventuella vägar grusas samt att lekplatserna inte får gummiunderlag utan gräsunderlag osv. Parkeringar bör vara utformade med genomsläpplig yta för dagvattenhanteringen skull. Överlag kommer området bli hårt exploaterat med stora hårdgjorda ytor och väldigt få gröna, genomsläppliga områden. Framför allt i den fd industridelen kommer det att bli mycket hårdgjord yta så därför kan det där vara viktigt att se över möjligheten att plantera solitära träd.

Kommentar:

I plankartan har utrymme för de rekommenderade dagvattenlösningarna säkerställts genom allmän platsmark i form av markanvändningarna PARK, GATA och TORG samt genom prick- och korsmark på gårdarna. Fördröjningskrav och krav på rening av dagvatten belyses i dagvattenutredningen (Markera 2021-09-10) och åtgärderna ska kopplas till avtal mellan byggherre och Mölnåls Fastighets AB. BBR 6:642 följs upp i samband med bygglovsprövning, vilket innebär att granskning av förslagets uppfyllelse av följande aspekter sker: "Dagvatteninstallationer ska kunna avleda dagvatten och smältvatten så att risken för översvämning, olycksfall eller skador på byggnader och mark begränsas. Dagvatteninstallationer ska ha anordningar för avskiljning eller behandling av sådana ämnen som kan störa funktionen eller medföra skador på installationen, avloppsanläggningen eller recipienten."

Buller

Den 1 juni 2015 trädde en ny trafikbullerförordning (2015:216) i kraft som omfattar trafikbuller vid bostadsbyggnader. Samtidigt genomfördes förändringar i plan- och bygglagen och miljöbalken som innebär att angivna bullernivåer i detaljplanen blir styrande för framtida tillsyn. Då området är bullerutsatt samt att barn och vuxna kommer bo, arbeta och gå i skola inom området bör byggnader konstrueras och åtgärder vidtas så att ljudnivåerna inom Forsåkersområdet minimeras så långt det är rimligt med de tekniska medel som finns. Då bostadshuset kommer att stå mycket nära vägen bör trafiken i bostadsområdena begränsas så långt som möjligt. Ambitionen bör vara att byggnationen ur bullersynpunkt blir bättre än minimikraven i lagstiftningen.

Miljöförvaltningen anser att det inte är lämpligt att bygga bostäder i lägen där ljudnivån utanför fasad är över 65 dB(A) ekvivalentnivå. Då bullerutredningen redovisar bullernivåerna i 5-decibels intervall där det högsta intervallet som redovisas är 60 dB och däröver går det inte att veta vilka byggnader som har ljudnivåer över 65 dB(A) ekvivalentnivå utanför fasad. Bullerutredningen bör kompletteras så att det framgår vilken ljudnivån är vid fasad. Vid bostadsbyggnation i bullerutsatta lägen kan det vara besvärligt att få till bostäder i byggnadernas hörn som klarar riktvärden för buller. Dessa hörn behöver studeras särskilt.

Ljudnivåerna i parkerna blir högre än vad som anses vara en rekommenderad ljudnivå, 50 dB(A) ekvivalentnivå (se bullerutredningen sid 11). Parkerna är viktiga i Forsåker och ska vara en plats för t ex lek, spel och avkoppling. Ljudnivån på friytan vid skola och förskola bör klara 50 dB(A) för den



39(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

del där pedagogisk verksamhet bedrivs (se bullerutredningen sid 11) och bör inte vara högre än 55 dB(A). Parken har närmast gatan ljudnivåer på 55-60 dB(A). Ytterligare åtgärder för att om möjligt sänka ljudnivåerna i parkerna till rekommenderade riktvärden behöver studeras, t ex vägnära skärmar eller skärmande byggnader.

Förskola planeras i kvarter 32, norr om Kvarnbygatan. Enligt handlingarna bedöms vistelseyta med högst 50 dB(A) klaras med hjälp av bullerskärmar. Beräkningar som visar ljudnivåer för friytan behöver tas fram. Risken är att utemiljön blir skuggig då förskolan kommer att ligga mellan Störtfjället och eventuella bullerskärmar. Enligt solstudierna bedöms området vara skuggigt. Bullerutredningen nämner att för skolor och förskolor bör den dagsekvivalenta ljudnivån och inte dygnsekvivalenta ljudnivån beräknas. Detta är inte gjort då dygnsfördelning av trafiken inte finns. Den dagsekvivalenta ljudnivån är högre och hänsyn till detta måste tas vid kommande projektering.

Bostäder bör ha tillgång till uteplats, helst i direkt anslutning till bostaden. Kvaliteten på bostaden ökar med en uteplats. För några kvarter, t ex nr 6 och 21, är det oklart om uteplats går att ordna. I planbeskrivningen på sid 60 och 61 ges olika budskap om uteplats. Med de våningsantal som anges i bullerutredningen klarar inte en del kvarter förordningens riktvärden (t ex nr 4, 9, 10, 30 och 31). En del av dessa kvarter klarar riktvärdena när dp2 samt Ikano Bostad är utbyggt. Inga bostäder bör byggas i dp1 om inte det går att visa att bullerförordningens riktvärden klaras. Det är oklart när dp2 eller Ikano Bostad kommer att vara klara. Hur är det tänkt att Diagonalen ska anslutas till befintliga lokalgator i söder? På dessa gator går idag lite trafik och en trafikökning kan ge stor bullerpåverkan.

Kommentar:

En ny bullerutredning har tagits fram i enlighet med synpunkterna. Bestämmelser för bullerskärmar och beskrivning avseende buller har utvecklats.

Åparken/Äppelparken ingår inte längre i planområdet. Vattentorget kommer initialt att utsättas för trafikbuller från E6/E20 innan området bebyggs mot järnvägen. Med kommande etapper av Forsåkers utveckling kommer skyddande bebyggelse att uppföras som bättre avskärmar trafikljudet från motorvägen.

Förskola inom planområdet finns nu enbart intill Rudströmska trädgården.

Förorenad mark

Platsspecifika riktvärden för markföroreningar finns framtagna för tre olika markanvändningstyper - bostadsmark, verksamhetsmark och parkmark - samt för två olika djup, 0-1 meter och > 1 meter. I samband med kommande saneringsanmälningar kommer miljöförvaltningen att tillämpa dessa riktvärden. Riktvärdena kommer att tillämpas för hela typområdet dvs även för t ex de lokalvägar och p-ytor som ingår i området. De tidigare framtagna platsspecifika riktvärden för parkmark har justerats avseende två parametrar, bly och PAH-H.

De platsspecifika riktvärdena som är framtagna för parkmark har utgått från att 5 % intag av växter kommer att ske från parkerna. Detta bedöms kunna ske utan oacceptabla hälsorisker. Odling i kragar eller lådor som fylls med jord utifrån bedöms uppfylla kraven. Jordprovtagning i parkmarkerna visar på ett behov av sanering. Det har angivits ett antal åtgärdsprinciper för kommande parkmarker vilka miljöförvaltningen inte har något att invända mot.



40(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Vid området för kommande vattenplatsen finns föroreningar kvarlämnade efter den tidigare saneringen vid f d syratornet. Åtgärdsålet vid saneringen var MKM men mot Mölnålsån har relativt höga föroreningshalter fått lämnas kvar p g a ledningar i marken och risken för ras. Inom området finns betongplattor kvarlämnade. Vid anläggandet av vattenplatsen krävs ytterligare sanering och med hänsyn till ån så krävs stor försiktighet så att ån inte riskerar att förorenas.

Inom Forsåkersområdet finns områden i anslutning till Mölnålsån med bristfällig stabilitet där stabilitetsåtgärder behöver vidtas. Inom dessa områden finns föroreningar. Om åtgärder för att förbättra stabiliteten sker i förorenad mark krävs anmälan till tillsynsmyndigheten innan åtgärder vidtas.

Utbyggnad av området kommer att pågå under lång tid, ca 15 år. Avhjälpandeåtgärder kommer att vidtas allteftersom området exploateras, dels av praktiska men även av kostnadsmässiga skäl. Kommande åtgärder ställer krav på planering och uppföljning. Miljöförvaltningen vill inför kommande anmälningsärenden förorda att avhjälpandeåtgärder så långt som möjligt sker utifrån föroreningsituationen och inte t.ex. olika administrativa gränser. Vid alla avhjälpandeåtgärder som kommer att ske i förorenat område krävs en anmälan till tillsynsmyndigheten. Genom anmälan och tillhörande beslut regleras åtgärds mål och åtgärdsnivåer samt tillvägagångssätt för arbetets genomförande.

Kommentar:

Noteras. En bestämmelse har införts om att startbesked inte får ges för byggnation förrän markens och/eller byggnaders lämplighet för föreslagen användning har säkerställts genom att föroreningar i mark och byggnad har avhjälpats, dock får startbesked för marklov ges.

Föroreningar i byggnader och anläggningar

De byggnader som ska vara kvar är delvis undersökta avseende föroreningar. Av plankartan framgår att man önskar kunna använda befintliga byggnader till flera olika typer av verksamheter bl.a. bostäder. Ytterligare undersökningar av byggnaderna och marken under byggnaderna kommer behöva göras för att kunna bedöma dess lämplighet för olika användningsområden samt eventuellt åtgärdsbehov. Förändrade förutsättningar i byggnaderna har också betydelse för eventuell föroreningsituation. Även vid påbyggnad av befintliga byggnader behöver ytterligare utredningar ske. Byggherren bör vara medveten om att framtida användning av byggnaderna är beroende av resultatet av kommande undersökningar.

I den f d turbinhallen har konstaterats kraftigt förhöjda föroreningshalter bl a metaller och PAN i färgflagor och i jord i rännor samt förhöjda halter metaller och högt pH i vatten i inloppsröret till f d turbinen. Då fd turbinhallen delvis är riven och helt öppen åt söder kan det regna in i hallen och medföra förorenings spridning. Även vatten från å-fåran sprider sig ned till inloppsröret till turbinen, och vidare till kraftverkstunneln. En åtgärd av föroreningarna i turbinhallen bör ske så snart som möjligt och inte invänta övriga saneringar i området.

I området finns en befintlig kraftverkstunnel som ska vara kvar och delvis fungera som bypassledning för vattnet som rinner i Mölnålsån. Tunneln innehåller ett sedimentlager där en utredning från mars 2017 visar att sedimenten är förorenad av tungmetaller, alifater och PAH:er i halter över KM men även över MKM. Volymen på sedimenten har bedömts uppgå till ca 1000 m³. Om inga åtgärder vidtas och vattenflödet i tunneln ökar riskerar sedimenten att successivt sköljas ut i Mölnålsån. Åtgärder



41(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

som förhindrar att sedimenten förs ut i Mölnålsån ska vidtas, helst bör en sanering ske. Vid tunnelns utlopp i ån finns förorenat bottensediment som ska omhändertas.

Kommentar:

Kompletterande utredningar av föroreningshalter i befintliga byggnader har utförts och slutsats kan utifrån detta dras att föreslagna användningar inte kräver sådana åtgärder som strider mot bevarandevärdet. Planbestämmelse som säkerställer att sanering till nivåer anpassade till föreslagen användning sker inför startbesked har införts. Föroreningar i turbinhallen har delvis åtgärdats för att förebygga akuta risker.

Luft

En förskola planeras i områdets västra del, kvarter 8. Förskolan kommer att ha sin vistelseyta i Å-parken precis öster om kontorshuset. Luftutredningen (WSP daterad 2016-02-09) anger att Mölnåls lokala miljömål för PM10 vid Privatvägen 1 överskrids år 2030. Miljöförvaltningen anser en mer detaljerad luftutredning för kommande förskola i väster behöver tas fram och att en riskbedömning samt förslag på åtgärder anges om så behövs. I planbeskrivningen på sidan 67 står att "Uteytan som hör till förskolan vid Äppelparken riskerar överskridande av PM10 och kvävedioxid. I projekteringen kan åtgärder som förbättrar luftkvaliteten planeras in, t.ex. växtlighet och friskluftsintag". Luftutredningar generellt redovisar hur luftsituationen ser ut ett visst årtal utifrån en prognostiserad trafikökning samt ett antagande om hur bilparken ser ut och vilka utsläpp den medför. Detta är antaganden och därmed finns en osäkerhet hur det faktiskt kommer att se ut. För försåker kan vi sannolikt anta att det enskilda fordonets utsläpp kommer att minska med hänvisning till teknikutvecklingen. Hur fordonsparken ser ut år 2030 vet vi dock inte. Miljöförvaltningen anser att det borde tas fram ett s.k. worst-case scenario, dvs en beräkning av luftföroreningshalter med dagens utsläpp per fordon men med en prognostiserad trafikmängd. Med beräkningen som grund kan ett resonemang föras om luftsituationen i området i förhållande till miljökvalitetsnormer och lokala miljömål.

Kommentar:

En ny luftutredning har tagits fram i enlighet med synpunkterna. Kvarter 8 ingår inte längre i den aktuella detaljplanen och förskola har flyttats till Forsåkers östra del, se sammanfattning på sidan 3.

Parkering

Miljöförvaltningen ser positivt på att parkeringsnoder inrättas dit den mesta biltrafiken leds. Cykelparkeringarna behöver planeras tidigt i byggskedet så att tillräcklig plats för dessa ges. Cykelparkeringarna bör vara väderskyddade samt medge bra möjligheter till fastlåsning.

Kommentar:

Utrymme för cykelparkeringar inom allmän plats har inarbetats i systemhandlingen.

Transformatorstationer

Vid byggnation av transformatorstationer i området måste hänsyn tas till försiktighetsprincipen som innebär att man ska sträva efter att utforma eller placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponeringen för magnetfält begränsas.

Kommentar:

Ytor har reserverats för några fristående transformatorstationer samt några i vissa kvarter.



42(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Synpunkter på planhandlingarna

I och med att materialet är så pass omfattande så är det heller inte konsekvent när det gäller vissa kartor, illustrationsbilder och kvalitetsprogram. På vissa illustrationsbilder, bland annat på det grönskande nätverket för skola/förskola är grönområden som ligger utanför planområdet med. Det gäller Forever Livings park. Här är det viktigt att det framgår tydligt vad som ingår i planområdet och att de grön-områden i närheten som inte är tillgängliga för allmänheten lämnas utanför samrådshandlingarna.

I planbeskrivning redovisas att det inte kommer bli så stor påverkan på naturmiljövärden om planen antas. I MKBn säger man tvärtom, att påverkan på de grönytor, de rödlistade arter och trädriddår längs Mölnålsån är stora. Förvaltningen anser att det under upplysningar bör läggas till att alléer är biotopskyddade och att dispens måste sökas hos länsstyrelsen för att ta ner träd i en allé.

Planbestämmelsen för vegetationstak och gårdsyta bör kompletteras med vilken vattenhållande kapacitet vegetationsskiktet på hustaken och gårdsytorna minst måste ha. Det område som är markerat med NATUR på plankartan finns inte med i planbestämmelserna. Det måste kompletteras och förklaras vad NATUR innebär för den här planen. Planbestämmelsen för förorenad mark och byggnader bör kompletteras och få följande lydelse: Startbesked för bygglov får inte ges innan markens och/eller befintliga byggnaders lämplighet för föreslagen markanvändning har säkerställts genom att markförorening eller förorening i byggnad har avhjälpits, dock får startbesked för marklov ges. På plankartan finns ett bullerskydd angivet norr om kontorsbyggnaden samt en bestämmelse om bullerskydd vid järnväg till en minsta höjd av 6 meter. I bullerutredningen anges att för detaljplanen nås effektivaste bullerdämpning i området med bullerskydd norr och söder om kontorsbyggnad samt på vägramp för nya bron. Höjd på bullerskärmar och skärm på Forsåkersbron samt på de byggnader som ska fungera som bullerskärm bör anges på plankartan.

Kommentar:

Illustrationer av grönytor utanför planområdet finns inte med i planbeskrivningen. Påverkan på naturmiljövärden framgår i planbeskrivningen under Konsekvenser och mer utvecklat i miljökonsekvensbeskrivningen. Plankartans informationsruta har kompletterats med information om biotopskydd.

För att ge möjlighet till att uppnå fördröjningskravet genom olika lösningar ställer plankartan inte krav på vegetationstak gällande minsta substratdjup eller vattenhållande kapacitet. Plankartan anger endast krav på andelen yta av taken som ska utgöra vegetationstak. Fördröjningskrav och krav på rening av dagvatten belyses i dagvattenutredningen (Markera 2021-09-10) och åtgärderna ska kopplas till avtal mellan byggherre och Mölnåls Fastighets AB. Förutsättningarna har ytterligare förbättrats genom att en grönytefaktor ska kopplas till kvarteren genom avtal mellan byggherre och Mölnåls Fastighets AB.

Området med bestämmelsen NATUR och område mot järnväg där bullerskärm efterfrågas ingår inte längre i detaljplaneområdet (se sammanfattningen på sidan 3) utan får hanteras inom kommande detaljplaner.

Bestämmelsen om förorenad mark har uppdaterats i samråd med berörda aktörer och förvaltningar.

En ny bullerutredning har tagits fram i enlighet med synpunkterna. Bestämmelser för bullerskärmar och beskrivning avseende buller har utvecklats.



43(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

17. Kultur- och fritidsnämnden (daterad 2017-06-20)

Med Forsåker får Mölnåls stad en helt ny och spännande stadsdel. Samtidigt är det ett av Mölnåls stads mest välkända områden genom sin långa historia kopplat till forsen och papperstillverkning. Därför finns det mycket att vinna på för varumärket Forsåker genom att bygga på historien och addera framtiden. Utredningarna Social konsekvensanalys och Stadslivsstrategi visar på detta i allra högsta grad.

Kulturmiljö

Planen är väl genomarbetad ur kulturmiljösynpunkt. Det industrihistoriska värdet tas om hand och skyddas med utgångspunkt i befintlig industribebyggelse. Men för att säkra det kulturhistoriska värdet för framtiden bör även byggnad 222 (Kasernen) skyddas med rivningsförbud. Byggnaden är det enda bevarade flerbostadshuset inom området. Bostadskasernen bär på en viktig historia om industrins behov av arbetskraft och om den stora inflyttningen till området i mitten av 1800-talet. Som flerbostadshus från mitten av 1800-talet är Kasernen unik inte bara för området utan även för hela Mölnåls. Kasernen är också en länk upp mot bostadsbebyggelsen i Kvarnbyn.

Kultur- och fritidsförvaltningen vill också påtala risken för stor påverkan på den kulturhistoriska miljön i Kvarnbyn vid en eventuell ombyggnad av Forsebron. Detta är en mycket känslig punkt både för trafikflödet och för miljön i Kvarnbyn som måste lösas med stor omsorg.

En redaktionell felaktighet finns på sidan 42 i planbeskrivningen samt på plankarta 1. Det står "naturstensmuren ... skyddas genom planbestämmelsen" respektive "... tekniskt undermåliga tegelpartier får ersättas" Planbestämmelsen gäller både naturstensmuren vid Rudströmska villan och delar av tegelmuren mot Kvarnbygatan. Texterna bör rättas både i beskrivningen och på plankartan.

Kommentar:

Byggnad 222 har sedan samrådet rivits på grund av dess dåliga skick.

För närvarande pågår arbete med Forsebron i Mölnåls stads regi.

Planbeskrivningen och plankartan har reviderats avseende murarna med hänsyn till synpunkten.

Konst och kultur

Det är av stor vikt för området Forsåker och Mölnåls att Industrikärnan blir en levande mötesplats över dygnet/veckan med en blandning av funktioner som kulturmötesplatser, konst och uteliv. Mötesplatserna ska fungera för olika åldrar men vi vill också lyfta vikten av att möjliggöra de generationsöverskridande mötena. I park och lek kan det vara en fördel att förstärka den unika kulturmiljön genom att i någon form levandegöra och pedagogisera platsens historia (likt Hammarby sjöstad, Bryggartäppan på Södermalm, etc.) Det gynnar både områdets invånare och kan locka besökare från andra delar av staden vilket ytterligare bidrar till att levandegöra området. De kreativa näringarna inspireras av, tar tillvara och utvecklar den unika miljön om ekonomiska möjligheter finns för småföretagare att verka i området. En blandning av kulturaktörer, en intressant kulturmiljö och en livaktig industrikärna har en verifierat hög attraktionsnivå och närhetsintresse för de som söker nya etableringar inom restaurang och andra publika näringar och deras sökområden sträcker sig utanför kommungränsen. För att alla vackra ord och bilder av Industrikärnan inte ska bli mer än en pappersprodukt behövs ett fortsatt arbete och strävan mot att välkomna kulturella initiativ med



44(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

möjligheter för etablering. Enligt aktuell forskning gynnas en plats och dess övriga näringsliv av att kreativa näringar verkar i ett område, men det kan kräva att man aktivt arbetar för att ge dessa näringar spelrum och ekonomisk möjlighet att verka i området. Ett konstprogram blir också en viktig del i det fortsatta arbetet för att fördjupa och ge perspektiv på stadsdelens karaktärsdrag och att skapa intressanta mötesplatser i det offentliga rummet. De gamla industribyggnaderna i Forsåker lämpar sig för någon form av scenkonstlokal. Det finns ett uttalat behov av en scen för dans och teater i Mölnåls. Flera aktörer har visat intresse för att samverka med kommunen kring en sådan scen. Skulle kunna kombineras med behovet av att hyra möteslokaler på timbasis.

Kommentar:

Intentionen är att stadsdelen utvecklas i enlighet med kvalitetsprogrammets vision och ledord samt intentioner avseende bland annat konst. Detaljplanen styr mot en stadsstruktur med en kvalitativ stadsgestaltning och kan i övrigt enbart ge förutsättningar i form av bland annat en bredd av möjliga användningar i befintlig bebyggelse. Vilka aktörer som flyttar in i byggnaderna kan inte, utöver markanvändningsbestämmelserna, regleras i detaljplanen.

Fritid

Då det förväntas bo ca 10 000 personer i Forsåker med tiden varav minst 1/3 barn och unga så påverkar detta behovet av fritidsmöjligheter på nära håll i stadsdelen såväl som att det medför ökat tryck på redan existerande anläggningar i kommunen. Det kommer behövas:

- En näridrottsplats/all-aktivitetsyta i samverkan med SKF och i närhet av skolgården.
- Föreningslokaler att kunna hyra, mest troligt på timbasis, vid behov och av olika intressenter (privatpersoner, för sammankomster, kulturföreningar). Det är inte särskilt troligt att det behövs lokaler för permanent uthyrning till föreningslivet eftersom det (troligtvis) inte kommer finnas särskilda anläggningar i området för idrottsföreningsverksamhet.
- Det räcker om skolans idrottshall blir ”mellanstor” för föreningslivets del och därmed främst anpassad till skolans behov (SKF får styra det behovet). Detta eftersom prioriteringen i nuläget är en fullstor sporthall (utan läktare) i grannområdet Råvekärr när den skolan byggs om eller ny. Skulle däremot inte Råvekärr få en fullstor sporthall så ändras behovet i Forsåker till fullstora mått på hallen.

Kommentar:

Noteras. Frågorna hanteras utöver markanvändningsbestämmelser inte i detaljplanen. En skolidrottshall möjliggörs med planförslaget inom skoltomten. Kvalitetsprogrammet anger ytor för rörelse och aktivitet inom skolgården och i Rudströmska trädgården samt i Industrikärnan.

Ungdomsverksamhet och samhällsarbete

För närvarande pågår arbete med att iordningställa Lorry (aulan i Gamla Torget 43, f.d. kulturskolan) som mötesplats och mindre arrangemanglokal. Denna lokal kommer även att vara viktig för de boende i Forsåker. Man bör också planera in någon form av fritidsgård/mötesplats inne i Forsåker. Ungdomsverksamheten och samhällsarbetarna är en resurs och tillgång tidigt i arbetet med att utveckla Forsåker som en trygg och trivsamt stadsdel.

Kommentar:

Noteras. Vilka aktörer som flyttar in i byggnaderna kan inte, utöver markanvändningsbestämmelserna, regleras i detaljplanen.



45(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Biblioteken

Det nya stadsbiblioteket i Mölnåls innerstad kan hantera Forsåkers nya invånare med folkbibliotekstjänst. Dock innebär nya skolor och förskolor i Forsåker ett utökat behov av skolbibliotek och pedagogiskt stöd som blir skolförvaltningens sak att ansvara för. Kultur och fritids biblioteksverksamhet kommer inte att kunna erbjuda service till förskolor, på samma sätt som vi gör idag, när antalet förskolor utökas.

Kommentar:

Noteras. Frågan hanteras inte i detaljplanen.

Ekonomi

Alla nya ambitioner kring kultur och fritidsutbudet i Forsåker måste behandlas i stadens budget- och investeringsprocesser då dessa inte ryms inom nämndens nuvarande budget. Bland Sveriges kommuner omsätter kultur- och fritidsområdet ca 5% av den totala kommunala budgeten. Så i och med att staden växer behöver även kultur och fritidsområdet växa. Allt som kultur och fritid bidrar med till kommunen är av främjande och förebyggande karaktär och en investering i folkhälsa, aktiv fritid, livslångt lärande och integration.

Kommentar:

Noteras.

18. Vård- och omsorgsnämnden (daterad 2017-05-24)

Vård – och omsorgsnämnden belyser vikten av att minst en bostad med särskild service och ett gruppboende (i höghus) bör finnas med i planeringen. I övrigt lämnar remissen ingen anledning till övrigt yttrande.

Kommentar:

I detaljplanen möjliggörs för markanvändningen bostäder, där gruppboende och bostäder med särskild service ingår, så länge de inte är att betrakta som vårdboenden. För att säkerställa att vårdboende ingår så har bestämmelse D₁, endast bostadsanknuten vård, lagts till i bostadskvarteren.

19. Skolnämnden (daterad 2017-06-07)

Behov av skola och förskola

Skolnämnden noterar att det i detaljplanen för Forsåker redovisas att planområdet bedöms generera upp till 24 avdelningar förskola med ca 550- 600 barn. För att uppfylla behov av framtida närliggande byggnation planeras inom området för 28 avdelningar. I detaljplanen Forsåker skrivs det att det i området planeras för en skola som täcker en tredjedel av behovet. Skolförvaltningen har i förstudiearbetet tydliggjort behovet av ca 30 avdelningar förskola och två grundskolor i området i förhållande till tidigare plan 3000 bostäder. Skolförvaltningen behöver en skola för 3 parallella årskurser för att klara kraven på lärarbehörighet. Olika alternativ till skoltomter har belysts och ett enda alternativ har blivit möjligt till en grundskola för 500 elever som flexibelt ska kunna användas för årskurserna f-9.

Skolförvaltningen bedömer att det utifrån 2016 års befolkningsprognos behövs ca 28 avdelningar förskola och att det kommer att behövas ytterligare en skola i intilliggande område i ett långsiktigt perspektiv. Grundskolan som planeras i Forsåker kommer inte långsiktigt att räcka för att möta



46(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

behovet av elevplatser inom stadsdelen. Det finns inte kapacitet i angränsande områdens förskolor eller i angränsande grundskolor Råvekärr, Glasberget, Lackarebäck eller Kvarnby att ta emot elever från stadsdelen Forsåker. Bedömningen är att förskola och grundskola måste stå klar i samband med att inflyttning i bostäderna sker.

Kommentar:

Sedan samrådet har planområdet delats, se sammanfattningen på sidan 3. I den aktuella detaljplanen planeras nu för ca 170 000 kvadratmeter BTA för bostadsändamål vilket bedöms ge ca 1900 bostäder. Det bedöms generera ett behov av omkring 17 avdelningar förskola och ca 420 grundskoleplatser. En förskola planeras inom planen som rymmer ca 6-11 avdelningar förskola beroende hur stor friyta per barn som ska uppnås. I planen planeras för en grundskola som bedöms rymma ca 400 elever F-6. Det innebär ett underskott på ca 6-11 avdelningar förskola och ca 20 grundskoleplatser som ska lösas i kommande planering.

Friytor

Skolnämnden noterar att planen öppnar upp för att förskole- och skolgårdar tillgängliggörs för boende, besökare och de som arbetar i området under kvällar och helger. För förskoleverksamheterna kommer en del av gårdsytan inte ligga i direkt anslutning till lokalerna, utan bestå av ytor som gemensamt nyttjas av flera förskolor. Förskolorna är därför i planen placerade på ett maximalt avstånd om 100 meter från en park. Den gårdsyta som reserveras för förskola inom ett kvarter i nära anslutning till lokalerna är 10 kvm/barn. Skolförvaltningen har i processarbetet inför detaljplanen med undantag för denna stadsdel kompromissat på ytan för förskole- och skolgårdar. Det som vanligtvis planeras för enligt Ramprogram för grundskola är 35 kvm/elev åk f-3 samt 15-25 kvm/elev i åk 4-9 och enligt funktionsprogram för förskola i Mölnåls stad 35/kvm/barn i sammanhållen gård. Den gård som förskolorna i stadsdelen kommer att ha nära lokalerna står för den trygga zonen enligt de lekvärdesfaktorer som ramprogram och funktionsprogram beskriver. Gårdarna skall ha hög lekvärdesfaktor vilket innebär att den kan delas in i 3 zoner: trygg zon, vidlyftig zon och vild zon.

De två andra zonerna i förskolornas lekvärdesfaktorer i utemiljön planeras barnen/verksamheten få tillgång till i en gemensamhetsyta i Rudströmska parken samt i Å-parken inom 100 meter. Skolnämnden bedömer att placeringen av förskolorna med avstånd 100 meter i förhållande till park är möjlig för verksamheten att nyttja. De begränsade parkytorna inom planområdet samt att så många som ca 23 avd med ca 420 barn ska samnyttja gemensamhetsyta i parkmark, samtidigt utifrån verksamhetsbehoven för barns möjliga utevistelsebedöms försvårande.

Skolförvaltningen har även i processarbetet kompromissat gällande utemiljön för grundskolan till 15-20 kvm/elev vilket inte når de riktvärden, 15-25 kvm/elev, som förvaltningen arbetar efter enligt Ramprogram för grundskola i Mölnåls stad. Trots en skolbyggnad i fyra våningar för 500 elever kommer inte skolfastigheten med delvis skolgård även på idrottshallens tak, nå dessa kvm/elev i utemiljön. Barn är i behov av utevistelse och lek dagligen för sin utveckling och inläring.

Skolnämnden konstaterar att det i målen för Mölnåls stad hänvisas bl.a. till: Skol- och lekmiljöer följer mål och rekommendationer avseende ytor, tillgänglighet och funktionalitet samt hälsa. I detaljplanen beskrivs att de begränsade ytor som finns för lekytor förskolor/skolor samt parkyta innebär att samnyttjande av dessa kan bli problematiskt ur ett barnperspektiv. Att rama in skolgårdens egna delar bör göras på ett sätt så att det inte stänger ute andra användare utanför skoltid. Samnyttjande kräver dessutom att stor vikt läggs vid robusta material och funktion. Vid bortval av



47(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

känsligt material så som gräs och planteringar kan viktiga naturvärden och ekosystem försvinna. Det bedöms att ytor i utomhusmiljön inte når de nivåer som rekommenderas.

Skolnämnden konstaterar också att det i miljökonsekvensbeskrivningen, som är bilaga till detaljplanen, skrivs att höga hus med slutna gårdar riskerar att bli mörka så dagsljus inte når ner på innergårdarna i den omfattning som behövs för att boende ska uppfatta det som trevligt. Risk finns att de boende tycker att innergårdarna blir otrevliga och antingen får högt slitage eller inte används alls.

Skolgårdsytan kan inte fullt ut samnyttjas efter skoldagens slut och under lov då fritidshemsverksamheten nyttjar skolgården till 18:30 alla vardagar. Staket och grindar i förskolans och grundskolans utemiljö samt i gemensamhetsytor för förskolorna måste utformas för barnen/eleverna på ett tryggt och säkert sätt (Med hänvisning till skrivningen i Dp sid 50). Det kommer att bli mer personalkrävande att uppfylla de pedagogiska kraven i förskoleverksamheten enligt Läroplan utifrån att samspelet mellan pedagoger i utemiljö och inomhus inte lika lätt kan avlösa varandra då utemiljön är uppdelad med avstånd emellan.

Kommentar:

Sedan samrådet har förskolornas placering ändrats. De ligger nu inom fristående byggrätter i områdets östra del. En förskola ligger inom nu aktuellt planområde. Tanken från samrådshandlingen, på att samnyttja förskolegården som parkkomplement utanför skoltid, är inte längre aktuell. Skolgården är dock fortfarande tänkt att vara tillgänglig för allmänheten utanför skoltid. På grund av skolgårdens ringa storlek är också tanken att Rudströmska trädgården ska fungera som ett komplement till skolgården för de äldre eleverna. Detaljplanens bestämmelser varken hindrar eller kräver att skolans eller förskolans gårdar utnyttjas av allmänheten utanför skoltid.

Den planerade förskolan har en tomt på omkring 5300 kvadratmeter och möjliggör en byggrätt på 1500 kvadratmeter byggnadsarea (inkl. 100 kvadratmeter komplementbyggnader). Tillåten byggnadsarea är satt för att möjliggöra en förskola med 11 avdelningar. Det förutsätter att en friyta om ca 20 kvm/barn kan accepteras, vilket är avsevärt lägre än de 35 kvm/barn som föreskrivs i Mölnåls stads ramprogram för förskolor. Om dessa riktlinjer ska uppnås inryms endast ca 6 avdelningar förskola. Stadsdelens behov av förskola och lösningar för detta ska hanteras vidare i kommande planering i enlighet med beslut i kommunstyrelsen 2022-02-23.

Markföreningar och buller

Nämnden noterar att utbyggnaden av stadsdelen Forsåker relaterar till Mölnåls 22 miljömål med framför allt adress till målen 1, 2, 3, 4, 15, 16, 18 och 19 i vilka barn, förskolor och skolor nämns särskilt i mål 2, 3 och 4, med avseende luftkvaliteter, partiklar och farliga ämnen. I detaljplanen för stadsdelen Forsåker redovisas i bild sid. 23 hur förhållanden ser ut inom området gällande förorenad mark. Där kan man utläsa att i kvarteret 8 som en av förskolorna kommer att ligga har förorenad fyllning 1-5 meter.

I Miljökonsekvensbeskrivningen redovisas fördjupat kring alla miljömål och gränsvärden. När det gäller bullernivåerna i kvarter 32, där det planeras en förskola, överskrider bullernivåerna för bostäder vid samtliga fasader mot Kvarnbygatan. Någon bullermätning och markundersökning för farliga ämnen för utemiljön förskola i kvarteret 32 är inte gjord (Dp sid 62).

Skolnämnden bedömer att placeringen av en förskola i kvarter 32 kräver en bullerberäkning, mätning av farliga ämnen för förskolan och förskolegården. (saknas Dp sid 62, Mkb sid 23, 54-58). Adekvata



48(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

saneringsåtgärder måste vidtas i kvarter 8 för att säkra miljön för den förskola med utemiljö som planeras i det kvarteret (Dp sid 23 med bild).

Kommentar:

Kvarter 8 ingår inte längre i planområdet och kv 32 innehåller inte längre användningen förskola. Ytterligare utredningar av markmiljön har utförts efter samråd. En bestämmelse har införts om att startbesked inte får ges för byggnation förrän markens och/eller byggnaders lämplighet för föreslagen användning har säkerställts genom att föroreningar i mark och byggnad har avhjälpats, dock får startbesked för marklov ges.

Ny bullerutredning har gjorts sedan samrådet.

Ekonomi

I Budget/Plan 2017-2019, Investeringar posterna 76,77,78 och 88 finns investeringsmedel avsatt för tre förskolor och en grundskola för ca 500 elever i åk f-9. I budgetberednings arbete som pågår för 2018-2020 tydliggörs alla 5 förskoleprojekten med en av de större som planeras påbörjas 2019 och vara klar 2021 samt grundskolan som planeras påbörjas 2019 och var klar 2021. Skolförvaltningen planerar inom ordinarie budgetarbete in driftmedel för dessa tillkommande verksamheter.

Skolnämnden framför att Investeringsmedel för förskole-/skolgårdar samt de förhållandevis få ytorna parkmiljö i stadsdelen behöver var mer tilltagna för att kunna kvalitetsmässigt utrustas för ett större slitage utifrån samnyttjandet. Det behöver tas fram ett särskilt förtydligande av ansvarsdelen för drift och underhåll av förskole-/skolgårdsytor i Forsåkersområdet som alla kommer att samnyttjas med boende och besökare. Driftkostnaderna för personal kommer att bli större för skolnämnden vid förskolorna i Forsåker med den tudelade utemiljön som anledning, då det ofta förekommande avlösandet mellan inne- och uteaktiviteter samt raster för pedagogerna inte kan bli möjligt på samma sätt som vid en förskola med hela utemiljön intill lokalerna.

Utöver detta framför skolförvaltningen följande bedömningar:

- Att förskolor som planeras på bottenplan och första våning i slutna höga kvarter befaras få dåligt med dagsljus in i lokalerna. Deras utemiljöer befaras även bli skuggiga, otrevliga och slitaget kan bli stort då ytorna ska samnyttjas med de boende i kvarteret kvällstid och helg.
- Att placeringen av en förskola i kvarteret 23, Rudströmska villan är bra men att byggnaden behöver placeras i sydvästra hörnet för att skapa en så samlad förskolegård som möjligt i förhållande till muren i öster med bevarandeplan av kulturvärde. Annars blir den faktiskt användbara utemiljöytan ännu mindre. Byggnaden bildar med en sådan placering även ett bullerskydd för utemiljön och underlättar angöring för tillgänglighet och leveranser. (Mkb sidan 60-61)
- Att samtliga förskolor och grundskolan behöver få tydliggjort angöringsmöjligheter och tillgänglighet för både barn, vårdnadshavare och personal med funktionsvariation.
- Att skolidrottshallen inte finns med som yta i de beskrivna ytorna för grundskola 5000–8000 kvm utan att skolidrottshallen behöver ytterligare 700 kvm.
- Att den byggnad som kallas Kasernen inte kan användas för pedagogiska ändamål och är olämplig som pedagogisk lokal. Skolförvaltningen har därmed ingen önskan om att byggnaden behålls.
- Att det är av vikt att uppmärksamma behovet av en trygg och säker miljö inom planområdet men även angränsande områden för att barn och elever ska kunna förflytta sig till och från skolan samt andra aktiviteter.



49(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Kommentar:

Samnyttjande är inte aktuellt i samma utsträckning som vid samrådet. Förskolorna har flyttats från bostadskvarteren, vilket innebär att bostadsgårdar inte längre ska samnyttjas.

Byggrätten för förskolan i planområdet, vid Rudströmska trädgården, har begränsats och har placerats i byggrättsgräns mot gata för att skapa förutsättningar för en samlad förskolegård. Rudströmska villan omfattas inte längre av rivningsförbud eller varsamhetsbestämmelser, vilket ger valmöjligheten att behålla och anpassa den för förskoleverksamheten eller att riva och ersätta den.

Angöring och tillgänglighet till skola och förskola har studerats och tydliggjorts i systemhandlingen för allmän plats som tagits fram. Trafikutredningen påvisar att föreslaget antal parkeringsplatser i anslutning till förskolan är tillräckligt.

Grundskolans och skolgårdens ytkrav har studerats ytterligare, där möjligheten att inrymma en mindre alternativt en större idrottshall har analyserats. Slutsatsen är att en mindre idrottshall är lämplig i relation till bl.a. fastighetens storlek och säkerställandet av tillräcklig utomhusyta för skoleleverna. I plankartan regleras en högsta exploateringsgrad (i kvadratmeter byggnadsarea) för grundskolans byggnad inklusive idrottshall, vilka båda ingår i användningen SKOLA. Detta ger förutsättningar för en grundskola om ca 4900 kvm BTA och en mindre idrottshall om 800 kvm BTA.

Kasernen (byggnad 222) har rivits sedan samrådet.

Förutsättningar för bra/trygga miljöer för barn och elever att vistas och förflytta sig inom planområdet har bevakats inom ramen för planarbetet och hanteras vidare vid planens genomförande och i det tillhörande kvalitetsprogrammet.

20. Lokalförsörjningsenheten, SLF (daterad 2017-05-24)

Planen syftar till att möjliggöra för en tätbebyggd stadsdel med kvalitativa ytor som kan samutnyttjas, d.v.s. användas både av skola/förskola och av allmänheten. Hur kommer samutnyttjandet att fungera? Vem ansvarar för skötseln? Vem har ansvar för en säker miljö?

I beskrivningen av en grundskola f-9 saknas ytdefinition av skolidrottshall. Att takytan planeras att användas som uteyta behöver också beskrivas.

Äganderätten för förskolor integrerade i bostadshus, tredimensionell fastighetsbildning behöver belysas ytterligare.

När det gäller angöring för skola och förskolors behov behöver det utredas och klargöras. Det framgår inte hur man planerar lösa leveranser av material och livsmedel samt hämta/lämna zoner planeras. Flera verksamheter är beroende av dessa: skolförvaltningen samt serviceförvaltningens enheter för måltid och lokalvård.

Tidpunkt för första inflytt i bostäderna behöver synkroniseras med byggnation av förskola.

Vid Rudströmska Villan kan murens bevarande medföra problem när det gäller förskolan placering. En placering där förskolan istället däckar an med Rudströmska Villans västra gavel ger en sammanhållen förskolegård istället för en svårutnyttjad yta mellan hus och mur.



50(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

I text sid 50 i planbeskrivningen, rubrik Förskola, andra stycket, uppges felaktiga siffror. Uträkningen av friyta i förskoleområdets närhet anges till 3240 kvm. Uträkningen har baserats på 18 avdelningar. Korrekt är 28 avdelningar vilket ger en yta på 5 040 kvm.

Kommentar:

Förskolorna har efter samrådet flyttats, vilket innebär att bostadsgårdar inte längre ska samnyttjas.

Detaljplanen reglerar inte om idrottshallens tak ska nyttjas som uteyta eller ej. Grundskolans och skolgårdens ytkrav har studerats ytterligare, där möjligheten att inrymma en mindre alternativt en större idrottshall har analyserats. Slutsatsen är att en mindre idrottshall är lämplig i relation till bl.a. fastighetens storlek och säkerställandet av tillräcklig utomhusyta för skoleleverna. I plankartan regleras en högsta exploateringsgrad (i kvadratmeter byggnadsarea) för grundskolans byggnad inklusive idrottshall, vilka båda ingår i användningen SKOLA. Detta ger förutsättningar för en grundskola om ca 4900 kvm BTA och en mindre idrottshall om 800 kvm BTA.

Förskolorna har flyttats från bostadskvarteren vilket innebär att 3D-fastighetsbildning inte är aktuellt för dessa.

Angöring för leveranser till förskola och skola samt angöring med bil kommer ske i form av långsgående p-platser på intilliggande gator. I trafikutredningen (Atkins, 2021-07-01) har parkeringsbehovet för förskoleverksamheten analyserats och slutsatsen är att planerat antal p-platser är tillräckligt för det generade behovet. De barn som bor och får förskoleplacering i området antas bli skjutsade med bil i mycket liten utsträckning. Dels på grund av en låg förväntad bilandel generellt, dels då mobilitetshus-systemet innebär att det blir det närmare och enklare att först lämna barnen och sedan hämta bilen.

Byggrätten för förskolan har justerats och placerats i byggrättsgräns mot gata för att skapa förutsättningar för en samlad förskolegård.

Planbeskrivningen revideras avseende friytornas storlek.

21. Kommunstyrelsens näringslivsutskott (daterad 2017-05-30)

Näringslivsenhetens inställning är i stort sett samma som i programsamrådet, men med ytterligare några tillägg. Den blandstad som MFAB och staden vill skapa kräver tydliga styrmedel för att bli verklighet. Staden har nu möjlighet att vara modig och söka innovativa lösningar som ger möjlighet till boende i olika kostnadsnivåer. Ge utrymme för kreativa miljöer både ute och inne. Testa platsbyggande aktiviteter för att skapa miljöer som får de som bor i, verkar och besöker området att må bra (jfr bastun i Frihamnen som kom till utifrån en medborgardialog, till den har man lagt till en bassäng i älven, odlingar, lekplats).

För att Forsåker ska lyfta sig över andra områden i miljö- eller hållbarhetsaspekter behöver både forskningsresultat och nära kontakter med Chalmers och andra forskningstäta verksamheter vara en naturlig del av utvecklingen i området.

Företrädare för olika delar av det lokala näringslivet har i olika sammanhang pekat på betydelsen av ett varierat utbud av bostäder som en viktig del av den lokala och regionala attraktiviteten.

Forsåkers närhet till Knutpunkten och därmed möjlighet att snabbt komma till centrala Göteborg, är en viktig förutsättning för såväl boende som företag, mindre som större, som borde lyftas fram tydligare.

Tillgängligheten till Forsåker är viktig och man behöver skapa välkomnande miljöer som lockar till besök olika tider på dygnet. Det får inte bli stängda kvarter utan området ska kännas välkomnande och öppet.



51(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Transporter av varor till och från området behöver tas hänsyn till. Det vore önskvärt med en plan/strategi för hur man löser näringslivstransporter och godstransporter. Digitaliseringen ger också nya möjligheter för biltrafik i området.

En trivsamt, grön, miljö där människor vill verka, vistas och umgås, med ett socialt liv även utanför husen och på gatorna är värdefullt ur marknadssynpunkt och har ett affärsmässigt värde. De nya restaurangerna och caféerna bör uppmanas att presentera en variation och ett nytänkande när det gäller menyer och utbud.

Släpp in kreativa näringar i lokaler på första planet i en del av fastigheterna. Gör det också möjligt att skapa workspace/tytor/coworking och mötesplatser för kreativitet och innovation. Forsåkers vision; en kraftkälla, en energigivande livsmiljö och ett spännande besöksmål som binder samman Mölnåls stadskärna, ska vara tydlig.

En stadsdel med ett uttryck som anknyter till Kvarnbyns röda tegel i de gamla husen som samtidigt möter det nya och innovativa på båda sidor om leden skulle tydligt uppfylla visionen om en kreativ stad med tydlig identitet som möter framtiden. Gott om liv mellan husen med platser för mångfald innebär att alla rar chansen. Mod och kreativitet är att skapa en modern tät stadsdel med egen identitet, länkad till innerstaden med bostäder, handelsplats och företagsamhet.

Kommentar:

Detaljplanen förhindrar inte att olika styrmedel används, men den kan inte heller reglera vilka styrmedel som används. Detaljplanen förhindrar inte platsbyggande aktiviteter, men den kan inte heller styra att initiativ tas.

Detaljplanen syftar till att skapa en stadsstruktur med variation och förhindrar inte ett varierat utbud av bostäder.

Detaljplanen skapar förutsättningar för verksamheter i alla bottenvåningar som vetter mot torg och huvudgator.

Transporter har analyserats bl.a. med körspårsanalyser inom industrikärnan. Övrig biltrafik minimeras genom placeringen av mobilitetshus i planområdet.

Detaljplanen innehåller en park, flera torg och platser.

Intentionen är att stadsdelen utvecklas i enlighet med kvalitetsprogrammets vision och ledord samt intentioner avseende bland annat ett blandat innehåll. Detaljplanen styr mot en stadsstruktur med en kvalitativ stadsgestaltning och kan i övrigt enbart ge förutsättningar i form av bland annat en bredd av möjliga användningar i ny och befintlig bebyggelse. Vilka aktörer som flyttar in i byggnaderna kan inte, utöver markanvändningsbestämmelserna, regleras i detaljplanen. Utmed byggnaderna i industrikärnan finns kvartersmark som ökar möjligheterna för olika typer av publika verksamheter i bottenvåningarna att flyta ut i det offentliga rummet.

22. Stadsledningsförvaltningens enhet Samordning för hållbarhet, (daterad 2017-06-20)

Ekologisk hållbarhet

Naturvärden

Det är väsentligt att naturvärden bevaras i den nya bebyggelsen. Exempelvis bör befintliga stora träd bevaras för grönstrukturen. Enligt planbeskrivningen finns inte alla de inventeringar



52(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

som behövs med som underlag i detaljplanen, utan ska göras senare. Det är viktigt att det fortsatta arbetet lämnar utrymme att beakta dessa inventeringar.

Kommentar:

Kompletterande naturinventeringar har gjorts, dessa har samlats i en gemensam handling. En ekosystemtjänstanalys har också tagits fram.

Odling

Ett av de lokala miljömålen pekar på vikten av bostadsnära odlingar i tätbebyggda områden. Samtidigt är inga specifika odlingsplatser planerade inom detaljplanen. Detta försvårar möjligheten att säkerställa att utrymme för odling avsätts nära bostäderna.

Kommentar:

Planen innehåller ett område särskilt avsett för växtodling intill Stenladan. I övrigt kan odling anordnas på bostadsgårdar inom användningen bostäder. Detaljplanen reglerar att de flesta bostadskvarteren inte får underbyggas, vilket ger goda förutsättningar för odling i kvarteren.

Buller

Av planbeskrivningen framgår att bullerförordningen kan komma att ändras, varmed planbestämmelse får ändras till granskningsskedet. Stora delar av planområdet är mycket stört av buller och det är viktigt att åtgärder genomförs för att skydda människors hälsa. Det görs i planbeskrivningen hänvisningar till det åtgärdsprogram som utgår från Mölnåls miljömål 4. I sammanhanget kan det vara på sin plats att påpeka att programmet i grunden syftar till att åtgärda bullerutsatta bostäder i befintliga fastigheter.

Kommentar:

Bullerbestämmelse och bullerutredningen har uppdaterats i enlighet med den nya bullerförordningen.

Klimatanpassning

I planbeskrivningen beaktas ökade nederbörds mängder och i Mölnålsån planeras åtgärder för att säkra mot stigande havsnivåer. Det är viktigt att dessa åtgärder är ändamålsenliga och att även andra eventuella konsekvenser av klimatförändringar som berör Forsåker övervägs.

Kommentar:

Frågorna belyses i dagvattenutredningen (Markera, 2021-09-10) och i översvämningsutredningen (Sweco 2017-03-22). Plankartan har bestämmelser om höjdsättning av allmän plats som ska säkra byggnaderna mot översvämnning. En systemhandling för allmän plats har tagits fram som hanterar byggnaders höjdsättning i förhållande till allmän platsmark.

Vid extremflöden, d.v.s. flöden som uppstår utöver vad den föreslagna dagvattenanläggningen är dimensionerad för ska ytliga avrinningsvägar (sekundära rinnvägar) säkras upp inom området.

Energi

Kollektiva energilösningar kan göra stor klimatnytta. En inriktning att alla bostäder i Forsåker ska anslutas till fjärrvärme uttalas inte i planbeskrivningen, istället förs mer allmänna

resonemang om bland annat möjlig utbyggnad. Även ambitioner för energieffektivt byggande (lågenergi/nollenergi/plusenergihus) och trästommar som koldioxidsänkor lyser med sin frånvaro. Dokumentet berör heller inte möjligheten att installera solceller på uppförda byggnader. Lagutrymmet för att ställa direkta krav kring solceller på byggnader är visserligen begränsat, men det borde gå att påvisa möjligheter. I planbeskrivningen lyfts ju samtidigt exempelvis gröna tak för lokalt omhändertagande av dagvatten. Småskalig lokal elproduktion via vattenkraft nämns i korthet. Miljökonsekvensbeskrivningen tar upp kompensationsåtgärder för vattenkraftuttag i form av nya lekomyråden för laxfiskar. Att nyttja ett delflöde av Mölnålsån för viss kraftproduktion torde vara möjligt utan avgörande negativa konsekvenser för djur, miljö eller upplevelse.

Kommentar:-

Energilösningar styrs inte i detaljplanen. För Forsåker finns ett hållbarhetsprogram som är framtaget av parterna som arbetar tillsammans med utvecklingen av området: byggaktörerna i Forsåkers konsortium, det kommunala bolaget Mölnåls Fastighets AB och Mölnåls stad. Hållbarhetsprogrammet är ett styrdokument för fortsatt utveckling och genomförande med syfte att tydliggöra gemensamma hållbarhetsambitioner och möjliga strategier för enskilda aktörer och i samverkan.

Ambitionen för stadsdelen på området hållbar energianvändning är: Forsåker använder förnybar fjärrvärme och strävar mot att vara självförsörjande på el genom investeringar i lokal vattenkraft och sol-el. Forsåkers nyproducerade byggnader har lågenergianvändning.

Luftkvalitet

Vad gäller luftkvalitet är de lokala miljömålen satta utifrån människors känslighet och i överensstämmelse med de nationella målen. Ambitionerna riskerar att motverkas när förskolor och skolor planeras där miljömål, och även MKN, inte nås. I planbeskrivningen föreslås att åtgärder som förbättrar luftkvaliteten planeras i projekteringen”. Det är oerhört viktigt att detta säkerställs så att luftföroreningarna i området bevakas och i förlängningen minimeras.

Kommentar:

I den reviderade luftutredningen (WSP, 2021-04-27) som kompletterats med fördjupade mätmetoder visar beräkningar att MKN för PM10 klaras. Både i ett scenario med förväntad teknikutveckling och i ett värsta scenario utan teknikutveckling. För NO2 klaras MKN i alla beräkningspunkter utom 1 punkt på Kvarnbygatan där överskridanden beräknats för tim- och dygnsmedelvärde för scenario 2 (2040) utan teknikutveckling (värsta fall).

Sedan samrådet har placeringen av förskolor och skolor justerats och de har nu placerats i planområdets östra delar för att skapa bättre förutsättningar för buller och luftkvalitet.

Hållbart resande

Möjligheterna att stimulera hållbart resande inom och i anslutning till Forsåker är goda. De ambitionsnivåer som lyfts fram i planbeskrivningen är med all rätt ambitiösa. Det är positivt att gång-, cykel- och kollektivtrafik ska prioriteras i utrymme och framkomlighet och att en särskild gång-cykelbro ska byggas. Att lokalisera en stor del av parkeringen till p-hus i utkanten av området minskar bilens relativa fördel gentemot kollektivtrafiken och ger en mer levande stad då fler rör sig till fots. En viktig fråga i sammanhanget är om detta även minskar s.k. söktrafik. Parkeringspolicyn medger reduktion av parkeringstalen. För att nå potentialen



54(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

krävs åtgärder för ökad mobilitet, exempelvis lättillgängliga cykelparkeringar vid bostäder och bilpooler som alternativ till eget bilägande. Cykelparkering tar visserligen en stor yta i anspråk, men kräver likväl betydligt mindre yta än bilparkering. Det är med detta i åtanke utmärkt med bestämmelser om cykelparkering vid målpunkter. I planbeskrivningen nämns dessvärre inte möjligheten att förbereda parkeringsplatserna med el och laddstolpar för elbilar. För att nå det nationella målet för minskning av koldioxidutsläppen krävs att antalet elbilar i Sverige ökar. Vissa bedömare pekar på att Sverige behöver en miljon laddbara bilar år 2030.

Kommentar:

En mobilitetsutredning har tagits fram som belyser frågorna. Cykelparkeringsbehov för boende skall inrymmas på kvartersmark. Viss del av cykelparkeringar för besökande tillgodoses inom allmän platsmark och lokalisering av dessa har utretts i systemhandlingen.

Vattenkvalitet

Planbeskrivningen tar upp lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark liksom fördröjning och rening nära källan. För att trygga nödvändiga ytor för dagvattenhanteringen på allmän platsmark framhålls behov av ytterligare utredningar. Att säkerställa genomförandet av planerade åtgärder för att nå MKN för vatten är av väsentlig betydelse.

Kommentar:

Underlag har tagits fram som visar att MKN kan klaras och vilka åtgärder som krävs, se "Detaljplan DPI Forsåker – Bedömningar av MKN" (Medins, 2019-08-08). Fördröjningskrav och krav på rening av dagvatten belyses i dagvattenutredningen (Markera 2021-09-10) och åtgärderna ska kopplas till avtal mellan byggherre och Mölnåls Fastighets AB.

Giftfri miljö

Ett av Mölnåls lokala miljömål pekar på att förekomsten av farliga ämnen i barns vardag ska minimeras. Vid projektering av förskola och skola bör materialval göras utifrån miljömålet. I den mån liknande krav kan ställas på andra byggnader är detta önskvärt.

Kommentar:

Vid projektering av skola och förskola så ska stadens riktlinjer och miljömål följas.

Social hållbarhet

Det är högst angeläget att den sociala konsekvensanalysens innehåll tas tillvara i det fortsatta arbetet. Rapporten pekar på positiva sociala kvaliteter och möjligheter som planen kan bidra till, men lyfter samtidigt fram risker.

Tillgänglighet

Vikten av länkar till och från Forsåker framhålls på flera håll i planbeskrivningen. I många fall betonas trafikspekter. Sådana är självfallet väsentliga, men det finns också betydande sociala värden av att binda samman Mölnåls centrum och Forsåkerområdet. Behovet av tillgängliga och för både gående och cyklister inbjudande kopplingar/broar kan i planerna lyftas ytterligare med utgångspunkt från den sociala konsekvensanalysen. Detta är i linje med Mölnåls Vision 2022 och blir särskilt viktigt vid en eventuell utbyggnad av järnvägen som innebär en bredare barriär än idag.



55(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Kommentar:

Detaljplanens rumsliga struktur och integrationen med Mölnåls centrum har analyserats i en plananalys (Spacescape 2021-11-22). Avgränsningen av nu aktuell detaljplan medför att vissa positiva effekter inte kan påräknas förrän hela området är utbyggt. De nya kopplingarna över järnvägen hanteras i kommande detaljplaner.

Befolkningsstruktur

En förutsättning för social sammanhållning är att människor möts. Upplåtelseformer och bostadskostnader/hyresnivåer har stor betydelse för möjligheterna att främja en befolkningsstruktur med variation avseende exempelvis åldrar och preferenser. Just upplåtelseformer går inte att styra i detaljplanen, men väl i marktilldelning genom avtal. Att vid kommande markanvisningar främja en variation i bostadsstorlekar, upplåtelseformer och boendekostnader/hyresnivåer är av stor vikt. Det är också väsentligt att Forsåker är attraktivt och känns välkomnande även för personer som inte bor i området. Den planerade utvecklingen av ett varierat utbud av aktiviteter och verksamheter vid Industriegolvet bedöms kunna bidra.

Kommentar:

I samverkansavtalet mellan kommunen och MFAB har det angetts en målsättning om 25 % hyresrätter.

Utomhusytor

Ur en hälsoaspekt är det grundläggande att barn rör sig i vardagen, både för motorisk utveckling och lärande. Lek utomhus är mera jämställd än inomhuslek och bidrar till både fysisk och psykisk hälsa och minskad stress. Både plandokumentet och den sociala konsekvensanalysen lyfter fram målkonflikten mellan hög exploateringsgrad, tillräckliga utomhusytor för barn i förskolor och skolor och allmänhetens tillgång till parker. Förslaget är ett samnyttjande där förskolor använder närliggande parker dagtid och allmänheten har tillgång till förskolornas gårdar kvällar och helger. Trots detta uppnås sannolikt inte de nationella normer för utomhusytor som Boverket rekommenderar. Denna nivå är 40 kvm per förskolebarn, vilket kan jämföras med aktuell plan för Forsåker där utgångspunkten är 10 kvm inhägnad yta samt 10 kvm delad yta (park) per barn. I planbeskrivningen konstateras vidare att samnyttjande innebär extra slitage på parker och förskole respektive skolgårdar. Det är mycket viktigt att detta faktum beaktas så att platserna blir attraktiva och såsom avsett ger utrymme för rekreation, vila och naturupplevelser. Åparken är planerad i den del av området som ansluter till E6 och järnvägen. Området är bullerutsatt, men avsikten är att parken ska kunna bli en attraktiv plats för vila, picknick, rekreation och samtidigt utgöra en bra miljö för förskolebarnens dagliga vistelse. Goda parkmiljöer och goda villkor för barn är kvaliteteter som sannolikt kommer att värderas högt av de boende i stadsdelen. Det är viktigt att bullernivåer och luftkvalitet kan hanteras så att området blir attraktivt. Därtill är det angeläget att i den fortsatta planeringen säkra och gärna utöka gröna kvartersgårdar, ytor och stråk.

Kommentar:

Förskolorna har efter samrådet flyttats, vilket innebär att bostadsgårdar inte längre ska samnyttjas. Planförslaget möjliggör ca 6000 kvadratmeter skolgård för skolan vilket kompletteras av att visst samnyttjande mellan skola och parkmark förutsätts ske av de äldre skolbarnen.

Åparken ingår inte längre i detaljplaneområdet.



56(66)

Datum

Dnr.

2022-03-01

KS 35/16

Rörelse i vardagen

Ett sätt att främja barns och ungas rörelse i vardagen är att underlätta för dem att ta sig på egna ben till skolan, det vill säga gå och cykla. Detta förutsätter bra/trygga gång- och cykelvägar med trygga anslutningar till skolan. Detsamma gäller vid utformning av anslutningar till förskolor, för att främja föräldrars cykling.

Kommentar:

Förutsättningar för bra/trygga gång- och cykelvägar med trygga anslutningar till skolan har beaktats i planarbetet genom bland annat cykelvägar inom allmän plats och trafiksäkerhetsanpassade korsningar. En mobilitetsutredning och mobilitetsstrategi som bland annat syftar till att minska antalet bilresor inom stadsdelen har tagits fram.

Delaktighet

Allmänt kan konstateras att delaktighet i den fortsatta konkreta planeringen är viktigt för både tillit och för tillvaratagandet av exempelvis historiska arv. Att involvera blivande Forsåkersbor och personer som avser bedriva verksamhet i området är en nyckelfråga.

Kommentar:

Medborgardialog ingår i den lagreglerade planprocessen. Parallellt med den lagreglerade planprocessen arbetar Mölnåls med delaktighetsprocesser för att involvera blivande Forsåkersbor.

SAKÄGARE

23. Fastighetsägare till fastigheten Väskan 2 (daterad 2017-05-12)

Kan inte förstå hur infarten till Väskan 2 är planerad. Kör man av brorampen in till Väskan 2 eller är det en separat väg in? Att ha infart norr om fastigheten är omöjligt utan mycket stora ombyggnader. Telenor som hyr där har avtalat om låsta grunder efter kontorstid. Telenor har en televäxel i huset värd över 250 miljoner som försörjer alla samtal i Sverige (det var orsaken till att kommunen inte mäktade med att lösa in fastigheten för några år sedan).

Övriga hyresgäster och kunder hade inte accepterat att passera lastkaj, väntetider att passera vid i- och urlastning, uppställningsområde, samt att komma in ”bakvägen” kan jag som fastighetsägare aldrig gå med på.

Kommentar:

Efter samrådet år 2017 har detaljplanen delats upp i flera detaljplaneområden, se sammanfattningen på sidan 3. Forsåkerbron ingår inte längre i denna detaljplan, utan hanteras i kommande detaljplan. Då kommer även infarter att hanteras.

24. Boende på Flintegatan (daterad 2017-06-03)

Önskar att höjden på husen som byggs vid Kronogårdsgatan/Brännåsvägen/Papyrus lager ska vara max 4 våningar, för att de inte ska skugga angränsande hus och för att byggnaderna ska ”flyta in” i det angränsande område där det finns radhus/villor som är på 2 våningar inkl. Papyrus lager.



57(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Önskar att genomfartsleden som "slutar" och kopplas på Brännåsvägen ändras. I förslaget så kommer vägen gå 3-5 meter utanför vårt köksfönster. Befintlig väg bör användas och korsningen Kronogårdsgatan/Brännåsvägen flyttas förslagsvis 50 m uppåt Kronogårdsgatan.

Eventuellt behövs ett bullerplank vid Brännåsvägen mot radhusen Flintegatan 2-18.

Kommentarer:

Efter samrådet år 2017 har detaljplanen delats upp i flera detaljplaneområden. Bebyggelse längs med Kronogårdsgatan/Brännåsvägen/Papyrus lager ingår inte längre i denna detaljplan, utan hanteras i kommande detaljplan.

Det är inte längre aktuellt att ändra Brännåsvägens sträckning söder om Kronogårdsgatan. I trafikutredningen anges att "Gatan föreslås få förbud mot genomfartstrafik, för att undvika oönskad genomfartstrafik söderifrån in mot Forsåker. Den trafiken hänvisas istället till Kronogårdsgatan." Gatan ligger dock utanför planområdet och regleras därmed inte genom planen.

Bullerutredningen (2021-06-16) visar att den framtida trafikallsträngen av planförslaget inte kommer generera sådana ljudnivåer att bullerskydd mot bebyggelsen längs med Flintegatan krävs enligt bullerförordningen. Bullerutredningen baseras dock på det tidigare trafikförslaget där Brännåsvägens sträckning söder om Kronogårdsgatan skulle ändras. Bullerutredningen kommer att uppdateras inför antagande.

25. Boende på Södra Forsåkergratan (daterad 2017-06-15)

Som granne till nya Forsåkersområdet så har vi synpunkter på höjden på bebyggelsen på området som ligger närmast Brännåsvägen och Kronogårdsgatan. Vi tycker att dessa hus är på tok för höga i kvarter 15, 16, 17, 18, 19, 20, 24 och 25 (numrering enl. sid 60 i Planbeskrivningen). Dessa 5-8 våningshus passar inte alls in med den omgivande bebyggelsen som består av villor i 1-2 våningar. Speciellt inte då området i övrigt är K-märkt och vi boende kan t ex knappt få lov att bygga en carport eller andra små utbyggnader. Men på tomten intill kan alltså kommunen själva smälta upp stora "schabrak". Vi får känslan av att man anlägger ett "Manhattan" intill ett villaområde. De verkar som om husen blir högre ju längre bort från centrum man kommer. Borde det inte vara tvärtom om? Det vore ju mest logiskt och mer estetiskt.

Även när man tittat på skuggritningarna (gjorda av Nyréns Arkitektkontor) som finns åtkomliga, så tar man inte ens hänsyn till de intill liggande redan befintliga kvarteren, då de inte ens varit med i 3D-modellen. De viktiga i sammanhanget verkar bara ha varit hur skuggorna faller på husen inom området och så att de får så bäst förutsättningar som möjligt. Att villorna på Brännåsvägen blir totalt överskuggade på eftermiddagen och kvällen på sommaren verkar man inte alls ha tagit hänsyn till.

Jag anser att byggnaderna i dessa kvarter skulle åtminstone reduceras med 1 våning överallt (gärna 2), för att mer smälta in i området och inte totalt förstöra fastighetsvärdet för de stackars boende på Brännåsvägen. Även vi som bor högt upp på Södra Forsåkergratan kommer att få stirra tätt in i höghus såsom höjden är nu. Förut har vi haft en förträfflig utsikt ändå bort till Frölunda och kunnat njuta av fantastiska solnedgångar. Det kommer vi inte kunna längre. Så, som sagt ett par våningar lägre på de nya tillkommande husen i dessa kvarter, hade gjort livet trevligare för oss som nu bor i området. Det verkar som om prioriteringen i detta projekt har varit att kunna klämma in så mycket människor man kan på en liten yta, så att den ekonomiska vinsten blir så stor som möjligt. Hur andra människor drabbas av bebyggelsen verkar inte ha varit så viktigt.



58(66)

Datum

Dnr.

2022-03-01

KS 35/16

Kommentar:

Efter samrådet år 2017 har detaljplanen delats upp i flera detaljplaneområden. Omnämnda kvarter ingår inte längre i denna detaljplan, utan hanteras i kommande detaljplan.

26. Boende på Flintegatan (daterad 2017-06-18)

Idag är Brännåsvägen en mindre väg som mynnar ut bland småvillor med utfarter. I och med förslaget att låta Forsåkers viktigaste gata "diagonalen" ansluta till Brännåsvägen med eventuell BRT trafik kommer Brännåsvägen att trafikeras mer. Det blir också en konstig situation för den främsta radhuslängan på Flintegatan som får en upphöjd väg mitt framför fönstren. Forsåkers trafiknät är inte väl förankrat i gatunätet runt om. Diagonalen slutar i ingenting, en skarp sväng eller huggs av när farten sänks längre ner på gatan.

I en bifogad illustration visas ett gatunät som passar en alternativ sektion. Brännåsvägen ligger kvar närmre villorna på östra sidan som redan ligger upphöjda ovanför vägen.

Kommentar:

Efter samrådet år 2017 har detaljplanen delats upp i flera detaljplaneområden. Bostadskvarteren som vetter mot Brännåsvägen ingår inte i aktuell detaljplan. Det är inte längre aktuellt att ändra Brännåsvägens sträckning söder om Kronogårdsgatan. I trafikutredningen anges att "Gatan föreslås få förbud mot genomfartstrafik, för att undvika oönskad genomfartstrafik söderifrån in mot Forsåker. Den trafiken hänvisas istället till Kronogårdsgatan." Detta innefattar även eventuell busstrafik. Gatan ligger dock utanför planområdet och regleras därmed inte genom planen.

27. Boende på Norra Forsåkergratan (daterad 2017-06-16)

Vi vill inleda med att säga att vi tycker att planförslaget överlag ser riktigt bra ut. Vi anser dock att det finns punkter där det kan förbättras. Dessa redovisas nedan:

I kvarter 32 är inritat vad som ser som en länga bestående av 5 små oregelbundna punkthus i fyra till sex våningsplan, sammanbundna med byggnadsdelar i ett våningsplan. Bakom längan ligger två fristående punkthus i sex våningar. Varför bryta den konsekventa indelningen i huvudsakligen slutna kvarter som föreslås för resten av Forsåker och riskera att ge kvarter 32 den förortkaraktär som punkthus förknippas med? Kvarteret kommer i och med det framträdande läget i stadsbilden att tjäna som en del av porten in i den nygamla stadsdelen Forsåker/Kvarnbyn, och då förefaller det mig bättre att försöka återge Kvarnbygatan mer av stadskaraktär genom att i plan föreskriva en i höjd jämnare byggnadslänga, förslagsvis uppbrutet i två kortare kvarter med öppen sida mot berget.

Kommentar:

Byggrätten i det aktuella kvarteret har ändrats. Något fristående punkthus är inte aktuellt.

Byggnad 217 avses att rivas och ersättas av ny byggnad som i volym och proportioner påminner om den befintliga byggnaden. Mölnådalens VD förklarade under samrådsmötet 1/6 att man hade tittat på de ursprungliga nybyggnadsritningarna för byggnad 217. Vi föreslår att det anges i detaljplanen att det ursprungliga utförandet, exteriört, i allt väsentligt ska vara vägledande vid nybyggnad.



59(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Kommentar:

Bestämmelse som styr byggrätten har förts in som en utformningsbestämmelse (f₂₉) på plankartan. Bestämmelsens syfte och kommentarer till stöd för tolkningen av bestämmelsen finns i planbeskrivningen.

Detaljplaneområdet omfattar ett litet område till vänster (väster) om den gamla brandstationen vid Kvarnbygatan/Gamla torget. Här finns idag inget annat än en bergskärning bakom en busshållplats. Varför inte här möjliggöra en nybyggnad 2-3 våningar för ett tätare gaturum tillsammans med byggnad 213 på motstående sida av gatan? För att möjliggöra byggnation kan det krävas att detaljplaneområdet utökas något till väst/sydväst samt att hållplatsläget flyttas.

Kommentar:

Efter samrådet år 2017 har detaljplanens utbredning ändrats. Området ingår inte längre i planområdet.

Entrébyggnad i kvarter 22:s spetsiga hörn mot Forsåkersgatan. För att ge en sömlös övergång mellan Kvarnbyn och Forsåker föreslår vi att kvarterets spetsiga hörn närmast Forsebron bebyggs med en rundad alt. spetsig hörnbyggnad som tar upp stildrag från Kvarnbyn eller de äldre industribyggnaderna i uttryck och material. Det skulle kunna tjäna som ny kopplingsbyggnad mellan Kvarnbyn och den nya stadsdelen, istället för byggnad 219 som kommer att rivras, och rent av förstärka kopplingen mellan ny och gammal stadsdel.

Flexibel användning — kanske kommersiella lokaler i bottenvåning och administration för skolverksamhet i övrigt. A-läget i vägskälet mellan entré in i den nya stadsdelen och vägen upp mot Kiks/gamla Forsåker är för bra för att förlösas på att bli en avskärmad del av en eventuell skolgård.

Kommentar:

Spetsen inom kvarter 22 har beslutats att inte bebyggas med hänsyn till trafiksäkerhet och vyn från Kvarnbyn för att skapa en visuell koppling mellan befintliga bostadsområden och Industrikärnan. I plankartan regleras detta genom prickad mark.

I detaljplanen pröva möjligheten att uppföra ett mindre flerfamiljshus vid Norra Forsåkersgatan där Millbergsstigen mynnar ut. Där är miljön ganska ödslig och folktom kvällstid, beroende på att gatan just där domineras av flera verksamhetsbyggnader (bl a Stenladan) vilka en stor del av dygnet står tomma. En väl inpassad nybyggnation har flera fördelar - bakomliggande blivande park samt gatan "får ögon" vilket ökar den upplevda tryggheten för människor som vistas i området samt ge gatans bada sidor mer av stadskaraktär.

Kommentar:

Den ny stadsdelen Forsåker har behov av friytor och förskolor. Den redan existerande Rudströmska trädgården som ligger där Millbergsstigen mynnar ut lämpar sig väl för dessa ändamål varför området förslås användas för detta.

28. Ikano bostad AB (daterad 2017-06-13)

Äger fastigheter som i programmet för Forsåker och i samrådsförslaget detaljplan för Forsåker Östra delen redovisas som en planerad fortsättning på utbyggnaden av den nya stadsdelen Forsåker.

Bedömer att samrådsförslaget har en ambitiös och tydlig inriktning.

Strukturen är väl genomarbetad även om det finns en del detaljfrågor som behöver hanteras i den



60(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

fortsatta planprocessen. Vill vara med i en samverkan för att forma en god helhetslösning. Bifogar en illustrationsplan till yttrande för att tydliggöra synpunkterna.

In- och utfartstrafik i området bör styras till Kronogårdsgatan för att undvika smittrafik genom området och minimera konsekvenserna av bullerpåverkan från E6:an. För att uppnå detta skulle gatan som ansluter till Diagonalen uppifrån Kvarnbyn kunna anslutas direkt till Kronogårdsgatan och inte till en av lokalgatorna inom vår fastighet.

Har synpunkter på p-lösning och parkeringsnod i södra delen av Forsåker där ett samnyttjande med en framtida detaljplan inom det egna fastighetsbeståndet efterfrågas. Förslagsvis skulle det planerade parkeringshuset i söder kunna flyttas ut till Kronogårdsgatan alternativt till norra sidan av Diagonalen för att undvika att dra in trafik till och från parkeringshuset på lokalgatorna. Kvarstår parkeringshusets placering vore det positivt om infart-utfart kan placeras så nära Diagonalen som möjligt för att undvika dessa trafikrörelser längre in i området.

Föreslår annan placering av GC-rampen från Forsåkerbron norr om Kvarterfronten enligt en bilagd illustration. Med denna placering bedöms gc-kopplingen utgöra ett bättre inslag i stadsmiljön samt bli mindre kostnadsdrivande då det är en kortare sträcka och marken är i samma nivå på bägge sidor av ån. Kan föreslagen gc-kopplingen inte fungera föreslås en mer flexibel användningsyta för rampen så att det finns möjlighet att utforma rampen på alternativa vis och inte enbart som en rak ramp. Kronogårdsgatan skulle kunna förstärkas i cykelnätet genom anläggande av en gång- och cykelväg, cyklister söderifrån skulle då kunna välja denna väg.

Vi bedömer att kontorsfronten med ramp mot E6/järnvägen behöver studeras vidare och vill delta i detta arbete. Visuellt är det viktigt att denna del utformas så att det ger en positiv bild av området från E6/järnvägen. Ur trygghetsperspektiv är det viktigt att ramp, bro, parkering och bebyggelse utformas på ett genomtänkt sätt.

Placering av pumpstationen, användningsområdet E, i Åparken bör flyttas till andra sidan av Mölnålsån så att den kommer så långt ifrån planerade bostäder som möjligt. I nuläget bedöms att pumpstationen hamnar för nära framtida bostäder inom det egna området.

Kommentar:

Efter samrådet år 2017 har detaljplanen delats upp i flera detaljplaneområden, se sammanfattning på sidan 3. Lokaligator, kvarter och anläggningar väster om Diagonalen (däribland det nämnda mobilitetshuset) ingår inte längre i denna detaljplan, utan hanteras i kommande detaljplan. Inte heller kvarter öster om Diagonalen i Forsåkers södra del ingår. Detta kommer att hanteras i kommande detaljplan. Pumpstation föreslås flyttas och anläggas längre uppströms Mölnålsån, utanför det aktuella detaljplaneområdet. Se planbeskrivningen och VA-utredningen.

Trafikutredningen anger Kronogårdsgatan för infart söderifrån till planområdet. Här föreslås också att Kronogårdsgatan får separat gc-bana. Detta ingår dock inte inom planområdet och regleras därmed inte genom planen.



61(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

29. Forever Living Products Scandinavia AB (daterad 2017-06-16)

Enligt detaljplanförslaget kommer en trafikled att byggas i området som gränsar till den västra delen av parken, det område som kommunen nu äger. Träden i parken påverkas av detta och vi; Forever Living Products Scandinavia AB vill inte att träden i parken ska utsättas för skador eller annan påverkan som kan döda träden. Och vi anser att så många träd som möjligt bör bevaras vid byggandet av den nya gatan inräknat de träd som i framtiden blir kommunens.

Nedan följer frågor och synpunkter på planförslaget.

Gällande träden i parkens västra del så vill vi ha svar på följande:

- Hur kommer kommunen att skydda träden som påverkas av exempelvis grävningsarbete i rotzonen när exploateringsarbete äger rum i den västra delen av parken?
- Kan kommunen formellt skydda dessa träd med exempelvis biotopskydd som allé eller som mark med mycket gamla träd eller som naturminnen eftersom det finns ett antal särskilt skyddsvärda träd i området?
- Hur planerar kommunen för bevarande av så många träd som det över huvud taget är möjligt?

En inventering av parkens träd utfördes 2016 (se rapport 'Inventering, analys och rekommendationer för träd. Forsåker 1:139, Mölnåls') och till följd av denna utfördes en naturvärdesinventering 2017 (se 'Rapport bedömning av naturvärden. Forsåker 1:139'). Det som framkom vid inventeringarna är att det finns 182 träd i parken och ca 50 procent av trädbeståndet består av stora gamla träd som antas vara planterat vid slutet av 1800-talet. Det finns 26 träd som uppfyller kriterier för att betraktas som särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition. Vidare finns det även ca 30 träd med naturvärden som kommer att beröras av de planerade förändringarna i parken. Det finns med andra ord ett behov av en närmare granskning av träden i området av Mölnåls kommun innan framtida exploateringsarbete äger rum. Kommunen har möjlighet att via detaljplan formellt skydda träden i området men om inget formellt skydd kan komma ifråga vill Forever Living Products Scandinavia AB att kommunen upprättar en trädskyddsplan med en detaljerad processplan. Trädskyddsplanen ska bl. a. tydligt ange placering av trädskyddsområdet och ange typ av skyddsbarriärer som ska användas. I trädskyddsplanen ska en tydlig ansvarsfördelning anges som gäller under hela byggprocessen. En konsulterande arborist eller person med grön kompetens bör utses att överse exploateringsarbetet under planeringsstadiet, byggstadiet och alla kontrollstadier under byggnationsprocessen. Forever Living Products Scandinavia AB vill att Mölnåls kommun tar ställning till detta yttrande och återkommer med information kring hur dessa frågor ska hanteras.

Kommentar:

Delar av samrådsförslaget som kunde innebära påverkan på träd inom inom Forever Living Products Scandinavia AB:s fastighet ingår inte längre i detaljplanen. Den aktuella detaljplanen kan komma att påverka träd inom Forever Livings fastighet vid två områden.

Det ena är vid den blivande infarten till mobilitetshuset vid Kvarnbygatan. Där kommer ombyggnation av Kvarnbygatan innebära att några biotopskyddade träd måste fällas. Biotopskyddsdispens för detta söks av Mölnåls Fastighets AB. De träd som fälls kommer att ersättas enligt överenskommelse med Forever Living inom deras fastighet. Ersättningsträden kommer att planteras så att de omfattas av det generella biotopskyddet.



62(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

Den andra platsen där träd inom Forever Livings fastighet kan komma att påverkas är vid cirkulationen i nordväst. Där finns risk att rotsystemen till träd inom Forever Livings fastighet kan komma att påverkas när cirkulationsplatsen byggs om. Mölnåls Fastighets AB har anlitat en arborist som upprättat en trädskyddsplan för träden. Dialog angående hantering av eventuell påverkan pågår mellan parterna. Detaljplanen har inte utökats till att omfatta delar av Forever Livings fastighet och kan därmed inte innefatta formella skydd för träden där.

Trafikbelastningen på Järnvägsgatan S:

Forever Living Products Scandinavia AB anser att trafikbelastningen på den planerade förbindelsen mellan Forsåker och Mölnåls centrum (Järnvägsgatan S) är för hög. Den planerade vägen längs västra gränsen av Forsåker 1:139 (kallad Järnvägsgatan S) är en mycket större förbindelse än vad som visats i tidigare utkast och i möten/samtal mellan Mölnåls och Forever Living Products Scandinavia AB. Enligt trafikutredningen från Atkins 2017-04-10 "Forsåker ett kontrastrikt Mölnåls" kommer belastningsgraden vara mycket hög på den vägen både på för- och eftermiddagarna. Forever Living Products Scandinavia AB har gått med på en mycket snäv gränsdragning (1.8 meter från husliv) nedanför Tibellska villan baserat på att kopplingen centrum Forsåker skulle vara mycket mindre trafikerad. I samtal mellan parterna har gång- och cykelväg alternativt bussfil i en riktning diskuterats vilket skulle innebära betydligt mindre trafik och därmed störningar. Som detaljplanen ser ut i dagsläget kommer det bli avsevärt mycket mer trafik som kommer utgöra rejäla störningar för oss i Tibellska Villan. Tibellska villan inhyser kontor i 2 plan.

Kommentar:

Föreslagen vägsträckning som omnämns ovan ingår ej längre i denna detaljplan utan hanteras i kommande detaljplan.

ORGANISATIONER OCH FÖRENINGAR

30. Ornitologiska föreningen (daterad 2017-06-16)

Mölnålsfallen och Kvarnbyn är själva ursprunget till Mölnåls stad. Strömstare och forsårla är vattenanknutna karaktärsarter som här har funnit optimala betingelser för sin överlevnad. Framför allt strömstaren har en stark förankring bland allmänheten som en symbol för Mölnåls. Det är inte för inte som SPF-seniorena i Mölnåls har namnet "Strömstararna". Mölnålsån utgör ett av de mest värdefulla vattendragen i regionen för forsårla och strömstare, vilket gäller både häckande, rastande och övervintrande bestånd. Idag finns optimalt med forsande partier med rikligt födounderlag, sländlarver och andra vattenlevande insekter. Gamla stenfundament ger bra boplatzmöjligheter. Vid förändringar av dessa betingelser riskerar man att dessa arter försvinner från området. På exempelbilderna som visas i planen ser man släta betongmurar mot vattnet samt strandbrinkar helt avskalade från strandvegetation. Skulle detta motsvara det färdiga resultatet försvinner möjligheter till boplatser samt viktigt födounderlag i strandvegetationen. Det är alltså mycket viktigt att de förslag på hänsyn och åtgärder som presenterades i "Fågelinventering i Mölnålsån vid Forsåker våren 2015" av Ornis Pelagicus, Rapport nr 4/2015, beaktas och genomförs. Dessa var följande:

- Mölnålsån från Stensjön till dalgången vid Gamla Kungsbackavägen skall ses som en sammanhållen åsträcka av stor regional betydelse för rastande, övervintrande och rastande strömstare och forsårla med god förekomst av födounderlag och häckplatser med skyddade boplatslägen.



63(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

- Gamla bruks- och kvarnmiljöer med stenfundament och broar bör i största möjliga utsträckning bevaras. De erbjuder som regel optimala boplatsslågen och gynnar häckning av strömstare och forsårla.
- En bård av strandvegetation utgör en artrik miljö och är viktig för skydd och spridning av olika organismer, även för olika vattenanknutna fågelarter, inte bara strömstare och forsårla utan även för drillsnäppa och olika andfåglar som knipa, gräsand och storskrake. Vid åar bredare än 3 m krävs en skyddszon på minst 20 meter (Degerman 2008).
- I ett biologiskt mångfaldsperspektiv är det viktigt att så långt det är möjligt bevara åns naturliga och meandrande lopp, dvs, tillvarata åns omväxlande forsande och lugnflytande partier med varierad bottenfauna och skuggande strandvegetation. Stora gamla lövträd är särskilt värdefulla i området, tex. al ask och bok. Det gäller även naturligt bredare och dammliknande delar av ån med vass eller kaveldun. För forsårla, som lever av insekter även på land är det viktigt med strandvegetation närmast ån och tillgång till insektsrika sandbankar i ån.
- För strömstarebeståndet är det viktigt att bevara så naturliga vattenståndsfluktuationer som möjligt och att flödesförhållanden inte väsentligen förändras med kulvertering, terrassering av ån och anläggande av dammar. Strömstaren behöver tillgång till relativt grunda forsande partier i ån med god förekomst av åtkomlig bottenfauna från uppstickande stenar, varifrån fåglarna kan spana efter byten som sländlarver och andra vatteninsekter. Vid restaurering av åpartier, tex. att öppna upp en tidigare kulverterad sträcka, kan det vara gynnsamt för både strömstare och forsårla att man lägger ut sittstenar i vattnet för att underlätta födosöksbetingelserna för respektive arter.
- För övriga arter, bl.a. vissa rödlistade arter som stare och gulsparv samt olika tättingarter i övrigt kan det värdefullt att bevara en och större andel av grönstråk med lövträd, buskar och gräsytor, t.ex. bevara någon del av den ursprungliga fruktträdgården.

Vidare måste resultatet av den kompletterande naturvärdesinventeringen som genomförs under våren/sommaren 2017 också beaktas. GOF önskar medverka vid den samrådsträff med Länsstyrelsen och naturvårdsorganisationer som planeras efter avslutad inventering.

Kommentar:

Mölnålsån kommer i sitt lopp genom Industrikärnan att ha hårdgjorda kanter. Mölnålsåns södra och meandrande sträcka ingår inte längre i denna detaljplan. Kompletterande naturvärdesinventeringar har genomförts och samlas i en samlingsrapport som utgör underlag till planen.

Övriga yttranden

31. Boende på Södra Forsåkersgatan (daterad 2017-06-16)

Trafik

Under "Trafik och tillgänglighet" på sida 70 i planbeskrivningen konstateras att konsekvenserna jämfört med nollalternativet är små och att trafikproblem under högtrafik till och med kommer att minska till följd av utbyggnaden av Forsåkersområdet. I trafikutredningen daterad 2017-04-10 är det dock svårt att hitta samma slutsatser. Exempelvis redovisas följande i utredningen:

- Analysen av korsningen G:a Kungsbacka-Baazgatan visar att belastningsgraden både för anslutningen till den nya Forsåkersbron och för G:a Kungsbackavägen är större än 0.9, vilket innebär en låg framkomlighetsstandard.
- Samma sak gäller för korsningen på östra sidan om E6 där både Forsåkersbron och Nämndemansgatan blir överbelastade. Detta gäller för läget där den södra rampen till Forsåkersbron inte är byggd, men vad vi kan förstå av planförslaget finns inga garantier för att den södra rampen kommer att kunna byggas.
- Analysen av påverkan på det statliga vägnätet visar att belastningsgraden i Åbromotet håller låg standard, samt att trafiken kommer att öka både i Åbromotet och i Lackarebäcksmotet.

Mot bakgrund av att vi och många med oss redan har upplevt en markant ökning av trafikproblemen i området (Kvarnbygatan, Järnvägsgatan, Flöjelbergsgatan) i samband med inflyttningen på Kvarnbyvallen och Kvarnbyterassen så bör mycket större vikt läggas på se över trafiksituationen i ett större område än i detaljplaneområdet om trafiken ska bli hanterbar efter en utbyggnad av Forsåker. Forsåkersbron avlastar trafiken främst på Mölnåls bro, samt förbättrar kommunikationen för Forsåkersbor mot Söderleden, E6 söderut samt för trafik norrifrån på E6. Däremot saknas helt åtgärder som förbättrar trafiken till Göteborg under morgonrusningen samt söderifrån på E6 under eftermiddagsrusningen, då all denna trafik fortfarande måste gå via Järnvägsgatan och Lackarebäcksmotet. Redan i nuläget kan det vissa dagar ta 30 minuter att köra 2 km från norra ändan av Flöjelbergsgatan till Kvarnbygatan vid 16-tiden på eftermiddagen till följd av köerna kring Lackarebäcksmotet. Exempelvis bör möjligheten till en påfartsramp till E6 norrut från Forsåkersbron utredas som skulle avlasta Lackarebäcksmotet med all trafik från Forsåker. Detta förutsätter dock att anslutningen mellan Forsåkersbron och Nämndemansgatan förbättras för att kunna hantera den ökade trafikmängden detta skulle innebära.

Kommentar:

Trafikutredningen har kompletterats med analyser av planförslagets trafikpåverkan på Åbromotet och Lackarebäcksmotet samt situationen kring cirkulationsplatsen vid Järnvägsgatan och Kvarnbygatan med anslutande gator. Med föreslagna kapacitetshöjande åtgärder och trimningsåtgärder, ska den ökade trafikmängd som detaljplanen medför kunna hanteras (Atkins, 2021-07-01). Dessutom pågår parallellt med planarbetet ett arbete med en större översyn av Lackarebäcksmotet.

Påverkan på befintlig bebyggelse

Planbeskrivningen ägnar befintliga Forsåkersbor mycket lite uppmärksamhet. Mycket av det som tas upp i planbeskrivningen syftar till att beakta behov hos de nya Forsåkersbor som tillkommer då utbyggnaden genomförs. Dessa människor kommer dock själva att välja huruvida de vill bli Forsåkersbor eller ej. Vi som redan är Forsåkersbor och Kvarnbybor kommer att få en helt förändrad närmiljö, vilket inte alls beaktas i planbeskrivningen. För boende i Kvarnbyn samt på Forsåkersgatan kommer en lugn idyllisk villamiljö att ersättas med en storstadsmiljö. Den nuvarande miljön i Kvarnbyn är i stor sett unik i Göteborgsområdet, och många Kvarnbybor har valt att bosätta sig här just av denna anledning. Bör inte denna typen av hänsyn beaktas i planbeskrivningen? För husen som ligger direkt i anslutning till planområdet på Brännåsvägen och Kronogårdsgatan innebär utbyggnaden att en äng byts ut mot ett 19 m högt hus på andra sidan gatan. Detta har stora konsekvenser för de



65(66)

Datum Dnr.

2022-03-01 KS 35/16

personer som bor här när det gäller privatliv, insyn, skuggning, trafik precis utanför fastigheten, etc. Även den solstudie som är gjord verkar helt syfta till att studera skuggsituationen inom planområdet (egentligen är det svårt att veta vad den syftar till då det helt verkar saknas kommentarer kring studien). Ur solstudien kan man dock konstatera att till och med den dag då solen står som högst på himlen kommer de boende på Brännåsvägen att gå miste om sin eftermiddagssol redan kl 18. Hur det ser ut kl 18 under höst, vår och vinter har man inte ens valt att titta på i solstudien. Byggnadshöjden närmast Brännåsvägen bör minskas ytterligare då höjden över nollplanet är i princip samma för husen vid Brännåsvägen som för husen vid Diagonalen till följd av att gatunivån stiger mot Brännåsvägen. 19 m är fortfarande högt om man jämför med nollalternativet.

Kommentar:

Efter samrådet år 2017 har detaljplanen delats upp i flera detaljplaneområden. Omnämnda kvarter ingår inte längre i denna detaljplan, utan hanteras i kommande detaljplan.

32. Boende på Pinnharvsgatan (daterad 2017-06-16)

Kulturen får inte glömmas av, använd några av befintliga byggnader till kulturhus med konstmuseum o andra kulturerbjudande. Mölnåls erbjuder ingen offentligt kulturhus o det är verkligen på tiden att det sker en förbättring inom det området i staden.

Kommentar:

Noteras. Detaljplanen kan inte, utöver markanvändningsbestämmelser, reglera innehållet i byggnaderna. Planbestämmelserna tillåter dock inrättande av kulturhus inom större delen av planområdet, bland annat i Industrikärnan.

Äldrevänlig området skall vara målsättning o bostäder / gemenskapsboende som förebyggande för ensamhetsproblematiken.

Kommentar:

Noteras. Detaljplanen utgör inget hinder för gemenskapsboende i de kvarter där markanvändningen för bostad tillåts.

Mötesplatser i offentliga rummet behöver prioriteras så stadsdelen blir trygg. Generationsöverskridande mötesplatser/ lokaler är bra för utifrån sociala förutsättning.

Kommentar:

Noteras. I detaljplanen planeras för mötesplatser i form av torg, platser och parker. Kvalitetsprogrammet som upprättats för området anger ambitionerna för utformningen av platserna.

Bygg upp en klättrvägg någonstans i området inomhus.

Kommentar:

Noteras. Kan inte hanteras inom ramen för en detaljplan men bestämmelserna möjliggör det.



66(66)

Datum

Dnr.

2022-03-01

KS 35/16

Ljud / ljusdesign ett måste. Tyst område behöver skapas, eftersom forsen alltid hörs.

Kommentar:

Sol- och dagsljusförhållanden liksom bullersituationen har hanterats som en planeringsfråga i och med utformningen av byggnadsvolymer i kvarteren och förslag till åtgärder redovisas i de till planen tillhörande utredningarna. Ljus som utsmyckning hanteras inte i detaljplanen. Ljud från forsen har inte hanterats, då det inte heller är en detaljplanefråga

Lokaler för delandes ekonomi.

Kommentar:

Noteras, men kan inte hanteras inom ramen för en detaljplan.

Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har bearbetat planförslaget enligt ovan och föreslår att planeringsutskottet beslutar att "Detaljplan för Forsåker, nordöstra delen" ställs ut för granskning.

Yttranden som inte fått sin synpunkter tillgodosedda

- Boende på Norra Forsåkergratan
 - Det "spetsiga hörnet" inom kvarter 22 (skoltomten) bebyggs inte
 - Flerbostadshus medges inte vid Rudströmska trädgården där Millbergsstigen mynnar ut.
- Forever Living Products Scandinavia AB
 - Då detaljplanen inte har utökats för att omfatta delar av Forever Livings fastighet kan inte bestämmelser införas som skyddar träden i fastighetens västra delar.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman
Planchef

Björn Marklund
Stadsbyggnadschef