



1(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16
reviderat 2023-04-28

PU 35/16

Granskningsutlåtande

Detaljplan, inkl. tillhörande miljökonsekvensbeskrivning för

Forsåker, nordöstra delen

Mölnåls stad, Västra Götalands län

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. Planförslaget var utställt för samråd enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 2017-05-04 t.o.m. 2017-06-16. Inkomna synpunkter under samrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse. Kommunstyrelsen beslutade 2022-03-30, 81 §, att genomföra granskning. Inkomna synpunkter från granskningen sammanställdes i ett granskningsutlåtande daterat 2023-01-16, godkänt av kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott 2023-01-31, 12 §. Föreliggande granskningsutlåtande är en revidering av detta – se rubriken *Ändrad förutsättning efter granskningsutlåtandet 2023-01-16*, nedan.

Detaljplanen har också 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.



2(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Hur granskningen har genomförts

Planförslaget har varit utställt för granskning enligt 5 kap. 21 § PBL (2010:900) under tiden 2022-04-07 t.o.m. 2022-05-13. Under granskningen har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, stadsbiblioteket i Mölnåls samt på stadens hemsida. Under och i anslutning till granskningstiden inkom 51 yttranden som sammanfattas och kommenteras nedan. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen i Mölnåls stad. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i *bilaga 1*. Synpunkter framförda under samrådstiden samt kommentarer till dessa framgår av samrådsredogörelsen.

Ändrad förutsättning efter granskningen

Vid arbetena med å-rännan genom Industrikärnan visade det sig att den intilliggande byggnad 13 inte var möjlig att bevara, på grund av dess tekniska status. Byggnaden har därför rivits. Detta skedde efter granskningen men före antagandet av detaljplanen. Givet byggnadens betydelse har inriktningen efter rivningsbeslutet ändrats från bevarande av byggnaden till uppförande av en ny byggnad, med karaktär liknande den som medgavs i gransknings-handlingen. Bygglov har beviljats.

Ändrad förutsättning efter granskningsutlåtandet 2023-01-16

Efter att granskningsutlåtandet upprättats och godkänts i början av året har diskussioner förts kring däri föreslaget intrång (GATA₁ på kvartersmark) i anslutning till cirkulationsplatsen Kvarnbygatan/Järnvägsgatan. Det intrång som föreslagits på en privat fastighet nordväst om cirkulationsplatsen, har befunnits vara för stort under nuvarande omständigheter. Plangränsen vid Järnvägsgatan föreslås därför nu justeras till det läge som gällde vid granskningen i april–maj 2022. Trafikanläggningen behöver därmed modifierats utifrån denna förutsättning. Ett dokument, *Tilläggs-PM Trafik 2023-04-28*, har upprättats för att beskriva en ny lösning och fogas till planhandlingarna. I övrigt är det tidigare granskningsutlåtandet och de däri föreslagna förändringarna fortfarande giltiga. Plankarta, planbeskrivning och illustrationskarta föreslås ändras enligt de nya slutsatserna – se stycket *Ändringar i planförslaget* nedan. (Kvalitetsprogrammet är inte en del av planhandlingarna och föreslås inte ändras, även om illustrationer där beskriver en delvis annan lösning än vad *Tilläggs-PM Trafik* gör.)



3(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

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

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

1. Länsstyrelsen (daterat 2022-06-13)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Vad gäller frågor som rör Länsstyrelsens ingripandegrunder behöver följande frågor hanteras: buller, miljö kvalitetsnormer för luft, vibrationer och utreda markföroreningar.

För att säkerställa planens genomförbarhet behöver kommunen även hantera frågor kopplade till kulturmiljö, skyfall, strandskydd, luftkvalitet, artskydd samt biotopskydd.

Länsstyrelsen befarar inte att: riksintresse kommer att skadas påtagligt, mellankommunal, samordning blir olämplig, eller att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Däremot befaras att: bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion och att miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft inte följs.

Hälsa och Säkerhet

Buller

Länsstyrelsen har granskat bullerberäkningen utifrån scenario 1, då det i dagsläget inte finns beslut om genomförande av Götalandsbanan eller exploatering av DP1B, DP2, stationsområdet och DP Ikano.

För kvarter 31 överskrider 65 dBA vid delar av fasaderna. Det behöver förtydligas hur hörlägenheterna uppfyller trafikbullerförordningen till exempel genom att redovisa planlösningar.

Planbestämmelserna möjliggör bullerskydd vid skolor i kvarter 22 och 51 samt vid Rudströmska parken. Länsstyrelsen anser att det behövs planbestämmelse som säkerställer att Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård ska klaras. Kommunen behöver också redovisa hur stor friyta per barn som klarar 50 dBA.

På plankartan anges användningen skola (S) på kvarter i Industrikärnan, där ljudnivån runt byggnaderna delvis överskrider Naturvårdsverkets riktvärde 50 dBA. Kommunen behöver redogöra för hur lämplig skolgård ska kunna anordnas vid byggnaderna, alternativt begränsa användningen till skola utan krav på egen friyta.

Kommentar:

De få delar av kvarter 31 som har bullernivåer över 65 dBA kräver en särskild omsorg. En lösning kan vara noga övervägd projektering med placering av trapphus, tvättstugor och liknande funktioner i de kritiska lägena, men det kan också bli frågan om annan användning än bostad. Till följd av länsstyrelsens kommentar kompletteras också plankartan med användning K (kontor), vilket förbättrar förutsättningarna att utnyttja de svåra lägena på ett rationellt sätt.



4(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Plankartan kompletteras med bestämmelse om att bullernivån på de delar av skolans och förskolans gårdar som är avsedda för lek och pedagogisk verksamhet inte får överskrida 50 dBA.

Hur stor friyta som klarar 50 dBA beror på hur byggnader och skärmar anordnas. Om detta sker enligt bullerutredningens förslag i figur 14 (och vid scenario 2 enligt figur 15) når hela skolgården och förskolegården riktvärdet, det vill säga samma friyta per barn som redovisas i planbeskrivningens kapitel om skola och förskola. Antalet barn som går i skolan respektive förskolan regleras emellertid inte av detaljplanen.

Användningen skola i Industrikärnan begränsas till skolverksamhet som inte kräver uteyta.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Länsstyrelsen anser att delar av luftkvalitetsutredningen är otydliga och behöver förtydligas alternativt uppdateras. En CFD-modell, som tar hänsyn till byggnaders effekter på spridningen av luftföroreningar, bör användas - speciellt för byggnation nära E6 och mer trafikerade vägar. Om kommunen anser att använd modell – ADMS-roads – trots detta beskriver lufthalterna på ett korrekt sätt måste kommunen motivera hur den angivna modellen kan ge en rättvisande bild av lufthalterna i samtliga delar av området.

Länsstyrelsen har svårt att tolka resultatkartorna, exempelvis beräknade timmedelvärden av kvävedioxid (NO₂) i de norra delarna längs Kvarnbygatan. Beräkningarna i de båda bilagorna 1c och 3c (Scenario 1 respektive 2 utan teknikutveckling) utgår från samma emissionsfaktorer och bebyggelse, men trafiksiffrorna är högre i scenario 1 än i scenario 2; trots detta är beräknade timhalter av NO₂ längs Kvarnbygatan högre i scenario 2 än i scenario 1. Det behöver kontrolleras om det finns fler liknande resultat.

Länsstyrelsen anser att luftkvaliteten ska beskrivas för minst tre situationer - dagens situation (NO₂, PM10), vid inflyttning (NO₂) och för det år som har störst trafikmängd (PM10). NO_x förväntas minska och om MKN klaras vi inflyttning klaras normen sannolikt även längre fram. Utsläpp av PM10 kommer främst från slitagepartiklar och därför måste det visas att MKN klaras vid de största trafikmängderna. Kommunen behöver förtydliga i vilken mån beräknade scenarier motsvarar detta.

Kommentar:

Luftutredningen har kompletterats med dokumentet "PM Komplettering av luftutredning Forsåker", WSP 2022-09-22. I denna förtydligas ADMS-roads möjligheter att ta hänsyn till byggnadshöjder och byggnaders påverkan på halterna på gatan. ADMS-roads bedöms väl ägnad för den typ av beräkningar som är aktuella i större delen av detaljplanen. I PM:en redovisas emellertid också resultatet av nya beräkningar specifikt för området kring Kvarnbygatan, utförda med CFD-modell. Avgränsning, förutsättningar och scenarion för denna beräkning sattes i samförstånd med länsstyrelsen vid ett uppföljningsmöte 2022-08-29.

Utdata i granskningshandlingens luftutredning har kontrollerats. Förvisso är trafiken just på Kvarnbygatan mindre omfattande i scenario 2 än i scenario 1, dock ökar trafiken på den övervägande majoriteten av gatorna, inte minst på E6/E20, varför timhalterna av NO₂ i scenario 2 blir något högre i princip överallt i området, så även längs Kvarnbygatan.

Angående de tre situationer länsstyrelsen nämner gäller följande i luftutredningen från 2021-04-22.

- *dagens situation (NO₂, PM10) – Beräkningar redovisas för NO₂ i bilaga 5a-c samt för PM10 i bilaga 10a-b.*
- *vid inflyttning (NO₂) – Beräkningar för NO₂ i bilaga 1a-c visar att situationen klarar miljö kvalitetsnormerna år 2027 med en utbyggnad enligt detaljplanen men med dagens (2019) emissionsfaktorer – det vill säga ett till och med värre scenario än vid inflyttning. (För scenario med teknikutveckling se bilaga 2a-c.)*
- *för det år som har störst trafikmängd (PM10) – Beräkningar för PM10 i bilaga 8a-b och 9a-b visar att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids 2040, med hela stadsdelen utbyggd, inte ens med 2019 års emissionsfaktorer.*

Situationerna/prognosåren för den kompletterande PM:en har satts i samförstånd med länsstyrelsen vid mötet 2022-08-29. Det bedömdes då som mest realistiskt att NO₂ för 2027 och PM10 för 2040 beräknas med emissionsfaktorer för respektive år.

Vibrationer

Enligt PM Vibrationsutredning krävs anpassningar i grundläggning, bjälklagstyp och avstånd för att undvika komfortstörande vibrationer i planerade byggnader. Länsstyrelsen anser att planbestämmelse på plankartan avseende vibrationer behövs för att säkerställa anpassningarna i genomförandet.

Kommentar:

Boverket framhåller (med hänvisning till prop. 1985/86:1) att möjligheterna att införa högsta tillåtna värden på plankartan är begränsade eftersom det krävs särskilda skäl för regleringen, till exempel särskilt störningskänslig verksamhet samt att den här typen av bestämmelser inte ska användas vid planläggning av exempelvis bostäder. Frågan kommer dock att hanteras vid bygglov och för att vara tydlig med förutsättningarna införs en informationstext på plankartan om hänsyn till komfortvibrationer, med en hänvisning till vibrationsutredningen.

Förorenad mark

Länsstyrelsen anser att vistelsetiden för parkmark har satts för lågt utifrån hur parken ska nyttjas. Tillsammans med skolgården och förskolan bildas en zon för rekreation och parkvistelse som kommer användas av både boende, skola och besökare. Det är därmed inte lämpligt att justera vistelsetiden från det generella scenariot för känslig markanvändning. En ny riskbedömning behöver utföras som beaktar hur parken ska nyttjas avseende vistelsetid, och möjliga åtgärder ska utredas och föreslås som minskar risken för exponering av föroreningar till acceptabel nivå.

Kommentar:

Den kompletterande miljötekniska markundersökningen för parkmark har reviderats. I rapporten redovisas nu åtgärds mål utifrån vistelsetiden i det generella scenariot för känslig markanvändning. Resultatet visar på värden över åtgärds målen vilket aktualiserar frågan om sanering i samband med detaljplanens genomförande. Planbestämmelse finns som kopplar sanering till startbesked.

I stora delar av området kan sanering ske i samband med schaktning för anläggningsarbetet. I några delar står dock träd, där vissa är biotopskyddade, och som är avsedda att bevaras. Vid sanering kring trädens rotsystem finns risk för påverkan på trädens stabilitet och välmående. För att inte i onödan skada träden kommer här, innan saneringsåtgärder vidtas, att undersökas hur tillgänglig den dimensionerande föroreningen (bly) är för upptag i människokroppen. Mulljord från parkmark testas med avseende på oral biotillgänglighet via UBM-test. Resultaten av dessa kompletterande tester kommer tillsammans med ovanstående vistelsetid ligga till grund för en reviderad riskbedömning inför åtgärdsutredning och den formella anmälan om avhjälpandeåtgärder. Erfarenheter av liknade undersökningar visar att den orala biotillgängligheten av bly i jord inte är 100 % som Naturvårdsverket antar i sin riktvärdesmodell utan väsentligt lägre (10-40 %) vilket därmed får stor betydelse i det aktuella fallet där blyhalterna ligger på 80-90 mg/kg TS och det generella riktvärdet vid känslig markanvändning är 50 mg/kg TS.

Synpunkter på granskningshandlingen i övrigt

Strandskydd

Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet åberopas särskilt skäl punkt 5 i 7 kap 18c miljöbalken; *Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.* Länsstyrelsen instämmer i att utvecklingen är av angeläget allmänt intresse som ger långsiktigt fördelar för samhället. Kommunen har på ett tydligt sätt beskrivit det angelägna allmänna intresset.

Det ställs emellertid numera högre krav på utredning av alternativa lokaliseringar som visar att en annan lokalisering är omöjlig eller orimlig för att tillgodose det allmänna intresset. Kommunen rekommenderas att i sin planbeskrivning redogöra för alternativa lokaliseringar och göra en bedömning av vald lokaliseringen.

Länsstyrelsen konstaterar vidare att för delar som är ianspråktagna av befintliga byggnader är också särskilt skäl punkt 1 i 7 kap 18 c § miljöbalken godtagbart för att upphäva strandskyddet.

Kommentar:

Texten i planbeskrivningen kompletteras och förtydligas avseende möjligheterna till alternativ lokalisering.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser det som positivt att delar av den kulturhistoriskt värdefulla industribebyggelsen får en ny användning och att de förses med rivningsförbud samt skydds- och bevarandebestämmelser. Det framgår dock inte tydligt vad som inte får förvanskas för respektive byggnad med bestämmelsen q₁, detta bör förtydligas i planhandlingarna. För bevarandet av kulturmiljövärdena är planbestämmelsernas utformning extra viktig samt att de specifika värden hos respektive byggnad säkerställs i planen.

Planförslaget är i sina delar positivt vad gäller bevarande och tillvaratagande av kulturhistoriska värdefulla byggnader men medför också en negativ påverkan på området. Rivningar samt att bevarandet av vissa kulturhistoriskt värdefulla byggnader inte säkerställs genom planbestämmelser försvårar förståelsen av bruksområdets sammansatta karaktär. Ett bevarande av byggnader från olika tidsepoker har lyfts fram som viktigt både i Mölnåls stads kulturmiljöprogram och i den byggnadshistoriska inventeringen. Den tillkommande bebyggelsen medför i sina delar också att karaktären förändras genom tillkommande täta, höga och stora volymer.



7(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Planförslaget kan vidare medföra negativ påverkan på kulturmiljö mot bakgrund av utformningen/placeringen av tillkommande byggnader istället för byggnad 219 (sannolikt avses byggnad 217 "intressekontor, gymnastiksal").

Utformning vad gäller t ex material och kulörer på de höga byggnaderna i kvarter 21 och 10 regleras inte genom planbestämmelser och därmed riskeras att de ges en utformning som kan påverka den kulturhistoriska miljön negativt.

I planhandlingarna anges att fördjupade analyser av vilka spår av den industriella epoken som är möjlig att bevara i kombination med nya verksamheter ska göras i samband med ombyggnadsprojektering och att sakkunnig avseende kulturvärden ska anlitas av byggherren i samband med bygglovsprövning och ombyggnadsprojektering. Det är en bra och viktig ambition men Länsstyrelsen betonar vikten i att kommunen behöver säkerställa i planen hur detta ska genomföras.

Kommentar:

I planbeskrivningens kapitel "Planbestämmelser för kulturhistorisk värdefull bebyggelse och miljö" återfinns sammanställningar i tabellform, med förutsättningar och bestämmelser för de befintliga byggnaderna. De specifika värdena för respektive byggnad finns där samlade under rubriken "Karaktärsbärande kvaliteter". Ett förtydligande om detta införs i kommentarsfältet vid beskrivningen av bestämmelsen q₁ i planbeskrivningen. Nämnade kvaliteter kommer att vägas av mot förslagna utföranden i bygglovshanteringen.

Syftet med bestämmelsen q₁ är att byggnadernas industrikaraktär inte ska förvanskas, samtidigt är det viktigt att nya användningar blir möjliga. Sådan utveckling kan ske på många olika sätt. Ett led i detta är att en sakkunnig avseende kulturvärden, med behörighet K, anlitas av byggherren som stöd i samband med projektering och bygglovsprövning. Anlitandet av kulturmiljö-sakkunnig säkerställs i exploateringsavtalet. Ett förtydligande om detta införs i planbeskrivningen.

Ambitionen att tillvara kulturhistoriskt värdefulla byggnader har med nödvändighet lett till en kompromiss av flera faktorer. För att kunna bevara delar av byggnadsbeståndet och sträva mot de kvaliteter som nämns i planbeskrivningen måste det finnas rimliga ekonomiska förutsättningar för att detaljplanen ska kunna genomföras. I en sammanvägning har det aktuella planförslaget bedömts ge en ekonomiskt genomförbar plan samtidigt som många av de övriga eftersträlvade kvaliteterna bedöms kunna uppnås. Mer om denna avvägning återfinns under rubriken "Sammanvägt förhållningssätt till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljö" i planbeskrivningen.

Byggnad 217 är sannolikt inte möjlig att bevara, på grund av dess tekniska status och en eventuell ersättningsbyggnad kommer att behöva möta vissa moderna krav. Utformningsbestämmelser har dock införts för ersättningsbyggnaden, med syftet att bibehålla den karaktäristiska byggnadsvolymen i det exponerade läget i mötet med Kvarnbyn.

Att inte låsa färg och material på de höga byggnaderna i kvarteren 10 och 21 innebär inte bara risker utan även möjligheter. Förutom hänsyn till kulturmiljövärdena har byggnaderna också andra krav att tillmötesgå. De ska exempelvis utmärka sig som symbolbyggnader och stärka den variationsrika upplevelsepromenaden längs ån, men också tillföra värden till stadsbilden och platsen där de står. För att nå en optimal lösning krävs noggranna överväganden i projekteringsprocessen. Utöver de mest nödvändiga yttre begränsningarna har staden inte i planskedet velat föregripa och



8(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

hämna en sådan process. I stället omhändertas ambitionerna i ett reglerat kvalitetsarbete utifrån ett särskilt kvalitetsprogram. Detta (och hållbarhetsprogrammet) kommer att knytas till avtal om exploatering och genomförande mellan Mölnåls Stad och aktörerna i genomförandeskedet. Uppföljning av de två programmen kommer ske genom en för parterna gemensam kvalitetsprocess med ett kvalitetsråd och ett Kvalitetsforum.

Trafik

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande och den osäkerhet Trafikverket tar upp kring vad som gäller och vilka konsekvenser detaljplanen kan få. Länsstyrelsen betonar vikten av fortsatt dialog om hur planens påverkan på Lackarebäcksmotet och järnvägsprojektet ska hanteras samt regleras i en överenskommelse

Kommentar:

Mölnåls stad har en fortlöpande dialog med Trafikverket. Se även kommentar till Trafikverkets yttrande nedan.

Dagvatten

Utredningen visar att exploateringen av området kan ske utan att vattenkvalitén påverkas av dagvatten och statusklassningen för näringsämnen eller miljögifter försämras. Det är dock avgörande att även dagvattenanläggningar utanför planområdet kommer till stånd för att inte riskera en försämring av statusklassningen för näringsämnen eller miljögifter och ett äventyrande av MKN.

Kommentar:

Dagvattenanläggningar utanför planområdet hanteras i exploateringsavtal och avses säkras med servitut.

Farligt gods

Länsstyrelsen anser att frågan kopplat till farligt gods är tillräckligt hanterad för aktuell detaljplan.

Översvämning

Frågan om översvämning var utredd redan i samrådsskedet. Tillstånd fr vattenverksamhet är nu erhållet. Det är viktigt åtgärder och utformning från tillståndet genomförs innan bebyggelse tillkommer. Länsstyrelsen förutsätter även att den höjdsättning som krävs för permanent bebyggelse enligt slutsatser i utredningen säkerställs.

Skyfall

Länsstyrelsen råder kommunen att se över så att aktuell detaljplan inte påverkar intilliggande områden vid skyfall samt vid behov säkerställer att åtgärder införs. Detta kan, vid behov, hanteras utanför planen i likhet med det som föreslås för dagvattenhanteringen.

Kommentar:

Den till detaljplanen hörande dagvattenutredningen innehåller kartläggning och förslag till utformning av sekundära rinnvägar vid skyfall. Studierna visar inte på någon påverkan på intilliggande områden.



9(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Påverkan på biologin samt fysisk påverkan

Med hänvisning till genomförd prövning av vattenverksamhet anser Länsstyrelsen att det är av stor vikt att villkoren i tillståndet följs, med naturanpassade erosionskydd, biotopförbättringsåtgärder samt ålyngelledare i vattenanläggningar.

Artskydd

Hussvala och tornseglare är knutna till Industrikärnan i området. Länsstyrelsen förutsätter att ombyggnation/rivning av byggnader inte sker under fåglars häckningssäsong om häckande fåglar kan skadas eller störas.

Biotopskydd

Ansökan om dispens från biotopskydd, för att ta ner 44 alléträd som påverkas av planen är under handläggning.

Kommentar:

Noteras. Synpunkten om häckningssäsong har delgivits exploitören för inarbetande i tidplanen.

2. Trafikverket (daterat 2022-05-31)

Generellt

Trafikverket vill stötta kommunens positiva ambitioner att skapa en stadsdel med lågt bilberoende. Området har, med de planerade åtgärderna, goda förutsättningar för att möjliggöra detta.

Trafikverket noterar en diskrepans mellan vad som står i olika utredningar och planbeskrivningen, möjligen, på grund av att utredningar genomförts och uppdaterats vid olika tidpunkter under lång tid. Detta skapar en osäkerhet kring vad som gäller och vilka konsekvenser detaljplanen kan få.

Frågor gällande buller och vibrationer behöver lösas och en överenskommelse om åtgärder i Lackarebäcksmotet tecknas innan detaljplanen kan antas.

Parkering

Trafikverket poängterar vikten av att tillräckliga mobilitetsåtgärder genomförs för att minska bilberoendet och att genomförandet säkras i avtal. Detta då det finns risk att det i slutändan ändå blir fler parkeringsplatser än vad detaljplanen utgår från, genom ianspråktagande av de reservytor för extra parkering som möjliggör parkering i nivå med parkeringspolicyn utanför planområdet.

Kommentar:

Mobilitetsarbetet regleras i ett särskilt mobilitetsavtal med exploitören och åtgärderna följs upp kontinuerligt. Se även kommentar om trafikanalys nedan.

Trafikanalys

Trafikanalysen utgår från färre bostäder än planbeskrivningen (1400 mot 1900), men högre BTA verksamheter (100 000 m² mot 60 000 m²). Parkeringsplatser är färre i trafikanalysen än i planbeskrivningen (750 mot 830). Detta gör att det är svårt att utläsa vilka konsekvenser detaljplanen kommer att få på E6/E20.

Modellen verkar inte validerad för ett nuläge samtidigt som det är små marginaler i trafiksystemet. Trafikverket saknar en analys av vad som händer om det "bästascenario" man utgår från i trafikanalysen inte slår in. En översiktlig kontroll i Trafikverkets trafikstringsverktyg ger mer än dubbla antalet fordonsrörelser mot trafikanalysen, vilket ger stora osäkerheter i ingångsdata. För att nå det låga antalet tillkommande fordonsrörelser från detaljplanen behöver mobilitetsåtgärder genomföras och följas upp, för att säkerställa föreslagna infrastrukturåtgärder är tillräckliga.

Det behövs en plan för hur man ska hantera ett scenario där antalet resor per person eller bilandelen blir högre. Annars finns det risk att man bygger in sig i lösningar som påverkar tillgängligheten för alla trafikslag, och riskerar att begränsa möjligheten för ytterligare exploatering.

Kommentar:

Kontroll har gjorts för att se om nämnda skillnader i verksamhetsyta samt antal bostäder och parkeringsplatser påverkar tidigare slutsatser. I Forsåkerprognoserna används en trafikstringsverktyg som utgår från antal tillgängliga parkeringsplatser. För kontroll har Trafikverkets alstringsverktyg använts som referens. Resultatet är att fler resor alstras totalt, men att ökningen av bilresor inte påverkar slutsatserna.

Trafikverkets alstringsverktyg har framför allt använts för att kontrollera bil-, kollektivtrafik- och cykelresorna, detta eftersom verktyget ger resor till fots i en omfattning som saknar motsvarighet i några nationella resvaneundersökningar. Verktyget beräknar också alstring för respektive markanvändning var för sig utan hänsyn till resor inom planområdet. Många resor i Forsåker bedöms dock ske just till lokala målpunkter inom planområdet. Alstringen från Forsåker i modellen är 2122 fordonsrörelser per vardagsdygn. I alstringsverktyget var den tidigare alstringen ca 1900 och den blir med ny markanvändning ca 2650.

En kompletterande modellkörning utifrån det nya antalet parkeringsplatser gav att slutsatserna i tidigare utförda kapacitetsanalyser inte påverkas. Tillkommande ca 80 parkeringsplatser ger förvisso en ökning från 2122 till 2324 fordonsrörelser per vardagsdygn, men utspridda över dygnet och olika riktningar går det inte att urskilja någon tydlig skillnad i kritiska punkter. I första hand påverkas gatorna i direkt anslutning till planområdet, inte det statliga vägnätet. Under maxtimmen blir förändringen ett par tiotals fordon i Lackarebäcksmotet. Detta är med god marginal inom den variation som de upprepade körningarna i mikrosimuleringsmodellen med slumpmässig variation i spridning av fordonsflödet under maxtimmen redan undersökt.

Modellen är validerad mot nuläge, dessutom i två steg. Principerna för valideringen framgår av underlaget till trafikutredningen. Detta tillförs nu, för tydlighets skull, trafikutredningen som bilaga.

Såväl i Forsåker som i hela Mölnåls arbetar staden med att förbättra möjligheterna till hållbart resande och för att säkerställa en andel bilresor som vägsystemet kan hantera. Sedan millennieskiftet har också trafikvolymerna på flertalet viktiga gator i centrala Mölnåls minskat trots att flera stora exploateringsprojekt genomförts. Resultatet av mobilitetsåtgärderna kommer att följas upp kontinuerligt inom Forsåkerprojektet vilket säkerställs genom ett Mobilitetsavtal mellan staden och exploatören. För att hantera en eventuell situation där trycket på bilresande trots åtgärder ökar har några olika strategier utarbetats. Dessa beskrivs i parkerings- och mobilitetsutredningen. Dels handlar det om att utbudet av mobilitets tjänster kan utvecklas och utökas för att minska



11(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

behovet av parkering, dels handlar det om arbete med reglering och incitament, genom höjda avgifter, tidsbegränsning, med mera samt genom subventioner till bilpool, hyrcykel, och kollektivtrafik. Endast i sista hand kan det bli fråga om att utöka antalet parkeringar. Detaljplanens begränsade parkeringsinnehåll gör också att en eventuell utökning, annat än tillfällig, behöver planläggas i kommande detaljplaner, vilka ju Trafikverket också kommer att granska och yttra sig över.

Lackarebäcksmotet

Några av trafikutredningens föreslagna trimningsåtgärder vid Lackarebäcksmotet ligger inom statligt väghållarskap. Kapacitetsanalyser har genomförts med prognosår 2027, då staden bedömer att nytt mot byggs i samband med ny stambana. Trafikverket påpekar att exakt tidpunkt för Lackarebäcksmotets ombyggnad inte är bestämd. Trafikverket driver, med deltagande från Staden, en utredning för Lackarebäcksmotet som tar ett helhetsgrepp och inkluderar även Stadens behov kopplat till kommande exploatering. Eftersom motet troligtvis behöver byggas om för järnvägsprojektet anser Trafikverket inte att trimningsåtgärder på kort sikt behöver genomföras. I stället bör kommunal finansiering avsatt för trimningsåtgärder användas för medfinansiering till kommunala nyttor i det nya motet.

För den händelse motet inte skulle behöva rivras behöver Trafikverket och Mölnåls stad gemensamt hitta en lösning med trimningsåtgärder innan detaljplaneområdet är utbyggt. Viktigt är då att undvika kösvansar ut på E6 som riskerar att skapa kökrockar.

Trafikverket ansvarar för en ombyggnation av Lackarebäcksmotet i samband med ny stambana, dock är utgångspunkten att funktioner och kapacitet som krävs på grund av kommunal exploatering, behöver extern medfinansiering. Innan detaljplanen antas ska en överenskommelse mellan staden och Trafikverket tecknas, om nödvändiga åtgärder i Lackarebäcksmotet i samband med järnvägsprojektet.

Kommentar:

Staden och Trafikverket är överens om att en avsiktsförklaring (eller annat avtal) angående Lackarebäcksmotet och åtgärderna där, med anledning av bland annat exploateringen i Forsåker, ska vara tecknad när detaljplanen antas. Trafikverket har i diskussionerna kring medfinansieringsavtalet (efter granskningstiden) uttryckt tvivel kring om just de föreslagna trimningsåtgärderna i trafikutredningen är de lämpligaste för att lösa uppgiften. Staden och Trafikverket har därför kommit överens om att en ny utredning ska genomföras om, mot förmodan, ett nytt Lackarebäcksmot inte kommer till utförande. En sådan utredning görs då utifrån vid tillfället rådande förutsättningar, för att bäst avgöra vilka trimningsåtgärder som slutligen ska genomföras. Detta regleras i medfinansierings-avtalet.

Överlapp med korridoren - Göteborg - Borås

I det nordvästra hörnet av detaljplanen överlappar planområdet riksintressekorridoren för ny stambana, delen Göteborg – Borås.

Järnvägskorridoren breddades i ett sent skede av lokaliseringsutredningen för att möjliggöra geotekniska förstärkningsåtgärder, exempelvis lättfyllning under Järnvägsgatan och del av befintlig cirkulationsplats. Åtgärderna berör inte angränsande kvartersmark i planförslaget. Riksintresset för kommunikation bedöms därför inte påverkas negativt av detaljplanen.



12(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Plattformarnas lokalisering

Trafikverket vill poängtera att detta är en av flera möjliga utformningar, men att varken plattformarnas läge, gång- och cykelbron eller Metrobussens utformning är beslutade ännu. Det kan därför vara vilseledande att alltför tydligt redovisa ett framtida plattformsläge i bild.

Kommentar:

Staden jobbar tillsammans med Trafikverket för att hitta den lämpligaste plattformslösningen. I handlingarna visas skisser enligt en möjlig framtida utformning, med plattformarna i ett sydligt läge, detta för att visa att detaljplanen går att anpassa till en sådan lösning.

Forsåkersbron

Forsåkersbron ingår inte i detaljplanen. Trafikverket vill ändå lyfta att planering och projektering av bron behöver ske i samråd med Trafikverket och program Göteborg – Borås. Byggnation behöver ske i samband med utbyggnad av järnvägen, och staden behöver säkerställa ekonomiska medel för planering och byggnation, så att arbetet kan samordnas med järnvägsutbyggnaden.

Buller

I samrådet lyfte Trafikverket att ett scenario bör utredas för bullersituationen med ny stambana, men med endast detaljplanen Forsåker östra delen byggd och inte övriga delar av Forsåker.

Trafikverkets projekt, inklusive program Göteborg – Borås tar enbart hänsyn till befintligheter, det vill säga hus som står på platsen när järnvägsplanen vinner laga kraft. Upprättar Trafikverket en järnvägsplan finns inte någon skyldighet att ta hänsyn till kommande bostäder i en detaljplan. Detaljplaneupprättaren har däremot till skyldighet att ta hänsyn till även kommande trafikutveckling när de planlägger för bostäder. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 8 § anger att vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

I bullerutredningen finns ett resonemang kring påverkan vid en utbyggd stambana, men utan att resterande delar av Forsåker byggs ut. Möjligheten att villkora byggnation till uppförandet av att bullerskydd nämns, men har inte införts i plankartan. Dock har riktvärdena i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader införts.

Trafikverket anser fortsatt att Staden behöver visa hur bullerriktvärdena kan klaras för detta scenario samt föreslå bullerskyddsåtgärder som krävs för att aktuell detaljplan ska kunna stå på egna ben, exempelvis genom att anpassa föreslagen bebyggelse. Den befintliga bebyggelsen är lägre än den i detaljplanen, vilket innebär att den senare kräver en annan typ av bullerskydd än den Trafikverket räknar med i järnvägsplanen. Därför är det även önskvärt att Staden redovisar vilken typ av bullerskärmar som krävs, vilken längd och höjd dessa behöver ha och vilket ytanspråk dessa har i anslutning till järnvägen. Innan detaljplanen antas är det viktigt att bullerfrågan är utredd för att inte riskera ny bebyggelse som inte klarar bullerriktvärdena.



13(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Kommentar:

En målsättning, sedan planprogrammet 2016, är att så långt möjligt undvika onödiga och höga skärmar, detta genom att bullerskydda stadsdelen med hjälp av byggnader avsedda för mindre störningskänslig verksamhet, som kontor, parkering och liknande. Skälet till att dessa byggnader inte (längre) finns med i detaljplanen är ovissheten kring läge och utformning av den nya järnvägen. Principen är dock alltjämt i högsta grad aktuell. Det näst mest gynnsamma, från såväl stadsbildssynpunkt som praktisk och ekonomisk synpunkt, är att anlägga bullerskydd så nära störningskällan som möjligt.

Planeringen för Kust till kustbanan/Götalandsbanan/Ny stambana, delen Göteborg – Borås har pågått en lång tid. Banverket och därefter Trafikverket har vid ett flertal tillfällen meddelat nya förutsättningar när det gäller antal spår, deras lägen, plattformsutbredning och trafikering under de åtminstone tjugo år som verken drivit planeringen. (Senast - nytt trafikeringsunderlag, meddelat efter detaljplanens granskning – se nedan.) Läge och utformning av anläggningen är fortfarande inte helt klarlagda. En lämplig placering och utformning av nödvändiga bullerskydd låter sig därför inte göras inom ramen för nu aktuell detaljplan. Staden kommer dock att upprätta detaljplan även för den kommande järnvägsanläggningen genom Mölnåls stadskärna. Aktuella skydd – byggnader eller skärmar – planläggs bäst inom ramen för det planarbetet, varvid även hänsyn till framtida trafik kommer att tas.

Möjligheten att villkora byggnationen till bullerskydd i detaljplan gäller endast sådana skydd som kan uppföras inom planområdet, varför möjligheten att effektivt lösa något enligt den principen är starkt begränsad i nu aktuell detaljplan.

Fel ingångsdata i bullerutredningen

Bullerutredningen innehåller felaktigheter vad gäller föråldrade ingångsdata, exempelvis antal tåg, hastigheter och tågtyper samt en spårlinje som är inaktuell. Den nya spårlinjen kommer troligen hamna närmare än vad man räknat med i utredningarna.

Kommentar:

Granskningens bullerutredning baserades på det underlag Trafikverket levererat. Utredningen har sedan reviderats utifrån de nya trafikeringsunderlag Trafikverket meddelat 2022-06-13. Spår läget har inte justerats eftersom något beslutat spår läge inte funnits tillgängligt. Detaljeringsgraden i utredningen är dock tillräcklig för att visa att detaljplanen är genomförbar; mer exakta åtgärder avseende bullerskärmar och dylikt kommer att hanteras i kommande detaljplaner (se "Buller" ovan.)

Vibrationer

Trafikverket ansåg i sitt yttrande att de använda mätpunkterna inte täckte in hela detaljplaneområdet. Detta har senare visat sig bero på ett missförstånd och i mejl 2022-06-03 framförde verket att synpunkten inte längre är aktuell.

Trafikverket anser att vibrationsnivån i vårdlokaler och bostäder vid nybyggnad och väsentlig ombyggnad av infrastruktur inte ska överskrida 0,4 mm/s vägd RMS vid fler än fem tillfällen per natt under ett trafikårsmedel (ÅDT). Trafikverket anser därför att riktvärden för vibrationer ska regleras i detaljplanen.

Stadens vibrationskonsult ska kontakta Trafikverket Nya Stambanors vibrationspecialist för att stämma av att rätt ingångsdata används i rapporten.



14(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Kommentar:

Vibrationer kommer att hanteras i samband med bygglov, men bör inte regleras med planbestämmelse här, dock har en informationstext införts på plankartan för att tydliggöra frågan. – Se även kommentar till länsstyrelsens yttrande, ovan.

Vibrationskonsulten har kontrollerat det nya trafikeringsunderlaget (som används i reviderad bullerutredning) och konstaterat att förändringen inte påverkar slutsatserna i rapporten.

Risk

Den detaljerade riskbedömningen är delvis lite svår att följa, men Trafikverket instämmer i stort i resultaten i risk-PM. Det finns felaktigheter vad gäller avstånd till kommande spår och bedömningskriterier, detta påverkar dock troligen inte riskbedömningens slutsatser.

Det är viktigt att riskbedömningen revideras för kommande etapper när området närmst planerade spår ska planläggas. Mindre avstånd till järnvägsspår i kommande etapper kan medföra kraftigare säkerhetshöjande åtgärder eller lägre exploateringsgrad.

Kommentar:

Noteras. Uppgift om avstånd till spår i planbeskrivningen ändras – se även svar till Räddningstjänsten Storgöteborg nedan.

3. Statens geotekniska institut (SGI) (daterat 2022-05-06)

SGI framför att deras tidigare synpunkter har omhändertagits i det reviderade och kompletterade underlaget. Dock lyfter institutet frågan om detaljplanen säkerställer att nödvändigt underhåll av murar utförs. Detta då mur-bestämmelser som exempelvis q-skydd och k12 är formulerade som att förstärkningsåtgärder "får utföras".

SGI lyfter också frågan hur kvarstående bergslanter hålls långsiktigt stabila.

Kommentar:

Normalt sett reglerar detaljplaner att nödvändiga anläggningar finns på plats men inte hur dessa ska underhållas. Bestämmelserna i det här fallet säkrar att befintliga murar finns kvar, men ska också skydda deras historiska karaktär. Formuleringen "får utföras" markerar att murarna trots sitt skydd måste få underhållas för att behålla sin funktion.

En bergteknisk besiktning sker vid sprängningsarbeten. Om nya bergslanter sprängs ut kan bergstabiliserande åtgärder i form av ingjutna bergbultar, bergrensning och skyddsåtgärder i form av nät bli nödvändiga. Denna fråga bevakas i bygglovhanteringen.

4. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) (daterat 2022-04-12)

Myndigheten meddelar att den avstår från att yttra sig.

Kommentar:

Noteras.



15(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

5. Lantmäterimyndigheten (daterat 2022-04-12)

Lantmäterimyndigheten framför att:

Det kan bli svårt att uppnå en lämpligfastighetsindelning för de avlånga remsorna med användningen PT (parkering och trafik) enligt villkoren i 3 kap. fastighetsbildningslagen.

Om PT-ytorna är huvudsakligen för allmänheten bör de vara allmän plats (väg eller gata).

De befintliga byggnaderna väster om den planerade gatan Diagonalen kommer vid planens genomförande att ligga närmare fastighetsgräns än 4,5 meter – i strid med den för byggnaderna gällande planen.

Infällda kartor på plankartan bör inte kallas ”Illustration”. Infälld karta ”Illustration 2” innehåller beteckningar (B16, Kv23 m.fl.) som inte finns med i Plankartan.

Om befintlig ledningsrätt i norra skolkvarteret ska bestå bör kvartersmarken kompletteras med en u_1 -bestämmelse.

Remsan med allmän plats längs Norra Forsåkersgatan, öster om parkeringen saknar beteckning.

Lantmäterimyndigheten kan inte lämna råd enligt 6 kap. 40–42 §§ Plan- och bygglagen då det huvudsakliga innehållet i kommande exploateringsavtal inte framgår av planbeskrivningen.

Kommentar:

Syftet med nämnda avlånga remsor av kvartersmark som ägs av staden är att nå flexibilitet. På några ställen kommer de att upplåtas för parkering för rörelsehindrade, där så inte sker kommer de att fungera i princip som vanlig gatemark. Användningen PT ändras dock till endast P (parkering).

De befintliga byggnaderna längs diagonalen är uppförda med tidsbegränsade lov och kommer att tas bort. Former och tid för detta får diskuteras vidare med lantmäterimyndigheten, byggnadsnämnden och ägarna till byggnader respektive mark.

Plankartans infällda bilder justeras. ”Illustration 1” benämns ”Exempel – beräkningsprincip” medan ”Illustration 2” benämns ”Detalj” och husnumren (B16, kv.23 m.fl.) tas bort. Detaljens läge markeras i plankartan. I texten i Detalj ändras också ordet ”byggrätterna” till ”området”.

Ledningen i norra skolkvarteret läggs om, u_1 -bestämmelse behövs inte.

Remsan med allmän plats längs Norra Forsåkersgatan, öster om parkeringen ges beteckningen GATA (lokalgata).

6. Vattenfall Eldistribution AB (daterat 2022-04-08)

Vattenfall har inga elanläggningar inom planområdet och har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras



16(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

7. Ellevio AB (daterat 2022-04-06)

Ellevio har inga ledningar eller andra anläggningar i eller i närheten av planområdet och avstår därför från att yttra sig i ärendet.

Kommentar:

Noteras

8. Nordion energi (Swedegas) (daterat 2022-05-03)

Nordion energi, där Swedegas ingår, har anläggningar i anslutning planområdet. Planområdet ligger dock utanför det aktuella skyddsområdet kring anläggningarna. Man påpekar emellertid vikten av samråd med Nordion energi redan i tidigt projekteringsarbete.

Kommentar:

Noteras. Synpunkten har delgivits tekniska förvaltningen och exploitören.

9. Västtrafik (daterat 2022-05-10)

Västtrafik ser mycket positivt på utvecklingen i Forsåker. Det är en god placering geografiskt och en hög färdmedelsfördelning till hållbara transportslag kan förväntas. Västtrafik menar att det är viktigt att kollektivtrafiken leds in på Diagonalen i samband med inflyttning för att sätta hållbara resvanor från start.

Vissa förutsättningar har förändrats, bland annat ska områdestrafik och citybuss inte dela hållplatsläge, av framkomlighetsskäl – i stråk med parallell busstrafik behövs dubbla hållplatslägen. På grund av turtätheten blir det inte heller aktuellt med timglashållplatser – enkel stopphållplats fungerar. Hållplatserna bör vara 25 meter långa. Innan bussgatan mellan Kvarnbygatan och Diagonalen byggs behöver kollektivtrafikens framkomlighet säkerställas.

Avsteg från grön nivå i Målbild Koll2035 behöver motiveras i målbildens samordningsgrupp. Avstegen är: Korsningar inte enbart i anslutning till hållplats, mindre än 600 meter i hållplatsavstånd och ingen egen bussbana.

Kommentar:

Körspårsstudier har utförts som visar att bussen kan trafikera de sträckor som nämns i kollektivtrafikutredningen. Dock läser inte detaljplanen hur busstrafiken leds eller lägen och utformning för hållplatserna.

Nästan alla platser där Citybuss trafikerar täta stadsmiljöer kommer att kräva vissa avsteg från Målbild Koll2035. Formerna för detta diskuteras i samordningsgruppen GMP.



17(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

10. Göteborg energi AB med dotterbolag (daterat 2022-05-12)

Vid schaktarbeten i närheten av ledningar hänvisar Göteborg energi till sina gällande "Bestämmelser vid markarbete". Bolaget påpekar också att giltighetstiden för av dem utlämnat projekteringsunderlag är begränsad.

Göteborg energi gasnät har driftsatta och ej driftsatta ledningar i området. Längs Kvarnbygatan finns en gasledning som är tagen ur drift, denna behöver gasfriförklaras innan den genomförandet av den här delen. Detta initieras genom en arbetsansökan till Göteborg energis drift och underhållsavdelning.

Göteborg energi Gothnet AB är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster och bevaka bolagets befintligheter.

Kommentar:

Noteras. Synpunkten har delgivits tekniska förvaltningen och exploatören.

11. Gryaab AB (daterat 2022-05-13)

Gryaab påminner om det yttrande bolaget tidigare lämnat vid granskningen av Mölnåls stads översiktsplan.

Bolaget påtalar vikten av att minimera inläckage av tillskottsvatten i avloppssystemet. Gryaab ser positivt på ambitionen att fördröja och rena dagvatten lokalt i gröna och blå stråk samt att regn ska hanteras genom lokal dagvattenhantering. Det framgår inte helt tydligt om det finns kombinerade ledningssystem till exempel runt de gamla fabriksbyggnaderna. Gryaab menar att det är värdefullt att äldre kombinerade ledningssträckor separeras i samband med ny exploatering.

Gryaab påpekar vikten av att flödesförändringarna motsvarar och innefattas i de långsiktiga flödesprognoser som levererats till bolaget under 2021. Det är också viktigt att eventuell förändring av kapacitet i pumpstationer närmast Gryaab's berganläggning kommuniceras med Gryaab.

Bolaget bedömer det som positivt att inga nya anslutningar till berganläggningarna kommer att krävas samt att skyddsavståndet till befintliga berganläggningar är gott.

Kommentar:

Noterat. Synpunkten har delgivits tekniska förvaltningen och exploatören. Parallellt arbete mellan Gryaab och tekniska förvaltningens VA-enhet sker kontinuerligt kopplat till flödesprognoserna för Mölnåls stad.



18(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

12. Räddningstjänsten Storgöteborg (daterat 2022-05-13)

Räddningstjänsten har inget att erinra mot detaljplanen.

Emellertid påpekas att olika avstånd anges mellan östligaste spårförslag och närmaste byggnad i Risk PM samt samrådsredogörelse (100 meter) och i planbeskrivning (150 meter) – skillnaden påverkar dock inte räddningstjänstens bedömning.

Kommentar:

Korrekt avstånd mellan östligaste spår och närmaste byggnad (kontorshuset i kvarter 30) är cirka 100 meter. Närmaste bostadshus (kvarter 38) ligger cirka 150 meter från spåret.) Uppgiften i planbeskrivningen ändras.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

13. Skolnämnden (daterat 2022-04-26)

Skolnämnden noterar att inte ens detaljplanens eget behov av förskola är omhändertaget i planen. Redan idag finns ett underskott på förskola i östra Mölnåls som gör att vårdnadshavare får skjutsa sina barn långa sträckor. Några av intentionerna med området är nytänkande inom mobilitetslösningar, närhet till kollektivtrafik, underlätta oberoende av egen bil och att uppmuntra till beteendeförändring att resa mer hållbart. Samtidigt är närhet till förskola en nyckelfaktor för att få vardagslivet att gå ihop för barnfamiljer. Att förskolebehovet inte är tillgodosett från början, utan antingen ska byggas senare eller långt bort från planområdet, är anmärkningsvärt och går inte ihop med intentionen för området.

Det är av stor vikt att förskolor och grundskolor kan möta behoven vid första inflyttning. Angränsande områdens förskolor och grundskolor saknar kapacitet att ta emot barn/elever från stadsdelen Forsåker. När nu hela östra Mölnåls undersöks för att möta upp mot den bristande kapaciteten inom Forsåker är det mycket viktigt att också hela östra Mölnåls behov beaktas och bemöts. Detaljplanearbetet för föreslagna alternativ utanför Forsåker måste prioriteras för att bli klara i tid för att möta behoven.

Förskola och skola i den stadsdel man bor underlättar vardagen för barnfamiljer, medan förskoleplats i annan stadsdel ger ökade utmaningar med vardagens förflyttningar exempelvis med höjdskillnaderna i östra Mölnåls.

Kommentar:

Den undersökning som gjorts för östra Mölnåls har resulterat i dokumentet "Utredning av förskola för Forsåker och östra Mölnåls, september 2022" som godkändes av kommunstyrelsen 2022-10-26. Uppdraget har inte varit att studera eller lösa hela östra Mölnåls behov utan att, inom östra Mölnåls (inklusive Forsåker), peka ut möjliga lösningar för att säkerställa erforderligt antal förskoleavdelningar för Forsåker i sin helhet samt det underskott Kvarnbyterassen givit upphov till. Flera alternativ redovisas, med olika för- och nackdelar. Ställningstagande till fortsatt planering kommer att behövas för kommande Forsåker-etapper, men ligger inte inom ramen för detaljplanen Forsåker, Nordöstra delen.



19(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

14. Kultur och fritidsnämnden (daterat 2022-04-29)

Övergripande

Nämnden har svarat på flera remisser tidigare och lyft fram viktiga aspekter att beakta samt lämnat förslag på verksamheter som kan bidra till att Forsåker blir en attraktiv stadsdel. Några av dessa aspekter och förslag är:

- Vikten av att bevara kulturhistoriska värden och byggnader
- Vikten av att synliggöra Forsåkers unika industrihistoria och kulturhistoria i den nya bebyggelsen och i utemiljöerna bland annat genom konstnärlig gestaltning
- Behovet av att göra plats för kreativa näringar
- Behovet av plats för spontanidrott och rörelse
- Behovet av mötesplatser/fritidsgård för barn och ungas meningsfulla fritid
- Behovet av en ”mellanstor” idrottshall, i anslutning till den planerade skolan, som kan nyttjas av föreningslivet
- Behovet av föreningslokaler. Till viss del löser numera Lorry detta behov.

Nämndens tidigare remissvar, önskemål och synpunkter kvarstår. En punkt har tillkommit:

- Servicepunkt för biblioteksverksamhet. En biblioteksservice utan bemanning för att lämna och hämta reserverad media - ett utrymme om ca 10–15 m², med plats för bokhylla, informationsskärm, självbetjäningautomat och en mindre sittmiljö på en plats där människor rör sig, helst tillgänglig hela dygnet, eventuellt som en del av stadsmuseet som en lugn loungemiljö.

Nämnden meddelar också att den nyligen 2022-02-17 fattat ett beslut som stärker målsättningen att flytta stadsmuseet (med konstkiv, café, föreningsarkiv) till Forsåker samt att man har som mål att återanvända de sparade stenarna från Papyrus skorsten i någon konstnärlig gestaltning i Forsåker.

Nämnden noterar med glädje att en grundlig barnkonsekvensanalys gjorts.

Kommentar:

Angående kulturhistoriska värden – se nedan. Flera av punkterna ryms inom de användningar planen medger. Exempelvis kan nämnda biblioteksfunktion rymmas inom användningen C (centrum). Grundskoletomten har planerats för att möjliggöra en mindre idrottshall. Frågan om hallens storlek har diskuterats, bland annat med kultur och fritidsförvaltningen. Mölnåls har för närvarande fem fullstora idrottshallar. Som komplement till dessa planeras för närvarande en fullstor hall vid Västerbergsskolan. Ytterligare en fullstor hall har bedömts lämplig att placera i Mölnåls centrala och östra delar. Möjligheten till en sådan prövas för närvarande i det pågående detaljplanarbetet för Råvekärrsskolan.



20(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Konst och kultur

Området ser, utifrån visionen och ambitionen, ut att ha en stor potential att bli en spännande, levande och variationsrik stadsdel. Det är viktigt att skapa mötesplatser för olika åldrar och möjlighet till möten över generationer och verksamheter. Både konst och kulturella verksamheter kommer att bli viktiga för att skapa den karaktär och innehåll som behövs för destinationsutvecklingen av området. Det är väsentligt att intentionerna i kvalitetsprogrammet stärks genom avtal eller andra formella överenskommelser i ett genomförandeskede.

I underlaget Stadslivsstrategi (2016-09-19) listas sju fokusområden med prioriterade platser och inriktning. Dock saknas en närmre beskrivning av Fokusområde 7 ”Restauranger, kultur och nöje”. (som för 1–5, även 6 saknas). Därför saknar nämnden en beskrivning av förväntningarna på kulturutbudet, med bland annat Mölnåls stadsmuseum och dess roll för besöksvärdet och för att skapa liv och rörelse även under kvällar och helger.

Kommentar:

Kvalitetsprogrammets intentioner följs upp i exploateringsavtalet. För genomförandet av planen har också ett särskilt förfarande inrättats, med kvalitetsforum och kvalitetsråd.

Under arbetets gång har det inte varit klart om museet ska flytta till Forsåker och någon särskild hänsyn till museet har därför inte tagits i utformningen av detaljplanen, dock ryms museum inom användningen C (centrum).

Kulturmiljö (befintlig bebyggelse)

Ambitionen att ta tillvara de kulturhistoriska värdena har kraftigt förändrats sedan samrådet 2017. Detaljplanens bevarande var då på en acceptabel, om än minimal, nivå för att anses respektera kulturarvet. Planförslaget förutsätter nu ytterligare rivningar av byggnader som 2017 föreslogs få skyddsbestämmelser. Dessutom har byggnad 222, ”Kasernen”, som nämnden i tidigare yttranden lyft som skyddsvärd med högt kulturhistoriskt värde, rivits. Rivningar, påbyggnader och nybyggnader ger en ackumulerad negativ effekt på områdets kulturhistoriska värden. Industrierket som pekats ut i kulturmiljöprogrammet från 2018 respekteras inte längre och planförslaget kan inte anses uppfylla lagstiftningen enligt PBL 2 kap. 6 § - Vid planläggning ska ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas.

Kulturmiljöprogrammet lyfter fram industribyggnadernas varierande ålder och skala, speglingen av tidigare funktioner samt de hierarkiskt ordnade bostäderna som viktiga karaktärsdrag och kvalitéer. De få byggnader som nu blir kvar kan inte längre sägas förmedla områdets succesiva utveckling och tidigare funktion, eller bära den historiska industrikaraktären i förhållande till den stora nybyggnationen och förändringarna. Det blir ett stort glapp i tidslaget från 1920 och fram till 2006 när bruket stängde och 2020-talet kommer att dominera med sina påbyggnader och nya byggnader. Inga bostadshus blir kvar inom planområdet och genom stora nybyggen mot disponentvillan och mot Kvarnbyn blir den kulturhistoriska kopplingen mellan områdena otidlig. Flera av byggnaderna som rivs är fungerande byggnader med stabila konstruktioner. Det rimmar illa med dagens synsätt att återanvändning av byggnader är det optimala sättet för återbruk. Det centrala ”flaggskeppet” den långa pappersmaskinshallen i hjärtat av området decimeras genom att mittdelarna rivs. Detta riskerar att ytterligare rivningar är överhängande på grund av konstruktion och stabilitet.



21(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

I bestämmelsen r₁, om rivningsförbud, anges att en del får bytas ut om den tekniska livslängden är nådd. Nämnden varnar för risken att bestämmelsen missbrukas om den tekniska skulden fortsätter att öka på grund av bristande underhåll. Om man väntar med underhållsarbetet så när man snabbt slutet på den tekniska livslängden.

Kommentar:

För att kunna bevara en del av de gamla industribyggnaderna och sträva mot de kvaliteter som anges i planbeskrivningen måste det finnas rimliga ekonomiska förutsättningar för att detaljplanen ska kunna genomföras. En analys av lösningar för Industri kärnans utveckling har genomförts efter samrådet 2017, vilken väger in kulturhistoria, byggnadsteknisk status, användbarhet över tid och ekonomi. Bedömningen är att det tidigare upplägget inte är ekonomiskt genomförbart och strukturen har bearbetats för att säkra genomförbarheten. Detta innebär en mer samlad och yteffektiv parkeringslösning och att lokaler för kommersiell verksamhet ersätts med bostäder samt en ny offentlig plats. En av följderna blir dock också de rivningar kultur- och fritidsnämnden tar upp i sitt yttrande, men i en sammanvägning har detta förslag bedömts ge en ekonomiskt genomförbar plan samtidigt som många av de övriga eftersträvade kvaliteterna bedöms kunna uppnås.

15. Vård och omsorgsnämnden (arbetsutskottet på delegation) (daterat 2022-05-05)

Vård- och omsorgsnämnden är positiv till förslaget till detaljplan och särskilt vad gäller boende med särskilt stöd och service och bostadsanknuten vård. Nämnden har tidigare belyst behovet av att utökning av bostad med särskild service (BmSS) samt gruppboenden tas med i planeringen. I planbeskrivningen uttrycks att bostäderna integreras i ordinära fastigheter, med ett gemensamhetsutrymme i bottenplan dit individen kan ta sig med hiss. Nämnden har uppdragit åt fastighetsavdelningen att öka denna typ av lokaler för att matcha det ökade behovet. Detaljplanen möjliggör ett mer långsiktigt planerande av införande av nya bostäder med särskild service.

Kommentar:

Noteras

16. Tekniska nämnden (daterat 2022-05-09)

Övergripande

Tekniska nämnden anser att antalet parkeringsplatser inte är tillräckligt samt att det råder stor osäkerhet och brister kring mobilitet. Mobilitetslösningarna bygger på orealistiska antaganden och förhoppningar. Nämnden underkänner därför dessa delar och föreslår en utredning för att lösa frågorna kring parkering, trafik och mobilitet.

Det är en förutsättning för antagande av detaljplanen att förvaltningen kompenseras för de utökade driftkostnader plangenomförandet ger – inledningsvis ca 31,4 miljoner kr/år.

Kommentar:

Någon ny grundläggande utredning görs inte, men vissa lösningar förtydligas i det mobilitetsavtal som arbetas fram – se svar under "Trafik, parkering och mobilitet" nedan.

Budgetfrågor regleras inte i detaljplanen.



22(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Trafik, parkering och mobilitet

Det föreslagna parkeringstalet i Forsåker är ett stort avsteg från Mölnåls stads "Parkerings-policy och tal". Det finns risk för överspill av parkerade bilar till omkringliggande områden.

Stora åtgärder krävs för att få boende, verksamma och besökande att välja andra färdmedel än bil. Nämnden förutsätter att åtgärderna säkras i ett mobilitetsavtal mellan MFAB och Mölnåls stad. Mobilitetsavtalet behöver även innehålla en reservplan för den händelse parkeringstalet visar sig vara för lågt samt beskriva när en sådan plan sätts in och vem som ansvarar för åtgärden. Vidare förutsätts avtalet säkerställa ytbehovet för alla de företeelser som mobilitetshuset ska inhysa utöver bilparkering, till exempel elbilspool och cykelpool.

Att upplåta PRH-platser på kvartersmarksremsor som ägs och förvaltas av staden är en ovanlig och oprövad lösning som Tekniska nämnden ser utmaningar med. PRH-platser är inte är lämpliga där kvartersmarksremsornas lutning överstiger 2,5%. Kvartersmarksremsorna längs kvarteren söder om Mölnålsån ska ändras så att de ligger i kant med fastighetsgräns.

Nämnden undrar om rätt hastigheter använts bullerutredningen? (Framgår inte av rapporten)

Kommentar:

Ett mobilitetsavtal har arbetats fram som reglerar de åtgärder staden bedömt nödvändiga samt den reservplan som nämns. Även ytterligare åtgärder, som inte regleras av avtalet, kan komma att genomföras. Överspill av parkerade bilar är en av företeelserna som följs upp över tid inför ett eventuellt beslut att sätta in reservplanen. De mobilitetsåtgärder staden, inklusive tekniska förvaltningen, finner nödvändiga när det gäller mobilitetshuset arbetas in i mobilitetsavtalet.

Tekniska nämnden och dess förvaltning är tänkta att förvalta PRH-remsorna och kan därmed styra att de inte anläggs i större lutning än 2,5%. Parkeringsremsorna längs kvarteren söder om ån behöver visst svängrum kring sig för att fungera bra, justering sker i samråd med tekniska förvaltningen.

Bullerutredningen har kompletterats med hastighetsuppgifter.

Gång-, cykel- och kollektivtrafik

Hela gång- och cykelbanan längs Kvarnbygatan, även anslutningen vid Gamla torget, ska säkerställas i detaljplanen.

En cykellänk mellan Störtfjällsgatan och Järnvägsgatan vore gynnsam för att leva upp till områdets höga mobilitetsambitioner.

Vid lastplatsen öster om kvarter 40 finns stor risk för försämrad framkomlighet för cyklister och gående samt en försämrad trafiksäkerhet.

Detaljplanen ska kompletteras med en planbestämmelse med förbud mot utåtgående dörrar och fönster över allmän plats (i bottenvåningen, för att minska olycksrisken).

P-ledningssystem är nödvändigt för att undvika söktrafik mellan mobilitetshusets infarter.



23(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Enligt kollektivtrafikutredningen ska Diagonalen trafikeras med buss redan från första inflyttning. Detta är dock en genomförandefråga som bör behandlas i ett senare skede då möjlighet till trafikering beror på utbyggnadsordning och färdigställande av gator och vägar.

Kommentar:

Plangränsen justeras så att hela gång- och cykelvägen vid Gamla torget säkerställs.

En cykellänk mellan Störtfjällsgatan och Järnvägsgatan vore positivt, men förutsätter en omprioritering mellan cykelväg och något annat inom det föreslagna gaturummet. Av hänsyn till utformningen av kvarter 30, norr om gatan, ändras inte plankartan för att skapa mer gatumark.

Lastplatsen öster om kvarter 40 betjänar endast en medelstor livsmedelsaffär, varför varutransporterna här inte bedömts som fler än vad man normalt kan acceptera i en stadsmiljö. Platsens säkerhet bearbetas i projekteringsarbetet, där Tekniska förvaltningen deltar.

En bestämmelse om att dörrar i gatuplan ej får utföras så att de öppnas ut över allmän plats införs.

P-ledningssystem regleras inte i detaljplan, dock ska ett sådant etableras enligt det mobilitetsavtal som tecknas mellan staden och Mölnåls Fastighets AB.

Busstrafik regleras inte i detaljplanen. Beslut om trafikering av Diagonalen fattas av Västtrafik i dialog med Tekniska förvaltningen. Mobilitetsavtalet innehåller en punkt om tillköp av kollektivtrafik i ett tidigt skede.

Återvinning och avfall

Tekniska förvaltningen förordar renhållningsfordonens norra körslina genom Industrikärnan.

Utformningen av Industrikärnan måste säkerställa framkomlighet för renhållningsfordon och minimera arbetsmiljörisker till följd av konflikter mellan fordonen och oskyddade trafikanter.

För framtida behov och för att hålla nere antalet fordonsrörelser kan användning av större fordon bli aktuellt. Körspårsanalyserna bör därför göras med en längre fordonstyp (Lb12).

Vid projektering är det viktigt att säkerställa plana, hinderfria dragvägar för kärl; hiss får inte användas (som i föreslaget), största tillåtna avstånd mellan fordon och miljörum är 10 meter.

Kommentar:

Renhållningsfordonens körslina regleras inte i detaljplanen. Körspårsstudier har visat att Industrikärnan kan trafikeras med aktuella fordon, dels genom rundkörning i det norra och centrala stråket, dels i en variant som kombinerar denna slinga med körning över Brukstorget och i backen upp mot Kvarnbygatan.

Industrikärnan är en speciell plats i en delvis befintlig, kulturhistoriskt präglad stadsmiljö. Det kan innebära kompromisser med ordinarie krav i visa frågor, även om utformningen naturligtvis ska ske utifrån utgångspunkten att minimera olycksrisker. Detaljerna i utformningen läggs fast i projekteringsarbetet där tekniska förvaltningen deltar.



24(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Synpunkten om dragvägar och hissar har delgivits exploitören.

Vatten och avlopp

För säker försörjning sammankopplas nytt dricksvattennät med befintligt nät i flera punkter.

Stora förändringar har skett i dricksvattennätets utformning varför VA-utredningen behöver uppdateras och omarbetas.

En översyn av u-områden i plankartan behövs för att säkerställa åtkomst till allmänna VA-ledningar inom kvartersmark.

Kommentar:

Granskningshandlingens VA-utredning styr inte i sig utförandet av VA-nätet, men har utgjort underlag vid utformningen av detaljplanen. De nu aktuella förändringarna i dricksvattennätet har skett i tekniska förvaltningens projektering, som görs med plankartan som underlag. Plankartan påverkas inte, annat än vad gäller u-områdenas utbredning, varför det från plansynpunkt inte krävs någon förändring av VA-utredningen. Dock justeras u-områden enligt tekniska förvaltningens önskemål på kartan.

Dagvatten

Det är av största vikt att säkerställa sådan yta och funktion utanför planområdet, som är nödvändig för hanteringen av detaljplanens dagvatten. (Åparken m.m.)

Samrådsförslagets lösning med differentierad dagvattentaxa har visat sig sakna lagstöd. Tekniska nämnden accepterar därför i stället en servitutslösning för privat dagvattenanläggning under allmän plats för det fåtal kvarter som saknar kvartersmark utan bygggrätt. Dagvattenutredningen behöver uppdateras och omarbetas för att korrekt beskriva lösningen.

Den generella avsaknaden av förgårdsmark medför att servitutslösningar på allmän plats också kommer krävas för takavvattning.

Kommentar:

De funktioner som behövs utanför planområdet ingår i det projekteringsuppdrag som leds av tekniska förvaltningen. Läge och åtkomst ska regleras med servitut, enligt förslaget i planbeskrivningens genomförandekapitel. Frågan hanteras också i exploateringsavtalet. Dagvattenutredningen har reviderats och genomförandekapitlet uppdateras med information om dagvattenlösningen för kvarter som saknar kvartersmark utan bygggrätt. Takytor mot gatan kan kopplas på kommunens dagvattenledning om motsvarande volym fördröjs inom resterande del av kvartersmarken.

Skola och förskola

Tekniska nämnden ser en risk att underskottet av förskoleavdelningar kommer behöva hanteras utanför Forsåkerområdet, på annan värdefull kommunal mark i östra Mölnåls.

Förskolans behov om 10–15 parkeringsplatser längs Skolgatan kan inte kan garanteras. Platserna riskerar att hamna i konflikt med andra funktioner exempelvis avfallshantering och PRH-platser.



25(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Kommentar:

Angående förskolans parkering har en kontroll utförts av stadsbyggnadsförvaltningen och tekniska förvaltningen. Denna visade att det bör gå att anordna åtminstone 11 platser längs gatorna vid förskoletomten, men på allmän plats. I den täta staden blir det dock nödvändigt för såväl förskolan som tekniska förvaltningen att arbeta med samordning, så att inte transporter och avfallshantering sammanfaller med de mest frekventa lämnings- och hämtningstiderna.

Allmän plats

Andelen allmän plats har minskats väsentligt i Industri kärnan och längs gatorna sedan samrådet. Tekniska förvaltningen ser att ytterligare allmän plats vore önskvärt.

Enligt stadens grönplan ska en stadsdelspark vara minst 1 ha. Rudströmska trädgården är ca 0,45 ha. Nämnden accepterar detta trots en låg andel parkmark i planen.

Utformningen av transformatorstationen här ska göras med omsorg för att smälta in i parkmiljön.

Tekniska förvaltningen anser att parkmark (Rudströmska trädgården) inte ska kompensera för en för liten uteyta för skolelever. All allmän platsmark inom Forsåker ska vara tillgänglig för alla. Skolgården bör utformas så att den kan nyttjas av allmänheten utanför verksamhetstid.

Tekniska nämnden ser svårigheter med att genomföra hållbarhetsprogrammets tanke på att begränsa gatorna för biltrafik på ”barnens tider”, för att exempelvis använda vändplatser för sport och lek.

Kommentar:

Ytterligare allmän plats kommer inte att tillföras planförslaget. Diskussionen om behovet får föras inom ramen för arbetet med anslutande planer.

Såväl parkens som transformatorstationens utformning hanteras inom kvalitetsarbetet, där också tekniska förvaltningen är en part.

Rudströmska trädgården blir tillgänglig för alla, inga ytor där kommer att vikas för någon särskild användarkategori. Skolelever kan dock komma att utgöra ett påtagligt inslag i parken under vissa tider. Tanken är också att skolgården ska kunna nyttjas av allmänheten utanför verksamhetstid, detta regleras emellertid inte i detaljplanen.

Åtgärder utanför planområdet

De infrastrukturdelar som hamnat utanför planområdet vid delningen – anslutningsgatan mellan Nämndemansgatan och Diagonalen, pumpstation, ledningsstråk och dagvattenhantering för Mölnålsån etcetera – är förutsättningar för genomförandet. Det är av yttersta vikt att placering och åtkomst säkerställs genom servitut.

Kommentar:

Läge och åtkomst av nämnda anläggningar ska regleras med servitut, enligt förslaget i planbeskrivningens genomförandekapitel.



26(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Övrigt

Forsåkerbron och gång- och cykelbron mellan Forsåker och västra Mölnåls behöver säkras i kommande detaljplanearbete, den tidigare för att avlasta befintligt trafiksystem när hela Forsåker byggs ut, den senare för att leva upp till ambitionerna vad gäller hållbar mobilitet. För att främja resandet med kollektivtrafik behöver också bussgatan mellan Kvarnbygatan och Nämndemansgatan säkras i kommande detaljplanearbete.

Söder om förskolan behöver den nya tvärgatans koppling till Brännåsvägen studeras eftersom Brännåsvägen är en smal gata i dåligt skick och inte lämpad för högre trafikbelastning.

Kommentar:

Förutsättningarna för stadsdelen som helhet förbättras helt klart med nämnda anläggningar. Den nu aktuella detaljplanen är emellertid avgränsad och utformad för att kunna klara sig själv utan dessa.

17. Social- och arbetsmarknadsnämnden (delegationsbeslut) (daterat 2022-05-12)

Social- och arbetsmarknadsnämnden ställer sig positiv till att en riktlinje skrivs men framför vikten av integration. Nämnden välkomnar förslaget av en ny detaljplan för Forsåker den nordöstra delen. I linje med stadens Strategi för social hållbarhet i Mölnåls 2022 vill nämnden särskilt framhålla vikten av att främja god integration på kvartersnivå. Detta innefattar goda förutsättningar för stadens alla invånare så som rikare fritidsliv, trivsamma livsmiljöer, ökad trygghet på gemensamma ytor.

Kommentar:

Noteras

18. Miljönämnden (daterat 2022-05-25)

Dagvatten

Det måste säkerställas att även det dagvatten som hanteras i Åparken, som inte ingår i detaljplanen, renas och omhändertas enligt stadens riktlinjer, även om Åparken inte kommer till stånd i framtiden. Sanering av föroreningarna i (den blivande) Åparken bör ske innan ytan tas i anspråk för fördröjning. Vid underjordiska dagvattenlösningar behöver hänsyn tas till såväl grundvattennivån som markföroreningar. Föroreningar finns kvar även efter sanering, framför allt i Industrikärran.

Kommentar:

Ytor för dagvattenhantering utanför detaljplanen säkerställs i det till planen hörande exploateringsavtalet. Synpunkterna om hänsyn till markförorening och grundvatten har delgivits tekniska förvaltningen och exploitören.

Förorenade områden och byggnader

Anmälningsärenden bör utgå från föroreningssituationen och inte administrativa gränser. Miljöförvaltningen kommer att tillämpa platsspecifika riktvärden för hela typområden enligt bilaga 1 i PM – Åtgärdsrekommendationer (ÅF 2015-02-27, underlag till Forsåkers planprogram). Övertäckning av föroreningar som en saneringsmetod kommer inte att godtas inom området för att visa att de platsspecifika riktvärdena klaras.



27(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

De plats specifika riktvärden som arbetats fram för planområdet skiljer sig något från riktvärdet för känslig markanvändning. Bestämmelsen om att bostäder och skolor ska saneras ned till riktvärden för känslig markanvändning föreslås därför tas bort.

Kommentar:

Synpunkterna om anmälningsärenden och deras hantering har delgivits tekniska förvaltningen och exploatören. Bestämmelsen om sanering ner till nivån för känslig markanvändning tas bort.

Grönytor

Grönytor i form av parker är för få och samutnyttjade så som det beskrivs kommer generera stort slitage, till men för medborgarna och naturvärdena. Hänvisningen till områden utanför detaljplanen för vardagsrekreation och utomhusvistelse tyder på att planens grönytor är för små och för få. En stadsdelspark ska enligt grönplanen vara ett större grönområde som fungerar som stadsdelens viktigaste gröna målpunkt, ha flera olika funktioner och det ska finnas anledning att göra utflykt dit. Den ska vara minst 1 hektar, ha varierad vegetation, vara mötesplats med möjlighet till lek, vila, rekreation och naturupplevelse. Rudströmska trädgården är ca 0.45 ha och ska samutnyttjas med förskola och skola. I det mycket tätt befolkade området, med höga hus och förhållandevis lite solljus är det viktigt att den enda parken har höga kvaliteter för ekosystemtjänster, biologiska mångfald samt att den inbjuder till vistelse och kan klara det höga tryck den utsätts för. Enligt handlingarna sparas allén i parken, men stor risk finns här att träden tas ned efterhand för att medge större vistelseytor.

Kommentar:

Allén i Rudströmska trädgården (och övriga kvarvarande alléer) omfattas av generell biotopskydd. Ytterligare grönytor avses planeras i kommande detaljplaner.

Grönytefaktor

Nämnden är mycket positiv till att Forsåker är den första stadsdelen i Mölnåls som tillämpar grönytefaktor (GYF). Verktöget är effektivt i exploateringssammanhang efterlevnaden säkerställs i avtal med exploatörerna. Detta säkerställer även god dagvattenrening och fördröjning på kvartermark, och är positivt för en rad andra ekosystemtjänster.

Luft

Slutsatsen i luftutredningen är att hela planområdet klarar miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid och partiklar PM10. Mölnåls miljömål tillika miljömålet Frisk luft klaras inte i hela planområdet för scenario 1 vare sig med eller utan teknikutveckling. Att ingen teknikutveckling sker bedöms inte troligt. Med fullt utbyggt Forsåker och fullt utbyggt infrastruktur finns risk för överskridande av miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid för dygn och timme för prognosår 2040 utan teknikutveckling (fordonspark 2019) i en punkt längs med Kvarnbygatan. Att ingen teknikutveckling sker bedöms inte troligt. Halterna bedöms därmed bli lägre än de redovisade.

Trafikbuller - allmänt

Detaljplanen ska inte vara beroende av att kringliggande delar byggs ut för att trafikbuller-förordningens riktvärden ska klaras. Särskilt fokus ska barnens miljöer ha.



28(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Det finns en risk att byggnation planeras utifrån ett bullersscenario som sedan visar sig bli ett annat om inte bullerdämpande åtgärder i väster längs västkustbanan och motorvägen kan säkras.

Scenariot med fullt utbyggd Götalandsbanan samt övrig infrastruktur i området men utan exploateringen i kommande Forsåker-planer ger bullernivåer som i de västra delarna kommer att överskrida trafikbullerförordningens riktvärde 65 dB(A) ekvivalentnivå och den dygnsekvivalenta ljudnivån i hela området kommer att öka. Det påverkar bland annat innergårdar och vattenplatsen samt skolgårdarna.

Kommentar:

Målsättningen är att så långt möjligt bullerskydda stadsdelen med hjälp av byggnader avsedda för mindre störningskänslig verksamhet. Det näst mest gynnsamma, från såväl stadsbildssynpunkt som praktisk och ekonomisk synpunkt, är att anlägga bullerskydd så nära störningskällan som möjligt. Placering och utformning av sådana skydd låter sig dock inte göras inom ramen för nu aktuell detaljplan. Staden kommer dock att upprätta detaljplan även för den kommande järnvägsanläggningen genom Mölnåls stadskärna. Aktuella skydd – byggnader eller skärmar – utformas bäst inom ramen för det planarbetet. – Se även kommentaren om buller vid Trafikverkets yttrande.

Trafikbuller - bostäder

Då vuxna och barn kommer att både bo, arbeta och gå i skola/förskola här så bör åtgärder vidtas för att minimera ljudnivåerna så långt som möjligt. Miljöförvaltningen står fast vid att permanenta bostäder endast bör byggas om det går att lösa uteplats i anslutning till bostaden. Vid uteplats på tak kan skärmar behöva vara ca 4 meter höga vilket kan vara tekniskt komplicerat. Kvarteren 9 och 38 bör göras mer slutna för att minska bullernivån på gårdarna.

Kommentar:

Öppningarna i kvarter 9 och 38 gör nytta utifrån andra aspekter, det är dock tillåtet att försluta öppningarna med glasskärm eller liknande för att uppnå en bättre ljudmiljö inne på gården.

Trafikbuller – skolor, förskolor och publika platser

Skolbarnens uteyta är mindre än vad stadens ramprogram medger och eleverna behöver förutom skolgården även ha tillgång till Rudströmska parken. Inga avsteg bör medges när det gäller buller med hänsyn till att uteytans storlek är reducerad. Hela den ytan som skolans elever utnyttjar, även Rudströmska parken och eventuellt idrottshallens tak, ska klara riktvärdet 50 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximal nivå. Skärmar ska utföras så att de inte reflekterar ljudet. Motsvarande riktvärden som angivits för skolgården ska gälla förskolebarnens uteyta. Planbestämmelsen bör justeras så att förskola och grundskola ej medges inom industrikärnan, detta då bland annat utemiljö saknas i direkt anslutning. Vuxenutbildning och gymnasium och enstaka undervisningsmoment kan dock fungera bra. Då Rudströmska parken, som har ljudnivåer över Naturvårdsverkets riktvärde 45-50 dB(A), även blir utemiljö för skolan/förskolan behöver åtgärder vidtas som sänker nivåerna till högst 50 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå.



29(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Vattenplatsen, som blir en publik samlingsplats med uteserveringar och högt flöde av människor, får ljudnivåer som klart överskrider det som betraktas som god ljudmiljö, 55–60 dB(A) ekvivalentnivå. Det kan göra det svårt att föra ett normalt samtal på platsen varför åtgärder behöver vidtas. En planbestämmelse om bullerskydd bör införas.

Kommentar:

Plankartan kompletteras med bestämmelse om att bullernivån på de delar av skolans och förskolans gårdar som är avsedda för lek och pedagogisk verksamhet inte får överskrida 50 dBA. Att Rudströmska parken används av äldre elever är en idé som uppkommit för att råda bot på en situation där många elever måste samsas om en relativt liten skolgård. Detaljplanen styr emellertid inte hur många elever som går i skolan, om de ska använda parken på rasterna, eller i så fall vilka delar av parken. En tystare parkmiljö är förvisso till fördel även för dem som inte går i skolan, men från stadsbyggnadssynpunkt har det också ett värde att parken är tydligt tillgänglig från gatan. Det kan därför vara aktuellt att uppföra skärmar som endast skyddar delar av parken. Med hela Forsåker utbyggt kan också fördelningen av parker med olika kvaliteter se annorlunda ut än nu. Likaså kan antalet elever som går i den planerade skolan komma att variera över tid och ett läge kan uppstå när parkens öppenhet mot gatan värderas högre än att nå exakt bullerriktvärde för skolytor. Planen bör, i ett sådant fall, inte förhindra en mer öppen lösning. Därför möjliggörs i detaljplanen att bullerskydd uppförs till skydd för parken, men det är inte ett krav.

Användningen skola i Industrikärnan begränsas till skolverksamhet som inte kräver uteyta.

De riktigt höga bullernivåerna är framräknade i scenario 1, det vill säga innan skyddande bebyggelse kommit till mellan järnvägen, motorvägen och platsen. Också för Vattenplatsen finns det ett värde i att den är väl integrerad med det kringliggande gatunätet och en avskärmning får betraktas som en sista utväg om förhållanden på platsen upplevs som undermåliga. Skulle så bli fallet omöjliggör dock detaljplanen inte ett bullerskydd som skyddar platsen, vare sig i scenario 1 eller 2.

19. Mölndal energi AB (daterat 2022-05-13)

Yttrandet innehåller de samlade synpunkterna från Mölndal energi nät AB och Mölndal energi AB.

I programsamrådsredogörelsen står att en Energiutredning skall tas fram. En sådan saknas i granskningshandlingarna.

Värmepumpar ger betydligt högre belastning på elnätet än fjärrvärme. Det är därför viktigt att Forsåker har fjärrvärme som uppvärmningsform och att fjärrkyla användas där kylbehov finns.

Utökade u-områden krävs på kvartersmark för att omfatta även el/fjärrvärme/fjärrkyla där ledningsstråken nu planeras, även inom industrigolvet finns behov av detta.

Ytan för nätstation T10, vid Rudströmska parken, samt den anslutande muren behöver ses över för att få plats med den kanalisation som krävs och åtkomst mot nätstationen.

Vinklade ytor blir gärna otrygga avstjälningsplatser. Bolaget anser det viktigt att ytorna runt stationen formas så att det hålls rent och snyggt samt att stationen får lov att naturligt smälta in i bebyggelsen.



30(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

De så kallade ”staplade radhusen” skall betraktas som 3D fastighetsbildning och bör också få den beteckningen i plankartan. Alla serviser till dessa hus skall anslutas i markplan och i en punkt.

Erforderliga flyttningar, permanenta och tillfälliga, samt andra förändringar av bolagets anläggningar skall bekostas av exploatören samt anmälas skriftligt minst 6 månader innan eventuella åtgärder utförs.

Kommentar:

Energiplanen som nämns i programsamrådsredogörelsen har inte kommit till utförande som ett eget dokument, i stället hanteras frågan under ”Hållbar energianvändning” som är ett utav sju teman i det hållbarhetsprogram som tagits fram för Forsåker.

Anslutning av området till fjärrvärmnätet säkerställs genom reglering i exploateringsavtalet.

Markreservat i form av u-område utökas inom industrigolvet.

Ytan för nätstationen vid Rudströmska parken ändras i enlighet med den diskussion som förts med bolaget. Muren och nätstationen ses för närvarande över inom ramen för projekteringen av parken och i dialog med det kvalitetsråd som följer upp gestaltningen inom planområdet utifrån Forsåker kvalitetsprogram.

Detaljplanen möjliggör de ”staplade radhusen”, men samma volymer kan också komma att utföras som traditionella flerbostadshus. 3D-fastighetsbildning är därför möjlig, men inte tvingande. Synpunkterna om anslutningspunkt och anmälan har delgivits exploatören.

SAKÄGARE SAMT BERÖRDA BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER OCH BOENDE

20. Fastighets AB Forsåker genom Ikano Bostad (daterat 2022-05-11)

Fastighets AB Forsåker äger fastigheter som gränsar till Nämndemansgatan och Kronogårdsgatan och som ligger sydsydväst om planområdet. I yttrandet under samrådet redovisades en illustration med deras utvecklingsidéer. De framför att det i samrådsförslaget fanns delar som påverkade utvecklingen av deras fastigheter varför de var angelägna om att ett helhetsgrepp tas för området närmast E6 och den nya järnvägen. Bolaget framför att de i granskningshandlingarna kan konstatera att de fått gehör för sina synpunkter och de ser fram emot att i samverkan kunna bidra till en god helhetslösning och utveckling av resterande delar av Forsåker. Att Forsåker utvecklas med höga ambitioner om stadsmässiga kvaliteter kring områdets kärna som värnar om kulturvärden och gestaltning ser de som positivt. Liksom att de i en kommande etapp kan bidra med variationen som behövs i en stadsdel.

Frågan ställs också om hur planeringen täcker behovet av barnomsorg så som skola och förskola inom den första etappen. Är utbyggnaden beroende av tillgång till omsorg i redan utbyggda verksamheter eller i framtida utbyggnad?



31(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Kommentar:

Detaljplanen för Forsåker, nordöstra delen beräknas generera ett behov om ca 17 avdelningar förskola. Detaljplanen möjliggör för etablering av en förskola inom den så kallade Rudströmska tomten vilken bedöms kunna inrymma 6-11 avdelningar beroende på hur stor yta för utomhusvistelse som ska finnas per elev. Kommunstyrelsen beslutade 2022-02-23 § 42 att planeringsförutsättningen för Forsåker ska vara minst 27 kvm uteyta/barn. Det skulle innebära att den planerade förskolan rymmer ca 8-9 avdelningar vilket i sin tur innebär att det finns ett underskott på omkring 8-9 avdelningar förskola i detaljplanen som måste lösas i kommande planering. I kommunstyrelsens beslut ingår också ett uppdrag till Stadsbyggnadsförvaltningen och Mölnåls fastighets AB att utreda hur förskolebehovet i Forsåker och östra Mölnåls kan lösas. En första delrapport av denna utredning presenterades inför granskning av detaljplanen. Den andra delen presenterades inför antagande av detaljplanen.

21. Boende på Flintegatan, I (daterat 2022-04-07)

Boende framför att ritningen inte stämmer med verkligheten. Det framförs att det vid korsningen Kronogårdsgatan/Brännåsvägen är inritat en gång/cykelbana strax väster om Brännåsvägen. Utanför fastigheterna Flintegatan 2-18 finns det en äng som ligger lägre än Brännåsvägen. Boende påtalar att enligt ritningarna kommer gång/cykelbanan ligga ca 2 meter utanför tomtgränserna vilket inte anses vara OK. Boende föreslår att gång/cykelbana ska ligga i anslutning till dagens sträcka på Brännåsvägen och låta ängen vara kvar i nuvarande format. Boende framför också en synpunkt om att bebyggelsen i sydvästra delen tidigare har varit i 8 våningar vilket inte anses passa i området då hela Brännås och Råvekärr är radhus/villaområde med låga hus i 1-2 våningar. Boende föreslår att husen närmast Kronogårdsgatan och några kvarter in bör vara max 4 våningar.

Kommentar:

De områden med åttavåningshus som omnämns i yttrandet ligger, efter delning av detaljplanen mellan samråd och granskning, inte längre inom planområdet. Synpunkterna är därför inte relevanta för den nu aktuella detaljplanen.

Den ritade gång- och cykelbana som omnämns i yttrandet redovisades i en strukturplan i planbeskrivningen samt i underlaget till några utredningar. Den ingår inte som en del av detaljplanen. Det finns dock inga hinder mot att förlänga gång- och cykelbanan enligt förslaget i den detaljplan som idag gäller för området.

22. Boende på Flintegatan, II (daterat 2022-05-13)

Boende framför att de fick en informationsbroschyr om vad som händer i projektet samt med information om vad en granskningsprocess innebär i brevlådan den 13 maj. Då det är samma dag som sista datum för att lämna synpunkter är boende oroad över oviljan att ge dem insyn och möjlighet att granska och inkomma med synpunkter i rätt tid. I broschyren bjuds det också in till informationsträffar den 12 maj och den 18 maj. Boende framför att de vill ha information angående planer och ritningar som är framtagna och som berör dem i radhusområdet Papegojan. Boende har bara sett några ungefärliga rå-skisser och kan inte utifrån dessa kan avgöra om de är berörda eller inte. Det framförs att det finns en grön äng, mellan radhus och Brännåsvägen, vilket de verkligen hoppas inte berörs eller



32(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

påverkas av några andra planer än att fortsätta vara den gröna äng vi alla behöver. Gröna stråk är livsnödvändigt så allt inte blir asfalt och hus.

Kommentar:

Den informationsbroschyr som omnämns i yttrandet skickades ut av det kommunala bolaget Mölnåls fastighets AB och var inte en del av den formella informationen i samband med granskningen av detaljplanen. Tidpunkten för utskickad informationsbroschyr var olycklig likaså den otydlighet som detta kan ha medfört. Avsikten var att informationsbroschyren skulle ha delats ut till närboende hushåll under pågående granskningstid som ett komplement till den formella granskningen från Mölnåls stad. Den formella informationen om granskningen skickades ut till bland annat berörda den 6 april. I det utskicket ingick bland annat radhusen vid Flintegatan inom Papegojans samfällighetsförening. Information om planerad bebyggelse har funnits tillgänglig under granskningstiden bland annat via kommunens hemsida.

När det gäller synpunkten om ängen så ingår denna inte i detaljplanen. Se mer om detta under kommentaren till yttrande 21.

23. Boende på Flintegatan, III (daterat 2022-05-05)

Boende konstaterar att övervägande delen av trafiken från Diagonalen kommer att ledas via Kronogårdsgatan till Nämndemansgatan. Det konstateras också att bullerutredningen från 2021-06-16 inte belyser den bullerpåverkan som ökade trafikmängder här har på bostäderna (radhusen) inom Papegojans samfällighetsförening. Eftersom Kronogårdsgatans trafikmängd ökar i och med att Diagonalen byggs ut tidigt i exploateringen menar boende att trafikens bullerpåverkan här kan jämföras med Scenario 2 (full utbyggnad). Av bilaga 15 till bullerutredningen framgår att bostäderna närmast Diagonalen och Kronogårdsgatan då kräver anpassning på ett eller flera våningsplan. I och med att Diagonalen iordningsställs tidigt menar de boende att Kronogårdsgatan och Diagonalen sannolikt blir infart för tung byggetrafik till området. Därför anses det krävas en utredning av eventuellt behov av bullerskydd vid Papegojan Samfällighetsförening och av bullerdämpande åtgärder på befintliga radhus närmast Kronogårdsgatan för införande i ett tidigt skede av utbyggnaden för att exploateringen inte skall försämra dagens goda boendemiljö.

Boende konstaterar också att enligt Kollektivtrafikutredningen kommer Kronogårdsgatan - Diagonalen att trafikeras med upp till 24 m långa bussar. Frågan ställs om anslutningen mellan Diagonalen och Kronogårdsgatan i underlaget är utformad med hänsyn taget till att fordon av maximalt tillåten längd skall erhålla nödvändig svängradie. Det framförs att svängradien måste planeras genom utformningen av den bostadskvadrant som ligger i anslutning till Diagonalen - Kronogårdsgatan eftersom utrymmet mot Papegojans Samfällighetsförening är minimalt för att skapa en utvidgad svängradie.

Kommentar:

Mellan granskning och antagande har bullerutredningen reviderats och redovisar nu bland annat bullerpåverkan på bebyggelsen söder om Kronogårdsgatan där Papegojans samfällighetsförening ingår. Utredningen visar att bullernivåerna vid Kronogårdsgatan i såväl scenario 1 som 2 beräknas öka med mellan 0–2 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. Som mest i de östra delarna där dagens ljudnivåer är som lägst. Den maximala ljudnivån beräknas öka mellan 0–1 dBA i scenario 1 och mellan 1–4 dBA i scenario 2. De högre ljudnivåerna beror på ökad trafikmängd på



33(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Kronogårdsgatan men även på den planerade utbyggnationen av järnvägen vilket inte är en följd av detaljplanen. Ökade bullernivåer bedöms inte medföra behov av åtgärder. Buller från trafik i byggskedet hanteras inte i detaljplanen utan i byggskedet.

Angående möjligheten för långa bussar att svänga i korsningen Diagonalen – Kronogårdsgatan så har körspårsanalyser genomförts som visar att det är möjligt utan att nyttja mark söder om Kronogårdsgatan. Det förutsätter i stället att mark norr om Kronogårdsgatan nyttjas.

24. Boende på Störtfjällsgatan, I (daterat 2022-04-10)

Boende framför att det bör finnas grönområden som mysiga parker med gräs, mycket grönt och blommor som de upplever saknas i området.

De boende oroar sig mycket för parkeringssituationen eftersom de har behov av egen bil och då nära och kära besöker dem med bil. De frågar var de ska parkera då alla parkeringsplatser planeras bort. Människor ska inte tvingas sälja sina bilar för att de parkeringsplatser de har i dagsläget tas bort. De framför också att det idag är mycket ont om cykelförråd i området.

Boende önskar få veta vad för slags lägenhetshus/höghus som planeras framför där de bor och Kvarnbyskolan samt mer konkret information om allt som planeras omkring dem.

De påtalar också att det redan är mycket trafik på Kvarnbygatan, särskilt på eftermiddagarna på vardagar och att det är viktigt att planera för att minska köerna där. De konstaterar att byggnationen i Forsåker kommer innebära ännu mer trafik och behov av fler parkeringsplatser i området. De önskar att flera P-hus byggs för boende och besökare samt att dessa gärna är separerade så att besökare inte kan komma in i de boendes parkeringsgarage.

Kommentar:

Detaljplanen innehåller en park i en del av den så kallade Rudströmska trädgården. Mer park är tänkt att ingå kommande etapper av Forsåker. Grönska och planteringar planeras också på gator och torg., mer om detta beskrivs i kvalitetsprogrammet.

Detaljplanen möjliggör uppförande av ett parkeringsgarage samt markparkering inom Silverskatten 1 vid Störtfjällsgatan (kvarter 32 i illustrationsplanen). Då parkeringsbehovet beräknats och anläggningarna dimensionerats utifrån den idag gällande parkeringspolicyn i staden blir det dock färre parkeringsplatser i förhållande till antalet lägenheter (vilket ökar när den del av Silverskatten 1 som ingår i detaljplanen bebyggs). Syftet är att succesivt ställa om samhället till mer hållbara färd sätt speciellt i centralt belägna och kollektivtrafiknära lägen. Hur de parkeringsplatser som anläggs fördelas mellan de boende är en fråga för fastighetsägaren. Utöver nämnd parkering möjliggör planen också ett mobilitetshus söder om Kvarnbygatan. I detta är det tänkt att utöver traditionella parkeringsplatser finnas bilpool, cykelpool och andra mobilitetslösningar som komplement till egen bil. Det finns ett samband mellan många parkeringsplatser och mycket trafik. Ett led i att minska trafiken är det mobilitetsarbete som bedrivs i Forsåker, där resor med egen bil är tänkta att ersättas av andra mobilitetslösningar. (Se även till planen hörande parkerings- och mobilitetsutredning.)



34(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Information om planerad bebyggelse har funnits tillgänglig under granskningstiden bland annat via kommunens hemsida. Se främst detaljplanens planbeskrivning, illustrationsplan och kvalitetsprogram. Utmed Kvarnbygatan (framför Kvarnbyskolan och Störtfjällsgatan) planeras ett bostadskvarter med mellan fem och sex våningar och ett bostadskvarter med fem till åtta våningar invid berget Störtfjället. I anslutning till rondellen närmast Mölnåls bro planeras för ett kontorshus på upp till 16 våningar.

25. Boende på Störtfjällsgatan, II (daterat 2022-05-02)

Boende framför att det är illa att deras hyrda parkeringar på Störtfjällsgatan tas bort. Det framförs att när man har ett varierat jobb som inte är på kontor och mellan 8–5 så är det viktigt att kunna ta sig till arbetet snabbt. Boende sparar 2 timmar dagligen på att ta bilen och transporterar material till och från jobbet och kan därför inte ta kollektivtrafiken. Det framförs också att Kvarnbyn är ett fint luftigt område med mycket gröna ytor och att det vore förfärligt med bostadshus som förstör den fina småstadskänslan. Boende menar att bland det bästa med Kvarnbyn är de fina öppna ej överbebyggda ytorna.

Kommentar:

Forsåkers läge och planerade mobilitetsåtgärder syftar till att göra det lättare för fler att resa utan att behöva äga en egen bil. Det betyder dock inte att möjligheten helt tas bort, det kommer fortsatt finnas ett mått av parkeringsplatser i området för dem som har behov av att resa med egen bil. Se vidare i kommentar till yttrande 24 och 28.

26. Boende på Störtfjällsgatan, III (daterat 2022-05-09)

Boende framför att det är roligt och spännande att det äntligen ska hända saker i Forsåker men vill samtidigt framföra följande synpunkter:

1. Hur går det när det byggs framför Kvarnbyskolan? Boende oroar sig för buller som kan störa eleverna i Kvarnbyskolan.
2. Kvarnbyn är en viktig gata för de som bor i Pixbo, Kikås, Mölnlycke och Ryet med mer. Hur påverkas trafiken då Kvarnbygatan flyttas? Det är redan nu tufft med trafik på Kvarnbygatan, hur går det med trafiken när det blir nya bostäder och kontor i Forsåker? Boende uppfattar att det kommer finnas gång- och cykelväg till Mölnåls innerstad men undrar om det går att skapa en till bilväg också?
3. Det kommer att byggas på parkeringsplatsen för hyresgäster vid Störtfjällsgatan. Kommer parkeringsplatserna som nu finns där vara kvar? Hur kommer det bli för de som har parkeringsplats där idag?
4. På sommaren är det mycket fotbollsspel på näridrottsplatsen vid Kvarnbyskolan. Boende framför att ljudet från näridrottsplatsen kan stängas in som på en stadion om det byggs en sex till åtta våningar hög byggnad framför Kvarnbyskolan. De som bor på Störtfjällsgatan är oroliga för ännu mer störningar än idag på grund av detta. Boende frågar om det går att hitta en lösning där man bygger en annan näridrottsplats för skolan och använder den nuvarande platsen för Forsåkers utveckling, till exempel parkering?

Kommentar:

Enligt bullerutredningen som upprättats i samband med detaljplanen kommer såväl de dygnsekvivalenta som de maximala bullernivåerna vid Kvarnbyskolans södra fasad att minska för samtliga studerade scenarion i förhållande till nollalternativet. Buller från trafik i byggskedet hanteras inte i detaljplanen utan i byggskedet.



35(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Ljudet från lek på näridrottsplatsen har inte särskilt studerats. De är viktiga vistelseytor för skolans elever och sannolikt för barn boende i närområdet. Det har inte varit aktuellt med något ianspråktagande och Kvarnbyskolans uteytor har inte ingått i planläggningen.

Mikrosimulering av korsningar med Kvarnbygatan visar att trafiksituationen är godtagbar. Se vidare trafikutredningen.

Angående parkeringsfrågan se kommentar till yttrande 24.

27. Boende på Störtfjällsgatan, IV (daterat 2022-05-11)

Boende framför att deras parkeringsplatser kommer att tas bort på grund av någon vision. Behöver man bilen är det enda hjälpsamma rådet att byta till cykel eller buss, vilket enligt boende är helt verklighetsfrämmande. Boende menar att de som fortfarande bor i hyreshus sitter fast som i en rävsax och hade det varit möjligt att köpa in sig på bostadsmarknaden så hade hen gärna flytt från denna dårskap. Boende känner sig inte längre välkommen i Mölnådal men hoppas att denna form av gentrifisering är till belåtenhet.

Kommentar:

Forsåkers läge och planerade mobilitetsåtgärder ska göra det lätt att resa utan att äga egen bil, vilket sannolikt många kommer att välja. Dock kommer ett visst mått av parkeringsplatser att finnas kvar, eftersom det även i framtiden finns ett behov för vissa att resa med egen bil. Se också kommentar till yttrande 24 och 28.

28. Boende på Störtfjällsgatan, V (daterat 2022-05-13)

Den boende upplever att det saknats information om planerna tidigare under processen. Nu när de får information är det i princip redan för sent att påverka.

Kommentar:

Informationsmöten har hållits vid flera tillfällen under processen, dels formella samrådsmöten i samband med program- och planarbete, dels i form av träffar med Mölnådal fastighets AB under rubriken Feedback Forsåker.

Övergripande inriktning

Mölnådal är inte ett besöksmål för de som bor här. Det ifrågasätts om det blir möjligt att känna sig trygg och bekväm här när planerna att öka stadskvaliteten och skapa en stadsmässig integration genomförs. Detta är inte vad alla önskar. Besökare kommer inte till Mölnådal för att titta på punkthus utan för att uppleva den lilla charmiga stadsdelen och de hittar hit utan orienteringsmärken av den sort som föreslås. Skippa den storslagna visionen om en integrerad "världsmetropol" till stadsdel och tänk på vad som är bäst för området och dess nuvarande och kommande invånare.

Kvarnbygatan

Den boende ifrågasätter idén att bygga ihop Kvarnbyn med innerstaden med hjälp av 8–16 våningar höga punkthus/bostadshus. De obebbyggda områden som finns idag tillför ett "andningshål" i den annars täta stadsmiljön i och runt innerstaden. "Fria utrymmen" behövs för vårt välbefinnande. Bostäder behövs men höga punkthus förvanskar närområdets charm och kulturhistoriska utseende och förändrar områdets karaktär, inte bara



36(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

till utseendet, på ett sätt om inte är till dess fördel. Detta är ett kulturhistoriskt område som i stället bör bevaras och Kvarnbyn bör bevaras som den charmiga pittoreska stadsdel den är idag. Att möjliggöra ny byggnation är inte skäl nog att flytta Kvarnbygatan, det medför för stor påverkan på befintlig miljö.

Vidare framförs önskemål om att spara allén, som tillför grönska och är bra för miljön på andra sätt. Den inte går att återskapa när den väl tagits bort, även om ny växtlighet planteras, träd växer inte speciellt fort.

Kommentar:

Valet att bygga samman innerstaden och Kvarnbyn genom en tät stadsdel i Forsåker har flera grunder. Dels springer tanken ur Vision 2022:s formulering om en tät, vacker och sammanhållen stadskärna som består av Mölnåls centrum Forsåker och Kvarnbyn, dels handlar det om ambitionen att nyttja det exceptionellt goda kollektivtrafikläget till att skapa hållbara resmönster, något som medför att många bostäder och arbetsplatser placeras här. Den nu aktuella detaljplanen är i den aspekten i linje med de riktlinjer som kommer till uttryck i planprogrammet vilket antogs av kommunfullmäktige 2016. Kvarnbygatans omdragning syftar till att skapa ett mer stadsmässigt gatunät på den öppna yta som idag huvudsakligen består av dubbla gator och en öppen markparkering.

Parkering

Frågan ställs var de boende och besökande ska parkera om de befintliga parkeringsytorna ersätts av "anläggningar med möjlighet till samnyttjande", vad dessa anläggningar är för något och om hänsyn kommer att tas till trygghet för både bil och användare vid uppförandet. Den boende önskar behålla en hyrd, individuell parkeringsplats eftersom hen behöver bilen och menar att det skapar onödig irritation, är stressande, otryggt och inte miljövänligt att behöva leta parkeringsplats dagligen. Det är riktigt tragiskt att inte ta hänsyn till de som redan bor i området och måste nyttja egen bil. Alla har inte möjlighet att använda bil- eller cykelpool för att ta sig till jobb eller skola etcetera och många boende har sitt arbete i andra kommuner dit kollektivtrafik inte kan erbjuda något passande alternativ. Frågan ställs om avsikten är att endast människor som går, cyklar eller använder bilpooler ska bo i området.

Kommentar:

När det gäller parkering specifikt för de boende i kvarteret Silverskatten, på Störtfjällsgatan, kommer markparkeringen att ersättas med ett parkeringsgarage där det är upp till fastighetsägaren (Mölnålsbostäder) att fördela platserna. Den nya stadsdelen planeras inte med några större öppna markparkeringar. Längs många gator kommer dock kantstensparkering att finnas, företrädesvis korttidsparkering för besökare. Bilburna boende och sysselsatta inom stadsdelen är tänkta att parkera i ett fåtal mobilitetshus, varav ett ingår i nu aktuell detaljplan. Eftersom alla som behöver parkering inte är här samtidigt kommer platserna i mobilitetshuset att samnyttjas. Även viss besöksparkering och pilpoolplatser med mera kommer att inrymmas i mobilitetshuset. Se även parkerings- och mobilitetsutredningen. Förvisso kan inte alla använda bil- och cykelpool eller kollektivtrafiken för sina jobb- och skolresor, men också det omvända gäller – alla måste inte använda bil för sina dagliga resor. I Forsåker är förutsättningarna mycket goda för att en stor andel medborgare ska klara sig utan att äga bil.



37(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Bebyggelse

Frågan ställs om det alls behövs ett starkt stadslivsstråk mellan innerstaden och Kvarnbyn samt om konkurrensen inte riskerar att urholka innerstadens utbud. Det borde finnas andra platser i kommunen för den här typen av verksamhet. Önskan är att det inte byggs alls längs Kvarnbygatan, detta då:

- Dagens öppna miljö försvinner liksom vyn mot Villa Papyrus och parken.
- Parkeringar och andra ytor minskas eller tas bort, utan ersättningsytor.
- Ökad stadsmässig integration ökar risken för ett otryggare område.
- Personintensiva verksamheter stör områdets lugn.
- Lägenhetshyrorna kommer att öka för dem som bor här idag.

Om det ska byggas alls längs Kvarnbygatan önskas att hänsyn tas till vilken form av område Kvarnbyn är.

- Undvik höga punkthus, ”supermoderna bygglådor” och bygg levande hus med charm och struktur, som passar in i miljön. Kvarnbyterassens ”Mallorca-hus” och punkthus är exempel på vad som gjort miljön ”fulare”.
- Bygg inte högre än de omkringliggande husen, d.v.s. högst 5 våningar.
- Bygg inte föreslagen byggnad i kvarter 30, som förvanskar. Den är en grotesk och smaklös styggelse som gör området mörkare och skymmer vyn mot Kvarnbyns kullar som är ett av riktmärkena idag.

Kommentar:

Valet av stadstyp är en konsekvens av de riktlinjer som framkommer i planprogrammet. I konceptet med en tät, vacker och sammanhållen stadskärna ligger bland annat att skapa en bebyggelsemässig kontinuitet längs östvästliga stråk för att motverka den barriäreffekt som idag delar stadskärnan i en östlig och västlig halva. Exploateringen har också som syfte att berika staden genom att komplettera utbudet av olika stadsmiljöer. Staden är till stor del uppbyggd av småhus, lamellhus, punkthus eller mer modernistisk kvartersbebyggelse med betydande funktionsuppdelning, trafik-separering, ringvägar och återvändsgator. Tät kvartersstad med gatunära bostäder och verksamheter runt kringbyggda gårdar är däremot en bristvara. Just här i stadskärnan är en av få platser där det finns goda förutsättningar för att genomföra en komplettering med den stadstypen.

Forsåker

Den boende menar att planen delvis strider mot Kvalitetsprogrammets idé om att ”Industrikärnan är idag en sammanhållen helhet men med en brokighet och ruffhet, värd att bevara.” Grundidén att ta hand om och fylla området med liv samt bevara miljön och inte göra åverkan på stadsdelen med höga hus, moderna kolosser och personintensiva byggnader har tappats bort. Kvalitetsprogrammet visar allt för sterila bostadshus utan vare sig charm eller utsmyckningar, som går i linje med områdets karaktär. Det kulturhistoriska utseendet bör bevaras genom att minimera påverkan på befintlig miljö och att det som byggs görs i den anda som råder i området: industriellt, pittoreskt och med charm. Moderna byggnader som inte passar in bör undvikas, exempelvis som bebyggelsen vid Kvarnbyterassen. Orienteringsmärken som de tre högre punkthusen passar inte in i områdets nuvarande kulturhistoriska utseende. Stadsdelen behöver inte orienteringsmärken av denna sort. De var inte med i grundplanerna och den boende saknar också visionsbilder på dem, vilket anses vara missvisande.



38(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Kommentar:

Redan i planprogrammet från 2016 redovisas i flera delar av området ”stadskvarter 4-8 våningar med enstaka byggnader upp till 16 våningar”. Två av dessa högre hus – i kvarter 21 och kvarter 40 har också placerats på platser för tidigare (nu rivna) uppskjutande strukturer – skorstenen respektive byggnad 6. Gestaltungsprinciperna för de lite högre husen (i kvarteren 10, 21, 30 och 40) finns samlade i kvalitetsprogrammet sidorna 70–72. Det finns också flera elevationer och fotomontage som visar visionen för byggnaderna, exempelvis på sidorna 21, 60–61 och 71. I samband med granskningen fanns också en fysisk modell tillgänglig i utställningen på stadsbiblioteket, visande området med omnejd.

Fasadutformningen (så som den redovisas, eller med efterfrågade utsmyckningar) är inte låst med planbestämmelser.

29. Boende på Störtfjällsgatan, VI (daterat 2022-05-13)

Boende är bedrövad över att allén framför Kvarnbyskolan inte ska bevaras vilket varit fallet i tidigare förslag. Det framförs också att bebyggelsen i Forsåker inte kopplas ihop norrut utan att Störtfjällsgatans fina arkitektur blir en bakgård norr om det nya jättestora kvarteret. Att behålla allén skulle enligt boende mjuka upp intrycket, vara ljuddämpande och behålla biologisk mångfald vilket Länsstyrelsen ansett vara viktigt.

Kommentar:

Som en följd av syftet och ambitionen att skapa en tät och sammanhållen bebyggelse som knyter samman staden (se kommentarer till yttrande 28) har vissa kompromisser gjorts. Ett mål har varit att möjliggöra bostäder i bebyggelsen längs Kvarnbygatan för att bidra till en levande gatumiljö. För att lyckas med detta måste kringbyggda kvarter skapas för att klara kraven på buller och luftmiljö vid bostäder. Det visade sig då bli för trångt för att Allén framför Kvarnbyskolan skulle kunna sparas. Dispens från biotopskyddet har beviljats av länsstyrelsen för att allén ska kunna tas ned. Ett villkor är att allén återplanteras längs med det nya läget på gatan.

30. Boende på Störtfjällsgatan, VII (daterat 2022-05-13)

Boende protesterar mot planerna på att förtäta kvarteret Silverskatten där de bor. Det vänder upp och ned på de befintliga hyresgästernas liv genom att ta bort parkering och garage för bilar och motorcyklar. Boende är beroende av sin bil för sitt jobb och kör motorcykel på sin fritid. Räcker det inte att Forsåker bebyggs? Det kommer ställa till med nog problem med tanke på den tunga trafiken som går genom Kvarnbyn idag. Lägg till alla nya hyresgäster till det, det är redan nu långa köer varje arbetsdag, det blir mycket avgaser.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 24.

Angående trafiksituationen så har mikrosimulering av korsningar med Kvarnbygatan gjorts som visar att trafiksituationen är godtagbar. Se vidare trafikutredningen. Angående avgaser se kommentarer till yttrande 1 (Länsstyrelsen).



39(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

31. Boende i Kvarnbyn, A I (daterat 2022-05-13)

De boende vänder sig mot borttagning av befintliga parkeringsplatser inom Forsåker. Parkeringsplatserna i Kvarnbyn är relativt få och ett flertal har redan tagits bort alternativt reserverats och är därför inte längre allmänt tillgängliga. De befarar att de som redan bor och parkerar i Kvarnbyn kan komma att få svårigheter att hitta parkeringsplatser i närområdet / nära anslutning till sina fastigheter framöver med anledning av den nya detaljplanen. Vidare påtalas att ett flertal av fastighetsägarna har ett gällande avtal med Mölnåls kommun angående parkering i Kvarnbyn. Det var en förutsättning för att få köpa hus i Kvarnbyn att ett parkeringsavtal ingicks med Mölnåls kommun. Avtalet ger visserligen ingen rätt till en egen parkeringsplats för fastighetsägaren i fråga men en rätt att parkera, på av kommunen, i avtalet anvisade platser. Det framförs att flera av dessa platser redan har tagits bort eller blivit markerade som reserverade platser utan att ersättas av nya. Boende menar att det inom planområdet för detaljplanen för Nordöstra delen av Forsåker skall tas bort ytterligare 50 befintliga parkeringsplatser. 20 av dessa platser är parkeringsplatserna på Norra Forsåkersgatan, till vilka ovan nämnda parkeringsavtal bland annat hänvisar och där de boende sedan flera år parkerar. Det innebär att de inte längre kommer att kunna parkera som de gör idag, i nära anslutning till sina fastigheter på i avtalet anvisade platser. De boende motsätter sig borttagning av nämnda parkeringsplatser samt generellt en reducering och borttagning av befintliga parkeringsplatser inom Forsåkersområdet.

Kommentar:

Forsåkers centrala, kollektivtrafiknära läge motiverar ett lågt bilinnehav, där ett stort utbud av alternativ planeras möjliggöra mobilitet för många utan att äga en egen bil. Det har inte ingått i planeringsuppgiften att öka förutsättningarna för bilinnehav i kringliggande områden, men inte heller att minska dem. I samrådsskedet var tanken att ersätta nämnda 20 platser vid Norra Forsåkersgatan med platser i parkeringshus i Forsåker. Detta är dock inte aktuellt längre utan de 20 platserna blir kvar, varför detaljplanen inte påverkar det avtal som tecknats mellan fastighetsägarna och kommunen. (30 parkeringar som idag finns i Alléen, utanför Kvarnbyskolan, kommer emellertid att ersättas av platser inne i Forsåkerområdets mobilitetshus.) I den mån boende i Kvarnbyn valt att parkera sina bilar i angränsande områden, utanför de i nämnda avtal anvisade parkeringarna, kan de komma att påverkas av förändringarna i Forsåker, men de kommer också att kunna ta del av vissa mobilitetsåtgärder, exempelvis ökat utbud av hyrbilar, hyrcyklar och liknande.

32. Boende på Brännåsvägen (daterat 2022-05-13)

Boende framför synpunkten att planens utmaningar i form av att ambitionen i exploateringsnivå står i konflikt med möjligheten för barnfamiljer att trivas i området, och att kommunen och fastighetsägarna nedprioriterar kulturhistoriska värden i områden för att få "ekonomi i projektet". Det måste få finnas utrymme i planen att inte bara kompromissa med barns skolgårdar, medborgarnas tillgång till parkyta, eller historiska byggnaders existens. Planen måste också kunna tänka bort bostäder eller affärslokaler för att skapa grönyta eller utbildning. Boende menar att många skattebetalare tycker det är värt några extra ören på skatten att bevara grönytor och historiska värden.



40(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Antalet skolplatser

Boende påtalar att kommunens egen hållbarhetsanalys påpekar att antalet planerade platser är för få och att flexibiliteten i lokalerna är låg. Boende anser att man behöver prioritera förskoleplatser över ekonomiska intressen för att få en långsiktig hållbarhet. Området behöver också en högstadieskola som kan omhänderta de elever som inte får plats på Kvarnbyskolan - för att kunna möjliggöra ett långsiktigt boende.

Rudströmska villan

Boende är oroad över att Rudströmska Villan, som boende menar är en mycket vacker och unik byggnad, inte är skyddad och planeras ligga på samma plats som en förskola. Boende vet hur svårt det kan vara att omhänderta en äldre bostadsbyggnad och omvandla till en pedagogisk lokal. Här behöver Mölnåls Stad tänka till. Kommunen har enligt boende redan gjort misstaget att låta en skolförvaltning avgöra om Kasernen var värd att bevara eller inte. Kasernen hade helt klart ett historiskt värde och ett lågt pedagogiskt värde vilket var argumentet för att riva den. Då måste man ju fråga sig ifall planen har placerat skolan på rätt ställe? Samma argument kan inte få avgöra Rudströmska villans öde. Den är en tillgång för området, men kanske inte en pedagogisk tillgång. Boende anser att det är ytterst viktig att man värnar de historiska byggnaderna inklusive Rudströmska villan. Områdets unika karaktär är en stark pull-faktor och utgör ett långsiktigt värde i sig självt. Detta måste få ta prioritet över planens kortsiktiga ekonomi.

Kommentar:

Det finns mycket riktigt ett underskott på förskola i detaljplanen. På grund av detta fick stadsbyggnadsförvaltningen och Mölnåls fastighets AB ett uppdrag att inför antagande av detaljplanen ta fram en utredning som belyser hur behovet av förskola i Forsåker och östra Mölnåls kan tillgodoses i den fortsatta planeringen. Utredningen godkändes av kommunstyrelsen i oktober 2022. I samband med kommande planeringsetapper av Forsåkerområdet ska det resterande behovet, inklusive underskottet från den aktuella detaljplanen, hanteras. Förskolebehovet från den aktuella detaljplanen infinner sig inte omedelbart i samband med antagandet av detaljplanen. Efter att planen vinner laga kraft dröjer det något eller några år innan de första bostäderna är inflyttningsklara. Därefter kommer inflyttning att ske successivt och behovet av förskola kommer därmed att öka. I och med detta kommer den förskola som planeras i detaljplanen vara tillräcklig för några år framöver vilket ger viss tid att planera för det kvarvarande behovet.

Projektering för utbyggnad av högstadium vid Kvarnbyskolan är startad.

Detaljplanen möjliggör såväl bevarande som rivning av Rudströmska villan vilket därför blir en fråga för genomförandet av detaljplanen. Som yttrande framför finns utmaningar med att nyttja villan för pedagogisk verksamhet vilket är anledningen till att villan inte skyddas med bestämmelser i planen. Bevarande av villan har vägts mot detaljplanens ambitioner att skapa en tät och blandad stadsmiljö i det mycket centrala och kollektivtrafiknära läget samt behovet av förskola. I den avvägningen har säkerställande av villans bevarande fått ge vika för en större flexibilitet i utformning och omfattning av förskolan vid genomförandet.



41(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

33. Föreningen Bevara Kvarnbyn, fastighetsägare och föreningen Fasad (daterat 2022-05-12)

Först och främst framförs att de generellt är positiva till en utveckling av Forsåkersområdet där området ger möjlighet till nya bostäder, verksamheter och en mötesplats där historia möter nutid i en naturlig övergång. Det som de framför allt vänder sig emot är att gamla byggnader rivs till förmån för nya byggnader, att det gradvis sker en förskjutning bort från de ursprungliga planerna som baserades på kulturhistoriska utredningar och miljökonsekvensbeskrivningar, och där nybyggnationer riskerar att skada Mölnåls Kvarnbyns riksintresse och boendemiljö på ett irreversibelt sätt.

De framför följande synpunkter:

Mölnåls Kvarnbyns kulturhistoria och dess riksintresse

Om Forsåkersområdet ska bli ett framgångsrikt projekt där gammalt möter nytt så behövs övergångsbyggnader och vissa förankringspunkter. Med utgångspunkt i att Kvarnbyn är ett viktigt landmärke både i Mölnåls och nationellt borde nybyggnationer planeras med stor försiktighet för att inte störa och förstöra det befintliga.

Föreningen frågar sig om tillräckliga överväganden och kompromisser gjorts i detaljplanen för att säkerställa att den inte medför någon betydande miljöpåverkan för stadsbilden eller för riksintresset för Mölnåls Kvarnby och Forsåkersområdet var för sig, men också som en helhet?

- Är skala, höjd och förtätningsgrad i enlighet med befintlig karaktär inom området?
- Hur har man säkerställt att Forsåkersområdet utformas i ett kulturhistoriskt sammanhang tillsammans med Mölnålsåns industriområde och Kvarnbyn? Hur kan till exempel befintliga landmärken fortsättningsvis beskådas från och till olika områden inom Kvarnbyn utan att skymmas av nya högre byggnader? Höghus om 16 våningar som placeras nära Kvarnbyn skadar väsentligt dess kulturhistoria och därmed även riksintresset. Vid samråds- och dialogsamtal med Mölnåls Fastighets AB har boende fått uppfattningen att det bärande argumentet för höga hus är att man vill uppföra landmärken för att visa vattnets väg. Föreningen anser att vattnet bör kunna tala sitt eget språk om det inte riskerar att döljas av sin omgivning. Varför skulle inte dessa hus kunna vara åtta våningar och där det även i förväg regleras vilka materialval och kulörer som kan accepteras för att säkerställa en naturlig övergång till Mölnåls Kvarnby?
- Yttranden kan inte utläsa ur handlingarna hur man från Mölnåls Fastighets AB eller Mölnåls Stads sida har beskrivit hur man beaktar karaktärsdragen mot Riksintresset Kvarnbyn.

Det beklagas att Kasernen rivits då det var unikt med arbetarbostäder i denna form så tidigt som 1850-tal och utan denna typ av byggnader kan man till slut glömma bort områdets industriella bakgrund. Ytterligare rivningar av byggnader planeras att ske, byggnader som initialt skulle bevaras. De byggnader som de är särskilt bekymrade över är byggnad 217 (Gymnastiksalen), 219 (Läkar-/Mästare-bostaden) och byggnad 23 (Mekaniska) då flertalet byggnader i kombination utgör byggklossar i en viktig kulturmiljö.

I Miljökonsekvensbeskrivningen framgick det vidare att ny bebyggelse i nära anslutning till Kvarnbyn som byggs högre än tidigare försvagar kulturmiljön. I den uppdaterade miljökonsekvensbeskrivningen från 2022 framgår det fortsatt att detaljplanen ger stora negativa konsekvenser för kulturvärden inom planområdet och närområden av riksintresse.



42(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Boendemiljön

De som är boende och verksamma i Kvarnbyn och Forsåkersområdet är stolta över sin hemmiljö och dess kulturhistoriska betydelse. De är varsamma i sitt bevarande, renoveringar och restaureringar av sina hem och byggnader i Kvarnbyn och de förväntar sig att detta inte förvanskas genom utvecklingen av sitt närområde. De är bekymrade över rivningarna som sker på Forsåkersområdet och att Mölnåls Kvarnbys vackra trähus kan riskera att tappa sin anknytning till dess industriella historia och det faktum att de har utgjort arbetarbostäder en gång i tiden. Normalt sett brukar det talas om små steg mot positiv förändring, men i detta fall förefaller de små stegen vara i en helt annan riktning än det som ursprungligen sattes i mål/vision/program när Forsåkersområdet skulle planeras. De är även bekymrade över att det inte finns någon tydlig beskrivning av vilka kvalitetsmål som satts och vilka karaktärsdrag som utarbetats i detaljplanen vad gäller övergången mot Mölnåls Kvarnby.

Granskningssynpunkter

- Planerade höghus (kvarter 21) och högre bebyggelse i området bör bli lägre än vad som föreslås i detaljplanen. Om dessa skulle bli exempelvis 8 våningar i stället för 16 våningar så hade höghuset inte inskränkt lika mycket på kringliggande riksintresse och dess siktlinje ut och in från/till riksintresset.
- Utökade plan- och skyddsbestämmelser bör finnas på de rivningshotade husen.
- Genomför ej rivning av byggnad 23 som enligt underlaget till detaljplanen är i gott skick. Byggnaden finns med på Svenska Byggnadsvårdsföreningens gula lista, där även den numera rivna Rosenhdalskasernen fanns med.
- Reglera i förväg i den mån som det är möjligt vilka materialval och kulörer som kan accepteras för att säkerställa en naturlig övergång till Mölnåls Kvarnby.
- Det finns inte tillräckligt med information och beskrivningar kring hur Forsåkerområdet kommer att påverka det närliggande riksintresset. För att inte påverka riksintresset negativt bör hänsyn tas i två perspektiv:
 - Hur riksintresset påverkas inifrån och ut, dvs från Mölnåls Kvarnby mot Forsåker. Ett exempel på detta är uppförandet av eventuella höghus. Höghuset i kvarter 21 som sägs bli ett landmärke, inskränker och förändrar riksintresset inifrån och ut.
 - Hur riksintresset påverkas utifrån och in, dvs från Forsåker och mot Mölnåls Kvarnby. Ett exempel på detta är bland annat gestaltningen av området och dess anknytning till Mölnåls Kvarnby.

I samband med den nya dragningen av vägen samt bebyggelsen längst med Kvarnbygatan skymms den kulturhistoriskt viktiga Kvarnbyskolan. Skolan verkar i enlighet med ljusstudierna att hamna i skugga och kopplingen mellan Kvarnbyskolan, Papyrusområdet och Mölnåls Kvarnby riskerar att försvinna i samband med att högre bebyggelse planeras närliggande skolan.

Kommentar:

För att kunna bevara en del av de gamla industribyggnaderna och sträva mot de kvaliteter som anges i planbeskrivningen måste det finnas rimliga ekonomiska förutsättningar för att detaljplanen ska kunna genomföras. En analys av lösningar för Industrikärnans utveckling har genomförts efter samrådet 2017, vilken väger in kulturhistoria, byggnadsteknisk status, användbarhet över tid och ekonomi. Bedömningen är att det tidigare upplägget inte är ekonomiskt genomförbart och strukturen har bearbetats för att säkra genomförbarheten. Detta innebär en mer samlad och yteffektiv



43(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

parkeringslösning och att lokaler för kommersiell verksamhet ersätts med bostäder samt en ny offentlig plats. En av följderna blir dock också de rivningar som tas upp i yttrandet, men i en sammanvägning har detta förslag bedömts ge en ekonomiskt genomförbar plan samtidigt som många av de övriga eftersträlvade kvaliteterna bedöms kunna uppnås. Att skapa bostäder i ett centralt läge i Mölnåls är också ett av planens syften.

Redan i planprogrammet från 2016 redovisas i flera delar av området "stadskvarter 4-8 våningar med enstaka byggnader upp till 16 våningar". Två av dessa högre hus – i kvarter 21 och kvarter 40 har också placerats på platser för tidigare (nu rivna) uppskjutande strukturer – skorstenen respektive byggnad 6. Gestaltungsprinciperna för de lite högre husen (i kvarteren 10, 21, 30 och 40) finns samlade i kvalitetsprogrammet sidorna 70–72. Det finns också flera elevationer och fotomontage som visar visionen för byggnaderna, exempelvis på sidorna 21, 60–61 och 71. Fasadutformningen (så som den redovisas, eller med efterfrågade utsmyckningar) är inte låst med planbestämmelser. Att i detalj reglera fasadutformning och material med bindande planbestämmelser kan vara vanskligt. Det är ofta svårt att formulera tydliga bestämmelser utan att allt för snävt begränsa möjligheten till goda lösningar i projekteringskedet vilka inte alltid kan förutses i detaljplaneskedet. Detaljeringsgraden i bestämmelserna har avvägts mellan risken att oavsiktligt begränsa handlingsutrymmet i projekteringen för mycket och viljan att säkerställa en utformning som tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Planbestämmelserna har sedan kompletterats med en process med ett Kvalitetsråd och krav på antikvarisk kompetens i projekteringskedet vilket styrs med avtal.

Bebyggelsen i industrikärnan har anpassats för att värna siktlinjen mellan "industrigolvet" och Götaforsliden/Kvarnbyn. Särskilt byggnad 23 har anpassats i höjd och med begränsning av möjligheten att uppföra bullerskydd på taket.

Angående synpunkterna om Kvarnbygatan, Kvarnbygolvet och Allén se kommentarer till yttrande 28 och 29.

34. Centrum för byggnadskultur (daterat 2022-05-13)

Sedan samrådet har detaljplanen delats och formuleringar i planens syfte har ändrats. Föreningen Centrum för byggnadskultur menar att de nya formuleringarna är svagare när det gäller beskrivningen av hur befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde beaktas. Enligt föreningen har detta resulterat i att ytterligare fem kulturhistoriskt värdefulla byggnader kommer att rivas eller redan har rivits till följd av det ändrade planförslaget. Ett nytt tillägg i syftet innebär att planen nu också syftar till att göra Forsåker till ett betydande besöksmål. Detta förpliktigar och där spelar bevarande av unika äldre miljöer en väsentlig roll för attraktiviteten, varför rivningarna motverkar syftet. Föreningen redovisar beskrivningar av byggnaderna 23, 110, 111, Rudströmska villan samt för tegelmuren mot Kvarnbygatan, där värden framhålls och exempel på möjlig användning föreslås med uppmaningen undvika rivningarna. Det konstateras också att byggnad 222 redan rivits och att byggnad 219 ska rivas varför inga äldre bostadshus återstår inom planområdet. Även skorstenen - under lång tid viktigt landmärke och brukets symbol – har rivits. Föreslagna och genomförda rivningar innebär att de äldsta husen är borta och inga hus från tidsperioden 1946–1977 blir kvar, varför berättelsen om brukets olika tidslager inte kan illustreras i bevarade byggnader. Exploateringen har ökat i de nordvästra delarna och byggnaderna vid västra delen av Kvarnbygatan har ökat med mellan en och sex våningar. Vidare föreslås ett helt nytt bostadskvarter där byggnad 23 ligger. Detta leder till dåliga bostadsmiljöer.



44(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Sammanfattningsvis, angående planändringarna, menar föreningen att de medför att stora delar av de kulturhistoriska värdena i området försvinner och att områdets karaktär påtagligt påverkas negativt, varför också attraktiviteten som besöksmål minskar betydligt och boendemiljön blir sämre. Det ifrågasätts hur planprocessen bedrivits då så stora ändringar kan göras utan ett nytt samråd. Uppmaningen är att inte riva byggnaderna 23, 110, och 111 samt att återinföra rivningsförbud för Rudströmska Villan och bevara tegelmuren mot Kvarnbygatan.

Föreningen vill vidare att kvarteren mot Kvarnbysskolan ska omarbetas med lägre hushöjder på respektfullt avstånd. Kvarnbysskolan är en välbevarad och tidstypisk tjugotalsskandinavisk byggnad i anslutning till Allén som ursprungligen planerades som en paradgata och nu har en snart hundraårig lindallé. I Lilienbergs första stadsplaner för Mölnåls från 1915 och 1928 var utformningen av gator, platser och siktlinjer mot betydande byggnader som t.ex. Kvarnbysskolan arkitektoniskt välstuderade och planerade. Denna tjugotalsmiljö är ett kulturhistoriskt värdefullt inslag som riskerar att osynliggöras och helt förlora sitt sammanhang. Detta då planen medger att ett 15 våningar högt hus och ett bostadskvarter med fem till sex våningar uppförs i området samt att den biotopskyddade lindallén måste fällas. En omarbetning måste därför till i denna del, med respekt för Kvarnbysskolans gestaltning samt att lindallén bevaras

Det framförs också att planens slutna kvarter med kringbyggda gårdar och fem till åtta våningar höga hus innebär att gårdarna blir mörka och flera gårdsfasader inte får något solljus och dåligt dagsljus. Stora husdjup innebär också att lägenheterna blir mörka i de inre utrymmena.

Marken i planområdet föreslås i hög grad som hårdgjorda gator och torg även mot ån. Trädplanteringar föreslås men grönytor saknas. Fler gröna platser borde skapas i denna del av planen. Gröna tak planeras, men taken borde även utnyttjas för solceller.

Kommentar:

Förslaget har genomgått flera ändringar sedan samrådet 2017, till följd av såväl förändringar i omvärlden som kunskapsmassans tillväxt. Ambitionen att tillvara kulturhistoriskt värdefulla byggnader har med nödvändighet lett till en kompromiss av flera faktorer. För att kunna bevara delar av byggnadsbeståndet och sträva mot de kvaliteter som nämns i planbeskrivningen måste det finnas rimliga ekonomiska förutsättningar för att detaljplanen ska kunna genomföras. I en sammanvägning har det aktuella planförslaget bedömts ge en ekonomiskt genomförbar plan samtidigt som många av de övriga eftersträlvade kvaliteterna bedöms kunna uppnås. Se även kommentar till yttrande 1 (länsstyrelsen) – under stycket "Kulturmiljö", samt i planbeskrivningen under stycket "Sammanvägt förhållningssätt till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljö".

När det gäller lindarna i Allén vid Kvarnbysskolan har biotopskyddsdispens erhållits, med krav om återplantering. Tanken är att ersätta träden i form av en ny allé i snarlikt läge.

Angående avvägning om eventuellt nytt samråd – se kommentar till yttrande 35 (Centerpartiet).

Bullersituationen kräver att kvarteren får en hög grad av omslutenhet. Med aktuella hushöjder och gårdsstorlekar medför detta utmaningar med att få till en bra ljussituation. Planens dags- och solljusutredning visar dock att man genom noggrann bearbetning kan lösa detta på de flesta platser. Vid de riktigt svåra lägena kan det bli aktuellt med alternativa, mindre ljuskrävande, användningar, vilket också möjliggörs i detaljplanen.



45(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Många av ytorna i planen är tänkta som hårdgjorda, men den aktuella detaljplanen är första steget i utvecklingen av den nya stadsdelen. Gröna miljöer utmed vattnet är tänkta att tillföras i den nedre delen av ån i kommande planarbete. Planen möjliggör att solceller placeras på en del av taken.

35. Hyresgästföreningen (daterat 2022-05-13)

Hyresgästföreningen framför att det är av yttersta vikt att det även byggs hyresrätter i Forsåker. Området är stort och det bör finnas utrymme för en blandning av upplåtelseformer och storlekar på bostäder, samt boende från alla samhällsskikt. Med en sådan mix av bostäder främjar man jämställdhet, mångfald och tillgänglighet.

Kommentar:

Noteras. Upplåtelseformer är inte en fråga för detaljplanen. Det kommunala bostadsbolaget Mölnålsbostäder AB äger dock en av fastigheterna inom planområdet där de avser att bygga Hyresrätter. Såväl kommunen som Mölnåls fastighets AB arbetar för en blandning av upplåtelseformer i området vilket även styrs i exploateringsavtalet.

ÖVRIGA

36. Centerpartiet Mölnåls (daterat 2022-05-12)

Centerpartiet i Mölnåls framför följande synpunkter på planförslaget:

- Ge plats åt skolor och förskolor annars får man minska den planerade bebyggelsen. Alternativa platser för förskolor 2 kilometer utanför området är inte en rimlig lösning. Förskoleplatser ska finnas tillgängliga inom planområdet. Riktvärdet för uteytor vid förskolor ska följa ramprogrammet som anger 35 kvadratmeter per barn istället för 27 kvadratmeter som föreslås.
- Man måste hantera parkeringar i anslutning till bostäderna som inte enbart är korttidsparkeringar. Planerade parkeringar täcker inte in behoven. Parkeringsnormen är alldeles för snävt tilltagen.
- De nya järnvägsspåren som planeras kommer att ta upp en stor del av genomfarten i centrala Mölnåls och den kommer att ha en mycket stark påverkan på hela Forsåkerområdet. Planeringen måste ske med stora hänsyn till utvecklingen av hela boendeområdet.
- Delar av de gamla byggnaderna inom området kommer att försvinna, då man inte har lagt tillräckligt mycket resurser på att värna de historiska husen.
- I och med att man bygger flerfamiljshus med slutna gårdar kommer de nedre våningarna i husen blir för mörka.
- Vi bygger en stadsdel för flera tusen medborgare men tittar väldigt lite på helheten och även hur framtiden kommer att se ut. Bygg hellre något färre bostäder och tänk på barn och gamla som ska bo i området. Målet för kommunen ska inte vara så hög avkastning som möjligt utan det ska vara en hållbar framtid för de som bor där, verkar där och besöker området. Den planen som var ute på samråd 2017 stämmer inte överens med den detaljplanen som är ute på granskning just nu. Det är två helt olika planförslag vilket innebär att den här detaljplanen borde ha varit ute på ett nytt samråd.



46(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Kommentar:

På grund av detaljplanens underskott på förskola fick stadsbyggnadsförvaltningen och Mölnåls fastighets AB i uppdrag att utreda hur behovet av förskola i Forsåker och östra Mölnåls kan tillgodoses i den fortsatta planeringen. Utredningen godkändes av kommunstyrelsen i oktober 2022. Se vidare kommentar till yttrande 32.

Forsåkers läge och planerade mobilitetsåtgärder syftar till att göra det lättare för fler att resa utan att behöva äga en egen bil. Ett högt parkeringstal och nära till egen bil driver på trafikökningen, med tillhörande påfrestningar på buller och luft samt skapar problem i korsningspunkter för alla i systemet. Detta minskar möjligheten att till skapa många bostäder i Forsåker, men också i andra delar av staden, som är beroende av det anslutande gatunätet. Se även kommentar till yttrande 24 och 28.

Bullersituationen kräver att kvarteren får en hög grad av omslutenhet. Med aktuella hushöjder och gårdsstorlekar medför detta utmaningar med att få till en bra ljussituation. Planens dags- och solljusutredning visar dock att man genom noggrann bearbetning kan lösa detta på de flesta platser. Vid de riktigt svåra lägena kan det bli aktuellt med alternativa, mindre ljuskrävande, användningar, vilket också möjliggörs i detaljplanen.

Det finns ingen tydlig anvisning i plan- och bygglagen om hur mycket man kan ändra i ett planförslag för att ett nytt samråd ska behöva genomföras, detta måste bedömas från fall till fall. Syftet med samråd är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Efter samrådet 2017 har förändringar gjorts i planen. Även om något nytt formellt samråd inte utannonserats har staden emellertid diskuterat dessa förändringar med en rad parter såsom länsstyrelsen, Trafikverket, stadsantikvarien och en del berörda fastighetsägare. Staden har också deltagit i ett informationsmöte med boende i Kvarnbyn, arrangerat av Mölnåls fastighets AB. Det som framkommit vid dessa diskussioner, tillsammans med de yttranden som inkom vid det formella samrådet 2017, har bedömts som en tillräcklig grund för att utforma planen.

37. Liberalerna Mölnåls (daterat 2022-05-13)

Processen

Eftersom mycket ändrats sedan samrådet är många synpunkter från det skedet inte längre är aktuella. Därför borde ett andra samråd genomföras i stället för granskning.

Kommentar:

Hur mycket ett planförslag kan ändras för att ett nytt samråd ska behöva genomföras måste bedömas från fall till fall. Yttrandena från samrådet tillsammans med senare överläggningar har här bedömts som en tillräcklig grund för att utforma planen. Se även kommentar till yttrande 36.

Förskola

Staden bör jobba mer aktivt med Boverkets lekvärdesfaktorer som andra kommuner gör, där ytan är 1 av 7–8 parametrar. Under de tider det riskerar bli trångt på gården bör man söka alternativa uteaktiviteter för en del, exempelvis utflykter till närliggande naturområden.

Detaljplanen möjliggör 8 avdelningar förskola i 3 våningar med 27 m²/barn uteyta och tillgodoser inte behovet på 17 förskoleavdelningar fullt ut. Ytterligare 1100 bostäder i Forsåkers kommande detaljplaner ökar behovet än mer. Samrådshandlingarna sa att ytterligare fyra förskoleavdelningar för Kvarnbyvallens och Kvarnbyterassens behov behöver lösas inom hela planområdet i Forsåker. I tätbebyggda områden bör tvåvånings förskolor med andra lokaler och/eller bostäder ovanpå prövas. Att använda ”våning 3 och uppåt” frigör lektytor i marknivå och höga, fula bullerskärmar kan undvikas. Parallellt pågår utredningar inom och utanför planområdet för att lösa förskolebehovet vilket är bra. Viktigt att ta med är att östra Mölnåls är mycket kuperat varför fågelväg inte är ett användbart mått här. Förskoleavdelningar långt bort leder till onödig biltrafik och sämre service. Målet måste vara att föräldrar ska kunna gå med barnvagn eller cykla till/från förskolan också höst/vinter under sämre väderlek. Innan antagande av denna detaljplan måste alternativa lösningar för det totala förskolebehovet presenteras.

Kommentar:

Lekvärdesfaktor är ett system med sju kvalitetsaspekter, utvecklat av Malmö stad, och som används av flera kommuner. Även om poängsystemet inte tillämpas fullt ut i Mölnåls så anges i stadens gällande ramprogram för förskola (antaget i KS 2021-06-02) att ”Gården ska ha höga lekvärdesfaktorer”. Tillämpning av lekvärdesfaktor-systemet kan dock endast i begränsad utsträckning kompensera för sparsamt tilltagna ytor. Friytans storlek i sig är endast en av de sju kvalitetsaspekterna, men några av de andra – framför allt zonering av gården – är beroende av att en tillräcklig yta avsatts. När lokalerna inte är i markplan nås inte heller den höga poängen i aspekten ”samspel mellan ute och inne”. Synpunkten om utflykter har delgivits skolförvaltningen.

I samrådshandlingen nämndes att ytterligare fyra avdelningar planerades inom området ”för att uppfylla behov av framtida närliggande byggnation”. Detta handlade dock inte om behovet för Kvarnbyvallens och Kvarnbyterassens bostäder, utan för de bostäder som planerades i kommande Forsåkerplaner.

Planen medger förskolebyggnad i tre våningar och kan placeras mellan bullerkällan och gården.

Alternativa lösningar för Forsåkers totala förskolebehov plus det underskott Kvarnbyterassen givit upphov till har presenterats i ”Utredning av förskola för Forsåker och östra Mölnåls, september 2022” godkänd av kommunstyrelsen 2022-10-26. Se även kommentar till yttrande 13.

Grundskola

Grundskolan för 400 elever är för liten för stadsdelens beräknade underlag på 670 elever. Planprogrammet föreskrev en grundskola för 500 elever och tillfälligt behov på upp till 750 elever. Högstadiееlever kan transportera sig längre på egen hand än yngre barn, men risk finns att biltrafiken ökar onödigt mycket både morgon och kväll vardagar om föräldrar anser sig tvingade att köra. I planprogrammet konstaterades att Kvarnbyskolan redan är full och kan inte ta ökningen från Forsåker. Skolans mestadels asfalterade lutande uteytor ligger redan under stadens riktlinjer på 15–20 kvm/elev. Innan antagande av denna detaljplan måste alternativa lösningar för elever i högstadieålder presenteras.

Schemaläggning av utevistelser bör tillämpas så att inte alla elever är ute exakt samtidigt av flera skäl. Alla elever har t.ex. inte lunch exakt samtidigt av uppenbara skäl. Stadens riktlinjer för uteytor säger att 230 elever (F-3) bör ha ca 8000 kvm och 170 elever (4-6) bör ha ca 2500 kvm. Detaljplanen föreslår 6000 kvm skolgård med angränsande park på 5000 kvm. Att planera grundskoleytorna som näridrottsplats utanför skoltid är bra.

Gymnastiksalen bör byggas större och till en delbar fullmått sporthall, vilket tyvärr tar uteytor från skolgården. Mölnåls har brist på sporthallar med fullmått – ingen i östra Mölnåls. Merkostnaden för en något större och delbar sporthall är försumbar i förhållande till de stora samhällsnyttor som fullmått sporthallar ger. En hall med fullmått på östra sidan bidrar också till mindre biltrafik i över E6/Järnväg.

Kommentar:

Någon ytterligare utredning om lösningar för högstadielärover presenteras inte inom ramen för planarbetet, men för närvarande påbörjas projektering för utbyggnad av Kvarnbyskolan. Schemaläggning regleras inte i detaljplan, dock noteras att skolförvaltningen redan idag jobbar för att nyttja resurserna effektivt, men att många andra faktorer än tillgång till uteyta är styrande för schemaläggningen.

Detaljplanen omöjliggör inte att gymnastiksalen uppförs som en fullmått idrottshall, men detta kommer i så fall att ske på andra skolytors bekostnad. Möjligheten till en fullmått idrottshall prövas för närvarande i det pågående detaljplanearbetet för Råvekårrsskolan. Se även kommentar till yttrande 14.

Användning

Staden ska tillse att lokalytor skapas för en konsthall och scenlokal som kan stärka områdets kulturella koppling. Mölnåls Stadsmuseum som idag tyvärr ligger otillgängligt bör flytta in i någon av kulturbyggnaderna i Forsåker. Budgetmedel måste anslås och utredningarna snabbas på. Oerhört viktigt är att denna gång och framöver säkerställa att de 18 utpekade lägenheterna med särskild service verkligen byggs så att det inte blir som i Kållered centrum där detaljplanen möjliggör, men ingen av fastighetsägarna tar ansvaret och verkställer. Stadens brist på BmSS/LSS är fortsatt stor.

Kommentar:

Detaljplanen möjliggör såväl konsthall som scenlokal och museum. De nämnda 18 BmSS/LSS-bostäderna möjliggörs i planen och genomförandet regleras också i exploateringsavtalet.

Trafik, parkering och buller

Det råder tyvärr missuppfattningar gällande hur stadens Parkeringspolicy och P-tal med schabloner är tänkta att användas och hur de används. Schabloner är alltid tänkta att enbart användas som grova uppskattningar i inledande skeden och/eller där det finns stora marginaler. I alla andra lägen ska noggrannare trafik- och parkeringsutredningar göras som ger mer träffsäkert underlag att utgå ifrån, där sedan olika åtgärder föreslås för att minska prognosticerad trafik och P-platsbehov. Totalt sett behöver ännu fler P-platser i hela Forsåker planeras in, och i synnerhet om för- och grundskolor hamnar utanför rimligt GC-avstånd. Eftersom omkringliggande närområden redan idag är för hårt belastade med långa bilköer under högtrafik är det viktigt att detaljplanerna för Forsåker möjliggör service inom närområdet och minimerar tillkommande trafik och i synnerhet onödig genomfartstrafik.

Är bullerutredningarna baserade på rätt underlag och aktuella? (Stor bullerökning tidigare upptäckt vid Råvekårrsskolan.) Buller bör givetvis motverkas vid eller så nära källan som möjligt för att de dämpande åtgärderna ska ge så stor effekt som möjligt.



49(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Kommentar:

Principerna för arbetet med parkering framgår tydligt i stadens parkeringspolicy. Dessa principer har tillämpats när det gäller kvarter 32 Silverskatten. För den övriga delen av bebyggelsen inom planområdet har i stället en särskild parkerings- och mobilitetsutredning utförts, med beräkningar enligt ett antal scenarion. Målet är att nå ett scenario där parkeringstillgången begränsas till tal lägre än miniminivån i stadens parkeringspolicy, detta genom att tillgången till mobilitet i stället säkerställs med ett omfattande utbud av mobilitetstjänster. Detta syftar även till att minimera köer/trafikbelastning i och kring området. Se även kommentar till yttrande 16 under stycket "Trafik, parkering och mobilitet".

Bullerutredningen har reviderats flera gånger, senast inför antagandet, med aktuella trafikuppgifter från Trafikverket.

Struktur

Sedan samrådet har byggnaderna blivit högre, vilket leder till sämre ljusförhållanden på marknivå/bottenvåning. Kan några kvarter slås ihop så att gårdarna blir större med bättre ljusförhållanden och bostäderna attraktivare?

Det är många hörnlokaler och hörnlägenheter, många vägar och korsningar att underhålla. Kan några kvarter slås ihop för att minska de löpande driftkostnaderna för vägar och öka attraktiviteten på bostäderna?

Kommentar:

Kvarteren kan inte slås ihop med mindre än att detaljplanen ritas om. Däremot medges att öppningar lämnas i vissa kvarter, vilket kan gynna ljussituationen. Sådana öppningar minskar dock exploateringen och riskerar försämra ekonomin samt kan på flera ställen också försämra bullersituationen. Vision 2.1, som låg till grund för utformningen av strukturen, la fast inriktningen "Hellre mindre än större kvarter". Tanken med detta var just att ge många hörn och många alternativ att röra sig i staden samt skapa attraktiva lokallägen.

38. Boende i Kvarnbyn, I (daterat 2022-05-03)

Boende framför följande synpunkter:

Parkeringen de boende använder idag på Norra Forsåkersgatan vid det gamla polishuset ser ut att försvinna. Boende kommer även i fortsättningen ha behov av parkering. Gärna med möjlighet för att ladda bilar.

Boende framför att med tanke på kommande två kommande EU direktiv som styr framtida laddbehov för elbilar (EU kommissionens förslag "Fit for 55" och kommande direktiv "EPBD") och att de fina husen förväntas finnas om både 100 år och längre är det nog lämpligt att redan nu planera för att alla personbilar behöver laddning. Förutom själva laddplatserna är behovet av infrastruktur i bakomliggande elnät viktigt.

Kommentar:

I samrådsskedet var tanken att ersätta nämnda 20 platser vid Norra Forsåkersgatan med platser i parkeringshus i Forsåker. Detta är dock inte aktuellt längre utan de 20 platserna blir kvar. Frågan om laddinfrastruktur styrs inte av detaljplanen Samtliga parkeringsplatser i mobilitetshuset kommer att förberedas för elbilsladdning.



50(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

39. Boende i Kvarnbyn, II (daterat 2022-05-10)

Boende framför att exploateringen av Forsåker är positiv ur stadsutvecklingssynpunkt men att detaljplanen bör ta större hänsyn till kulturmiljön i sin helhet. En av de viktigaste byggstenarna i framtidens Forsåker bör vara den historiska bebyggelsen och dess unika industrihistoria. För att bibehålla det kulturhistoriska värdet och karaktären på platsen bör så många av de äldre byggnaderna bevaras. Annars riskeras kopplingen till platsens unika historia och riksintresset Kvarnbyn att försvinna. Att exempelvis Mölnåls stadsmuseum i strumpfabriken och tapetfabriken Lim och Handtryck har stor dragningskraft från när och fjärran visar på kulturhistoriskt värde för kommunen. Det är detta och riksintresset Kvarnbyn som gör Mölnåldal till en spännande besöksplats. Bygg inte bort det.

Boende ser en stor risk med föreslagen detaljplan. Att flertalet av beståndsdelarna som utgör områdets kulturhistoriska värde försvinner då de inte skyddas ifrån rivning (exempelvis; Rudströmska villan, byggnad 41, byggnad 110, byggnad 111 samt byggnad 23 mfl.) Om dessa byggnader rivs skulle det innebära att områdets koppling till den historiska miljön försvinner. Det noteras att det strider emot ekonomiska intressen att bevara för bevarandets skull men att långsiktigt skulle det berika och göra platsen mer intressant att bo på och besöka. Vilket skapar en social hållbarhet som är mer lönsam i längden än ett ordinärt bostadsområde.

Detaljplanen utlovar variation i uttryck på nybyggnation i materialval och höjd. Visionen låter genomtänkt men vad boende ser är många höga hus på 8 våningar och höghus på 16 våningar. Det blir höga och mörka kvarter som skymmer och stör siktlinjer. De höga husen ska enligt detaljplanen gestaltas som egna solitärer och bidra till upplevelsen av platsvarumärket Forsåker. Boende är säker på att upplevelsen kan ses ur andra perspektiv än höga riktmärken som går i stark kontrast till sin historiska omgivning.

Höghuset i kv 30, 40 och 10 är planerade utifrån liknande principer beskrivna ovan. Höghuset i kvarter 21 är det största hotet mot riksintresset Mölnåldals Kvarnby. Placeringen i så nära anslutning att det direkt stör siktlinjen och inskränker upplevelsen av kulturreseptatet i ett inifrån- och ut perspektiv. Höghuset kunde med fördel placeras längre ner på området för att just inte inskränka så påtagligt på Kvarnbyns siktlinje. Om det inte är möjligt bör våningarna sänkas från 16 till 8-10 våningar. Allt annat är direkt brutalt ur ett kulturbevarande- och stadsplaneringssynpunkt.

Sammanfattningsvis ser boende med spänning fram emot allt det som Forsåker kan tillföra i framtiden men är också orolig för det som hotar deras boendemiljö. De hoppas och kräver att man med största försiktighet tar sig an uppdraget att anlägga en ny stadsdel på denna kulturhistoriskt unika plats. Riksintresset Kvarnbyn som är ett välbesökt kulturreseptat bör inte placeras i skuggan av det nya utan det nya borde växa ur och i samklang med det gamla för att skapa någonting unikt som lockar människor. Vi måste lita på att man håller balansen mellan ekonomisk- och social hållbarhet och de kulturhistoriska intressena. Att bygga höghus som man ser var man än rör sig i Kvarnbyn är att inskränka på upplevelsen av en unik plats som borde ligga i stadens intresse att bibehålla. Kv21 är ett brutalt förslag på placering av ett höghus och bör flyttas eller sänkas med flera våningar.

Kommentar:

Se kommentarer till yttrande 28, 29, 33 och 34.



51(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

40. Boende i Kvarnbyn, III (daterat 2022-05-10)

Boende framför att för att området inte skall förlora sin historia är det nödvändigt att rivningarna upphör och att kvarvarande byggnader bevaras och skyndsamt upprustas. Husen har fått stå utan tillsyn och skötsel alltför länge. På grund av denna vanskötsel menar boende att upprustningskostnaderna kommer att bli högre än om man hade tagit hand om husen och skött om dem redan från början. Kulturbyggnaderna vid Norra Forsåkersgatan är särskilt viktiga eftersom de hör samman med kulturresevatet Mölnåls Kvarnby. Papyrus gymnastiksal (Norra Forsåkersgatan 2 B), läkarbostaden (Forsåkersgatan 2 C och ett av Mölnåls äldsta hus), och Rudströmska villan (Brännåsvägen 2) är särskilt viktiga. Boende framför att det är högst beklagligt att Rosendahlkasernen (Norra Forsåkersgatan 2 E) har rivits och att det vore förödande om Mölnåls-bolaget skulle få fortsätta på samma vis.

Boende framför att de senare planförslagen uppvisar många alldeles för höga byggnader som kommer att sätta sin prägel på stadsbilden. Det vore mycket olyckligt om dessa höga hus skulle byggas. Det räcker mer än väl med höghusen i centrum, vilka på ett olyckligt sätt bortskymmer Fässbergs kyrka från åtskilliga synvinklar. Flera av de höga husen i Forsåkersområdet skulle bortskymma Villa Korndal, en av Mölnåls viktigaste monumentalbyggnader. Höghusen skulle också på ett olyckligt sätt skymma kulturresevatet Mölnåls Kvarnby för besökare som kommer nerifrån Mölnåls innerstad eller centrum.

En utfartsväg är tänkt att anläggas som går upp till Norra Forsåkersgatan vid Forsebron. Här möts dock redan nu trafik från två håll. Boende framför att Norra Forsåkersgatan är trång, krokig och backig. Den bör verkligen inte belastas med mer trafik. Utfartsvägen måste dragas fram åt något annat håll. Sådana trafiktekniska lösningar som denna kan inte tillåtas, om man vill minska olycksriskerna.

Boende framför vidare att det visserligen ligger nära till hands att välja kortsiktiga vinster, men Forsåkersområdets byggnader skall stå i många år, och då gäller det att tänka långsiktigt. Äldre bebyggelse ökar ett områdes attraktionskraft. Tänker man på historien, och väljer man de bästa lösningarna, vinner man även rent ekonomiskt i längden.

Kommentar:

Norra Forsåkersgatan kommer att breddas och få bättre vägstandard samt förses med ny gång- och cykelbana mellan den nya Skolgatan och Kvarnbygatan.

Se även kommentarer till yttranden 28, 29, 33 och 34.

41. Boende i Kvarnbyn, IV (daterat 2022-05-11)

Boende framför att länsstyrelsen har fastslagit att Kvarnbyn och angränsande fabriksbyggnader är av riksintresse. Bevarandet av gamla byggnader och att bygga nytt så att mycket av detta riksintresse består är inte bara en plikt mot kvarnbybor och övriga Mölnålsbor utan mot hela Sverige. Vår historia måste vårdas, historiska byggnader är ändligen, har de väl rivits kan vi inte få dem tillbaka.

Mölnåls är i en snabb förändring och på många sätt är detta positivt, men det innebär också att det är viktigare än någonsin att behålla en kärna av Mölnåls ursprung till kommande generationer. Kvarnbyn och de gamla fabriksbyggnaderna är verkligen Mölnåls historia och födelse som industristad.



52(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Boende framför att:

- Det som känns oerhört stötande för att lyckas foga samman Kvarnbyn med Forsåker är de två 16 våningar höga husen. Dels i kvarter 21 som ligger oerhört nära Kvarnbyn, och alldeles intill Brukstorget. En "mjuk" övergång från Forsåker till Kvarnbyn är oerhört viktigt om det skall bli en bra helhet. Med ett 16 våningar högt hus i det läget kommer Kvarnbyn att förminska och den gamla bruksmiljön runt Brukstorget kommer också att påverkas negativt. Antalet våningar måste minska drastiskt och ett alternativ för att få in tillräckligt med bostäder är att bygga något högre längre ner mot motorvägen.
- Detsamma gäller för 16 våningshuset i kvarter 10 som ligger väldigt nära Vattentorget. Detta torg kan bli en mycket fin samlingsplats och om fabriksbyggnaderna skall få den uppmärksamhet som de förtjänar så måste även detta hus sänkas drastiskt. Även denna byggnad kommer, om den får behålla sina 16 våningar, att förminska och osynliggöra Kvarnbyn. Dessutom så påverkar båda dessa byggnader de som bor i själva Kvarnbyn rejält, dels utsikten, dels att de kastar skugga över nedre delen av Kvarnbyn.
- Entréplatsen vid Kvarnbygatan behöver även den sänkas i antal våningar. Detta för att den skall kännas inbjudande och att Kvarnbygatan inte skall kännas som ett "schakt" som är mörkt och otrivsamt eftersom bebyggelsen mot Störtfjället också är ganska hög och gatan inte alltför bred.
- Fler historiska gamla byggnader får inte rivas om det skall bli en lyckad förening av Kvarnbyn och Papyrusområdet. Blandningen av gamla byggnader och ny arkitektur är ett oerhört framgångsrikt och vinnande koncept och det finns många framgångsrika exempel att rada upp. Om det skall bli framgångsrikt måste det dock finnas tillräckligt med gamla byggnader kvar och då har Forsåkersområdet inte råd att förlora fler vackra och intressanta byggnader. Låt rivningen av den gamla arbetarkasernen vara det enda misstaget. Till exempel är byggnad 23 av största vikt för att ge bruksområdet styrka och uppvisa tillräckligt många byggnader för att göra den intressant. Byggnaden är dessutom en av de bäst bevarade.
- Något som också kommer bli avgörande för att få till en "mjuk" övergång som "gifter ihop" Forsåker och Kvarnbyn är materialval och fasaduttrycken på de byggnader som angränsar mot Kvarnbyn, Brukstorget och Kvarnbygatan. Att använda träfasader med kulörer som är vanliga i Kvarnbyn på byggnaderna som angränsar i Kvarnbyn är ett exempel. Att använda tegel av gammal sort i husen närmast bruksmiljön kommer också vara en viktig faktor för en lyckad helhet. De nybyggda husen närmast Mölnlycke fabriker är ett mycket gott exempel på god anpassning i material och byggnadsteknik utan att husen för den skull blir till pastischer.
- Gällande trafiksituationen så är lösningen med att ansluta en väg till Norra Forsåkersgatan vid Papyrus gamla gymnastiksal inte någon väl fungerande lösning. I rusningstrafik är det redan kaos vid Gamla torget och Forsebron. Att då låta en väg mynna ut på en redan överbelastad gata där köerna blir långa är inte en fungerande lösning. Vägen är ju främst till för att leda fram trafiken till den skola och förskola som ligger utmed vägen. Hur dessa föräldrar som skjutsat sina barn skall komma ut på Norra Forsåkersgatan igen blir ingen lätt historia. Infart och utfart till dessa skolor måste lösas från annat håll.

Kommentar:

Se kommentarer till yttranden 28, 29, 33, 34 och 40.



53(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

42. Boende i Kvarnbyn, V (daterat 2022-05-07)

Boende yttrar sig kring påverkan av detaljplanen på riksintresset Mölnåls Kvarnby samt Forsåkerområdet i sin helhet.

Rivningar

Boende framför att det är mycket positivt att flertalet byggnader skyddas från rivning och får bestämmelser som syftar till skydd och varsamhet. Det går att läsa i miljökonsekvensbeskrivningen att planförslaget har en positiv påverkan på den del av bruksbebyggelsen vars bevarande säkras i förslag till detaljplan. Detta är mycket positivt då alternativet hade varit värre exempelvis i enlighet med det nollalternativ som beskrivs.

Boende känner dock en oro kring att Rudströmska villan, byggnad 41, byggnad 110, byggnad 111 inte förses med rivningsförbud alternativt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Flertalet sakkunniga har tidigare ifrågasatt rivningen av byggnad 23 i bland annat sociala medier och boende får samma synpunkter bekräftade i Miljökonsekvensbeskrivningen på sidan 115.

En av de viktigaste byggstenarna i framtidens Forsåker bör rimligen vara kopplingen till den historiska bebyggelsen. I den historiska bebyggelsen ingår inte bara industrikärnan utan även bostadsbebyggelsen med det befintliga riksintresset Mölnåls Kvarnby som omgivande område. Förra året revs Rosendahlskasernen som var en av få kvarvarande beståndsdelar av bostadsbebyggelse inom Forsåkerområdet. Nu föreslås även läkarbostaden att utgå vilket innebär att den äldre bostadsbebyggelsen helt försvinner i Forsåkerområdet.

Föreslagen bebyggelse

Kulturbebyggelsen och föreslagen bebyggelse

Risken med föreslagen detaljplan är att flertalet av beståndsdelarna som utgör områdets kulturhistoriska värde försvinner, vilket medför att områdets koppling till den historiska miljön kan försvinna. Med föreslagen bebyggelse riskerar Forsåker att inte knyta an till riksintresset Mölnåls Kvarnby genom att exempelvis:

- För få kvarvarande äldre byggnader med kulturhistoriskt värde
- Det enda kvarvarande äldre bostadshuset inom Forsåkerområdet (läkarbostaden) riskerar att rivras. Tillsammans med Rosendahlskasernen som revs 2021 innebär det att två viktiga angringspunkter mellan Forsåker och den befintliga bostadsbebyggelsen i Mölnåls Kvarnby försvinner.
- Föreslaget höghus i kvarter 21 som ska tangera gränsen för riksintresset Mölnåls Kvarnby. Ett hus med färre våningar hade varit mer lämpligt att tangera gränsen och inte påverka siktlinjen. Utgångspunkten i att byggnaden är högre än omgivande kvarter sägs vara industrimiljöns brokiga sammansättning, en mer varierad stadsbild och att den tidigare skorstenen ska även ersättas som landmärke.
- Gestaltningen inom området. Är skala, höjd och förtätningsgrad i enlighet med befintlig karaktär inom området?

Området som helhet

Det finns full förståelse för att den ekonomiska situationen kan förändras över tid, det sker säkerligen tämligen ofta vid stora stadsbyggnadsprojekt. I planhandlingarna går det att utläsa att det tidigare upplägget inte är ekonomiskt genomförbart (Planhandling, s 59) och därför har strukturen omarbetats. Detta har gjort så att flertalet lokaler för kommersiell verksamhet ersätts med bostäder. En av de viktiga aspekterna för området är att det för närområdet hade behövts ett område med just kommersiella verksamheter på den här sidan av Mölnåls bro.



54(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Forsåkerområdet riskerar annars att bli ett område som folk inte tar sig till utan endast ett bostadsområde. Om turiströrelsen ska gynnas samt om Forsåker ska bli ett resmål kan kombinationen av bostäder och kommersialisering bli ett positivt inslag i närområdet.

Slutsatser och sammanfattning av synpunkter

- Fler byggnader bör förses med rivningsförbud alternativt skydds- och varsamhetsbestämmelser
- Byggnad 23 är enligt uppgifter i så gott skick att byggnaden inte bör rivras utan förses med rivningsförbud alternativt skydds- och varsamhetsbestämmelse
- Enligt Miljökonsekvensbeskrivningen anger inte skyddsbestämmelsen q1 vad det är som inte får förvanskas. Det hade varit bra om det framkommer vad som inte får förvanskas för att begreppet förvanskning inte ska bli en tolkningsfråga.
- Att inte exploatera Forsåker hade troligen givit en negativ påverkan på Papyrusområdet då byggnaderna inte hade haft något skydd alls. Exploateringen av Forsåker är positiv ur stadsutvecklingssynpunkt men detaljplanen bör ta större hänsyn till kulturmiljön i sin helhet.
- Förslaget höghus i kvarter 21 kan vara lägre än 16 våningar. Förslagsvis 8 eller 10 våningar. På så sätt kan höghuset upplevas som ett landmärke nerifrån Mölnåls stad men inte påverka Mölnåls Kvarnby och dess siktlinje då det troligen upplevs lägre ifrån Mölnåls Kvarnby's håll.
- Sammantaget hoppas vi att det kommer att finnas en stor andel kommersiella verksamheter och byggnader inom området så att det blir det resmål som Mölnåls tidigare påtalat att området önskas bli.

Kommentar:

Se kommentarer till yttranden 28, 29, 33 och 34.

43. Boende i Kvarnbyn, VI (daterat 2022-05-12)

Boende påtalar att sedan samrådshandlingen var utsänd på remiss 2017 har planförslaget ändrats och kompletterats i betydelsefulla delar.

Planen har delats då området närmast motorvägen och järnvägen inte kan planläggas förrän den pågående järnvägsplaneringen hunnit längre så förutsättningarna för Forsåkersplaneringen klarlagts. Granskningshandlingen omfattar den nordöstra delen av Forsåkersområdet.

Planens syfte har ändrats. Formuleringen "En stor del av detaljplanen innehåller befintliga byggnader med stort kulturhistoriskt värde" som det stod i samrådshandlingen har ändrats till "stadsmiljö med Mölnålsans lopp och inslag av bevarade kulturhistoriskt värdefulla byggnader" i den aktuella handlingen. En svagare formulering som resulterat i att ytterligare fem kulturhistoriskt värdefulla byggnader kommer att rivras eller redan hunnit rivras med det ändrade planförslaget. Ett nytt tillägg i avsnittet Syfte är att detaljplanen syftar till att göra Forsåker till ett betydande besöksmål. Detta förpliktar. Här spelar den bevarade unika äldre kulturmiljön en väsentlig roll för att området ska vara attraktivt att besöka. Rivningarna motverkar syftet.



55(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Ytterligare rivningar av kulturhistoriska välbevarade byggnader föreslås:

- Byggnad 23 uppfördes 1921 som mekanisk verkstad och ritkontor. Byggnaden är välbevarad och lämpar sig väl för flexibla användningsområden. Här kan t ex unika lägenheter med bästa New Yorkkänsla inredas. I planförslaget ersätts byggnaden med ett nytt bostadskvarter och gata. Byggnad 23 kan inordnas i ett nytt bostadskvarter. En skatt att ta tillvara - riv absolut inte denna byggnad!
- Byggnad 110 uppfördes 1945 som lagerlokal i tre - fyra våningsplan. Byggnaden är välbevarad och lämpar sig för flera användningsområden. Den utgör ett exempel på brukets utbyggnadsfas under 1940 talet. I planförslaget ersätts denna byggnad med ett nytt bostadskvarter och torg. Riv inte denna byggnad!
- Byggnad 111 ritades tillsammans med byggnad 110 av arkitekten Åke Wahiberg och uppfördes samtidigt i samma stil som en länkbyggnad till byggnad 18 (som bevaras). Den är välbevarad och utgör en viktig miljöskapande del. I planförslaget ersätts denna byggnad med ett nytt bostadskvarter och torg. Riv inte denna byggnad!
- Rudströmska Villan uppfördes troligen som kontor men kan även ha fungerat som disponentbostad. I planförslaget finns inte längre något rivningsförbud som i samrådshandlingen. Återinför rivningsförbudet!
- Byggnad 222 uppfördes 1853 som arbetarbostäder för Rosendahls fabriker och byggdes om under 1800-talet och renoverades på 1940-talet. I samrådshandlingen betecknades byggnaden med varsamhetsbestämmelse. Efter en brand renoverades inte byggnaden utan den revs. Då byggnad 219 rivs för att en gata ska byggas återstår nu inga äldre bostadshus i området.
- Tegelmuren mot Kvarnbygatan som i samrådshandlingen bevarades till en del rivs nu enligt planförslaget i sin helhet. En ny mur får uppföras. Originalmuren är viktigt att bevara.

I samband med de tidigare rivningarna revs även brukets höga skorsten som under lång tid var ett viktigt landmärke för området och en symbol för pappersbruket.

De föreslagna och genomförda rivningarna innebär att de allra äldsta husen är borta och inga hus från tidsperioden 1946-1977 kommer att finnas kvar. Det betyder att berättelsen om brukets olika tidslager inte kan illustreras i bevarade byggnader.

Exploateringen har ökat i de nordvästra delarna av planförslaget. Exempelvis har höghuset vid rondellen vid Kvarnbygatan höjts med sex våningar till femton jämfört med nio i samrådshandlingen. Kvarteret mellan Allén och Kvarnbygatan framför Kvarnbyskolan har höjts med en våning till sex i nästan hela kvarteret. Ett nytt bostadskvarter föreslås där byggnad 23 ligger.

Sammanfattningsvis så innebär de ändringar i planförslaget som nämnts ovan att stora delar av de kulturhistoriska värdena i området kommer att försvinna och påtagligt påverka områdets karaktär negativt. Attraktiviteten som besöksmål minskar betydligt. Tillsammans med den stora mängd av andra ändringar och kompletteringar som listas i samrådsredogörelsen ifrågasätts hur planprocessen bedrivits då så stora ändringar kan göras utan ett nytt samråd.

- Riv inte Byggnad 23!
- Riv inte Byggnad 110!
- Riv inte Byggnad 111!
- Återinför rivningsförbud för Rudströmska Villan!
- Bevara tegelmuren mot Kvarnbygatan!
- Omarbeta kvarteren mot Kvarnbyskolan med lägre hushöjder på respektfullt avstånd!



56(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Kvarnbyskolan som gränsar till planområdet i norr invigdes 1926 vid Allén. Skolan är byggd i tegel i två våningar med inredda källar- och vindsvåningar och har en välbevarad tjugotalssklassicistisk monumental fasad med tidstypiska ornament mot Allén som ursprungligen planerades som en paradgata med sin nu snart hundraåriga lindallé. Mölnådalens första stadsplaner upprättades av Albert Liljenberg 1915 och 1928. I Liljenbergs planer var utformningen av gator, platser och siktlinjer mot betydande byggnader, som t ex Kvarnbyskolan, arkitektoniskt välstuderade och planerade. Denna karaktäristiska tjugotalsmiljö är ett kulturhistoriskt värdefullt inslag från sin tid som riskerar att osynliggöras och helt förlora sitt sammanhang. Byggnaden kommer enligt plan-förslaget att skymmas och skuggas på nära håll av ett föreslaget höghus om femton våningar och ett bostadskvarter med fem och sex våningar. Hushöjderna har ökat sedan samrådshandlingen.

Lindallén består av ett femtontal träd höga som taknocken på skolan. Allén omfattas av biotopskydd enligt Miljöbalken. Byggrätten för det föreslagna bostadskvarteret ligger endast två meter från trädstammarna och höghuset är placerat där flera träd står. Detta innebär att träden måste fällas om planen genomförs.

- Omarbeta planen i denna del med respekt för Kvarnbyskolans gestaltning
- Bevara den värdefulla lindallén!

Nybebyggelsen i planförslaget är utformad som slutna kvarter med gårdar kringbyggda av fem till åtta våningar höga breda hus. De högsta husen placeras på flera ställen i söderläge, gårdarna blir mörka och flera gårdsfasader får aldrig solbelysning och dåligt dagsljus. Stora husdjup innebär också att lägenheterna blir mörka i de inre utrymmena.

Marken i planområdet föreslås i hög grad som hårdgjorda gator och torg även mot ån. Trädplanteringar föreslås men grönytor saknas i denna del av planen. Gröna tak planeras, men taken borde även utnyttjas för solceller.

Kommentar:

Se kommentarer till yttranden 28, 29, 33 och 34.

44. Boende på Kvarnbyvallen (daterat 2022-05-07)

Boende är mycket taggad på att se det nya Forsåker växa fram vill också vara med och bidra till att det blir så bra som möjligt. För boende är gestaltningen av byggnaderna extremt viktig då Kvarnbyn är Mölnådalens hjärta och det behöver anpassas till Kvarnbyn med järnhandskar när det kommer till gestaltning. Ingen av byggnaderna som angränsar till Kvarnbyn (området av riksintresse) får sticka ut och skilja sig för mycket från den industriella karaktär området just nu har. När man går längs forsen där bussen kör så behöver både vänstersidan och högersidan ge ett industriellt uttryck för att bidra till en helhetskaraktär. Hela området runt fabriker får ej vara för mycket av modernistisk "futuristisk" typ då det finns en stor risk att området blir förvanskat. Däremot ju närmre E6an man kommer, desto mer kan man tumma på den industriella karaktär området just nu har. På så vis får man en önskad mix av nytt och gammalt, men med en snygg gradient övergång från nytt till gammalt. Att mixa traditionellt och modernistiskt huller om buller är som bäddat för ett misslyckande så det måste skötas väldigt varsamt. Sedan har boende även lite feedback gällande den 22 våningar höga kontorsbyggnaden bredvid Kvarnbyskolan. Boende tycker att den ska flyttas till där det nu är ett containerområde för att inte förvanska Villa Korndal eller Kvarnbyskolans karaktär. Den planerade tågstationen som ska byggas vid Tibellska villan bör också flytta mot containerverksamheten. Boende bifogar några bilder för att understryka sina synpunkter.



57(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Kommentar:

Detaljplanen reglerar inte i detalj hur bebyggelsen inom planområdet ska gestaltas, därmed hindras inte en traditionell gestaltning. Dock regleras några bärande principer så som bland annat krav på vertikal indelning av fasader och indragna takvåningar. Därutöver ställs krav på varsamhet och utformning av befintlig bebyggelse som syftar till att bevara områdets industriella karaktär. Gestaltungsprinciper finns också samlade i kvalitetsprogrammet. Att i detalj reglera fasadutformning och material med bindande planbestämmelser kan vara vanskligt. Det är ofta svårt att formulera tydliga bestämmelser utan att allt för snävt begränsa möjligheten till goda lösningar i projekteringskedet vilka inte alltid kan förutses i detaljplaneskedet. Detaljeringsgraden i bestämmelserna har avvägts mellan risken att oavsiktligt begränsa handlingsutrymmet i projekteringen för mycket och viljan att säkerställa en utformning som tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Planbestämmelserna har sedan kompletterats med en process med ett Kvalitetsråd och krav på antikvarisk kompetens i projekteringskedet vilket styrs med avtal.

Angående den planerade tågstationen så är det inte en fråga som hanteras i den aktuella detaljplanen. Det är Trafikverket som ansvarar för planeringen av järnvägen och stationen i samarbete med Mölnåls stad. Flera alternativ till placering av stationen utreds, så väl placering norr om som söder om Mölnåls bro studeras.

45. Boende på Kvarnbyterrassen (daterat 2022-05-13)

Den boende menar att området, inklusive Kvarnbyn med omnejd, kommer att bli ett förortsghetto till storebror Göteborg om planen genomförs samt att visionen från 2015 är borttappad. Det ifrågasätts om det fåtal kulturhistoriska byggnader som får vara kvar kommer att synas i gytret av höghus, det ena mer arkitektoniskt anskrämligt än det andra och frågan ställs vem som ser till att allt hänger ihop till en vacker och tilltalande helhet.

Kommentar:

Hushöjder och täthet i området följer i stort vad som redovisades i planprogrammet vid programsamrådet 2015. För utformningen och helhetsverkan finns en särskild kvalitetsprocess – se kommentar till yttrande nr 33.

Ett antal frågor ställs, där den boende säger sig inte ha hittat relevant information i handlingarna. Hur har hänsyn tagits till de kringboende som hamnar i skuggan av höga huskroppar. Hur ska trafikproblemen lösas? Endast en plats i planskisserna benämns som ”solig”. Hur många kommer bo och arbeta i skuggan? När har höghus- och bostadsghetton bidragit till en harmonisk och trygg miljö? Siktlinjen från centrumhället mot Kvarnbyn kommer försämrast drastiskt. Vill inte staden att besökare ska möta denna vy och tala gott om platsen? Hur uppnås ett boende i varierande former när området bara innehåller lägenheter och inte radhus och småhus, som är en efterfrågad bostadsform? Var ska alla som äger (och vill äga) sin egen bil parkera och hur hanteras de som blir av med sin nuvarande parkering? Vill staden att bara cykelburna människor flyttar in i den nya stadsdelen? Området runt Gamla Torget har redan blivit av med sina stora, vackra och luftrenande träd. Hur många fler kommer försvinna runt den urbana stadsmiljön som ska uppföras och hur lång tid tar det innan dessa växer upp? Hur kommer de redan hårt ansatta butikerna och restaurangerna i innerstaden klara konkurrensen om kunderna? Det är svårt för dem redan nu.



58(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Kommentar:

Skuggpåverkan framgår av sol- och dagsljusutredningen (och redan i planprogrammet), påverkan på de kringboende har bedömts som rimlig efter omständigheterna. Trafiken har studerats i trafikutredningen där mikrosimuleringar gjorts av kritiska korsningar och nödvändiga åtgärder identifierats för att uppnå en godtagbar situation. Avsikten är inte att åstadkomma ett bostadsghetto, bland annat därför vinnlägger sig planen om en blandad användning med arbetsplatser, skola och förskola. Skalan och tätheten är förvisso högre än på många andra ställen i Mölnåls (av skäl som framgår bl.a. i kommentar till yttrande nr 28). Därav följer att siktlinjer och vyer förändras. Förändringen har dock bedömts godtagbar. Även om det finns en efterfrågan på radhus och småhus består en stor del av östra Mölnåls av just dessa typer – för mer om val av stadstyp se kommentar till yttrande 28. När det gäller parkering och bilinnehav – se kommentarerna till yttrandena nr 24, 28 31 och 36. Det stämmer att träd har avverkat och kommer att avverkas i samband med utbyggnaden, men många träd kommer också att planteras. Hur lång tid det tar för dem att växa upp varierar bland annat beroende på art – vilken i många fall inte är avgjord än. Vid de skyddade alléer som påverkas har en särskild dispens givits av länsstyrelsen, med krav på återplantering. Förhoppningen är att utbudet av kommersiella tjänster i Forsåker på ett bra sätt ska komplettera utbudet i innerstaden. Som alltid när staden växer uppstår en viss konkurrens; detta är dock helt naturligt och alternativet att bygga en stadsdel för tusentals nya invånare utan kommersiell service är inte hållbart.

Vidare framförs ett antal synpunkter:

- Kapa alla höghus jäms med 5:e våningen. Vi behöver vacker miljö, sol, luft och trygghet - inte höghus.
- Uppför alla byggnader i harmoni med varandra och den fantastiska bruksmiljö de ska stå i och som smälter in i nuvarande miljö på ett estetiskt vis.
- Skippa det avföringsfärgade, arkitektoniska missfoster till husklump ni tänkt placera vid kvarter 30.
- Lär av misstagen: bygg inte hus som inte passar ihop med övrig bebyggelse. (som höghuset ovanför Kvarnbyterrassen samt de trekantiga, vita husen i samma område) - varken modigt eller klokt.
- Bygg inte bort en enda parkeringsplats för dem som redan bor eller arbetar här. Alla kan inte cykla till arbete, skola eller annat.
- Koppla inte samman den nya strukturen med den gamla genom att dölja den gamla med höghus.
- Gör inte större ingrepp än absolut nödvändigt i befintligt vägnät/nuvarande bebyggelse etc. - varken bra för miljö, ekonomi eller dem som ska leva här under byggtiden.
- Ta bort den missvisande texten på sidan 15 i kvalitetsprogrammet om att Gunnebo och Stensjön är "omgivande grönska". Man ser inte denna grönska från detta område. Korrekt borde vara "på cykelavstånd" eller liknande.



59(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

- Vill staden ha ett nytt landmärke – bygg en ny skorsten eller kanske en staty av Lars Gahrn, men lyssna på invånarna och skippa höghusen! Antagligen ingen som vill ha höghus i sin närhet förutom byggherrarna som tjänar pengar eller möjligen omdömeslösa politiker med hybris.
- Det är förvillande att Villa Korndal-parken är med på översiktsbilden i ”Grönskande nätverk” och att prickar, hustak och gator grönmärkats, då området ser betydligt ”grönare” ut än vad det kommer att bli.
- Det vore önskvärt med någon sorts möte eller återkoppling till dem som bor här. Gärna ett möte som inte blir fullbokat utan har plats för alla.
- Staden har haft chansen länge att utveckla detta fantastiska område till ett vackert, historiskt och livfullt område man kan vara stolt över och som människor skulle tala väl om. Tyvärr blir det nog raka motsatsen – att människor kommer prata mest om hur staden förstört en historisk miljö med groteska höghus och en del vedervärdigt fula fasader utan hänsyn till vad som är passande. Tänk om innan det är för sent. Fyll Forsåker med liv, luft, vatten och sol. Och charm.

Kommentar:

Synpunkter om utformning har vidarebefordrats till exploatören.

När det gäller de befintliga parkeringarna så hanteras dessa lite olika beroende på vilka parkeringar det gäller, men området kommer att få ett helt nytt upplägg med flera nya möjligheter till mobilitet – se parkerings- och mobilitetsutredningen. När det gäller parkeringarna inom kvarteret Silverskatten – se kommentar till yttrandena nr 24 och 28. Förvisso kan inte alla använda bil- och cykelpool eller kollektivtrafiken för sina jobb- och skolresor, men också det omvända gäller – alla måste inte använda bil för sina dagliga resor.

Rubriken ”Omgivande grönska” i kvalitetsprogrammet samlar ett antal platser som förhållandevis lätt kan nås från området.

Möten om utvecklingen, med kringboende och andra intresserade, har anordnats såväl i programskedet som i detaljplaneskedet – dels av staden, dels av exploatören Mölnåls fastighets AB.

46. Boende på Gunnebogatan (daterat 2022-05-13)

Boende framför att det var en jättefin informationsbilaga som kom med posten idag (2022-05-13) om det fina Forsåker projektet. Boende är väldigt positivt att det exploateras och byggs och är alltså för projekt som det här men undrar om det var en slump att informationen kom ut med posten just idag den 13e maj?

Kommentar:

Informationsbilagan skickades ut av det kommunala bolaget Mölnåls fastighets AB och var inte en del av den formella informationen i samband med granskningen av detaljplanen. Tidpunkten för utskickad informationsbroschyr var olycklig likaså den otydlighet som detta kan ha medfört. Avsikten var att informationsbroschyren skulle ha delats ut till närboende hushåll under pågående granskningstid som ett komplement till den formella granskningen från Mölnåls stad. Den formella informationen om granskningen skickades ut till bland annat berörda den 6 april. Information om



60(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

planerad bebyggelse har funnits tillgänglig under granskningstiden bland annat via kommunens hemsida.

47. Boende i Eklanda (daterat 2022-05-13)

Boende framför att det nu är försent att rädda de hus som redan rivits på vaga grunder (222 Kasernen med fler). Husen var i dåligt skick heter det, precis som det hette när man härjade och rev gamla kvarter i centrala Göteborg för snart femtio år sedan. Man utelämnar gärna att drift och skötsel av berörda fastigheter varit i kommunens regi sedan många år tillbaka i tiden, och att de hade kunnat vara i ett helt annat skick om man så hade haft ambition att bevara som man så gärna vill få det att verka.

Vad vi däremot kan påverka än idag är uppförandet av de höga huskroppar som planeras. Att bygga hus som enligt planerna sträcker sig från 4 till 16 våningar upp precis vid gamla Kvarnbyn är ej förankrat hos ortsborna skulle boende våga påstå. Att det skulle anses vara förenligt med att bygga nytt med stor hänsyn till att bevara de kulturintressen som finns lokalt samt på riksplanet som utlovats i tidigt stadie finner boende minst sagt tveksamt. Att så totalt förstöra den så kallade siktlinjen upp mot Kvarnbyn med höghus som bara är till gagn för de få som faktiskt har möjlighet att bo där uppe på toppen är faktiskt inget annat än en ren skandal och en rejäl överkörning av oss som bott i området i generationer, långt innan det blev hippt och häftigt att exploatera.

Jag kan bara vädja till er, tänk om. Bygg gärna nytt men bevara karaktären vi alla gillar och är så stolta över.

Kommentar:

Se kommentarer till yttranden 33 och 34.

48. Boende i annan kommun I (daterat 2022-05-10)

Boende har en stor oro över att flera av de befintliga byggnaderna på papyrusområdet kommer att rivas, och med detta, radera en stor del av Mölnåls byggda historia. Vilka fördelar, utöver kortsiktigt ekonomiska vinster eller en handfull fler kontorsplatser, finns det för att riva dessa byggnader? Boende anser att de kulturhistoriska, hållbarhetsmässiga och arkitektoniska anledningarna till att bevara dem bör väga mycket tyngre. Särskilt då hela Forsåkerprojektet har marknadsförts som ett bevarande av den viktiga historiska karaktären. Har detta endast varit ett marknadsföringsknep?

Att det nu ryktas om att även Mekaniska verkstaden, Rudströmska villan, byggnad 41, B110 och B111 kommer att rivas ser boende som en enorm sorg.

Boende hoppas förnuftet tas till fånga och det väljs att inte göra om 60-talets misstag, där ytterligare en del av vår historia går förlorad.

Kommentar:

Se kommentarer till yttranden 33 och 34.



61(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

49. Boende i annan kommun II (daterat 2022-05-13)

Både sakkunniga på Länsstyrelsen och allmänhet har reagerat över placeringen av planerade 16-vånings höghus i kvarter 21 och annan högre bebyggelse i Forsåker. Siktlinjen från Mölnåls centrum mot Kvarnbyn försvinner bakom den höga nybyggnationen och ändrar dessutom väsentligt karaktären i Kvarnbyn, ett område inte bara älskat av invånare och turister i Mölnåldal utan även klassat som Riksintresse. Var beaktas hänsynen till stadsbilda- och kulturmiljöaspekter?

Kommunens rivningsplaner av historiskt viktiga byggnader kan inte vara förenliga med ett långsiktigt tänkande med hänsyn till miljöaspekter eller tillvaratagande av miljö av betydande kulturintresse. Lika lite som kommunens vanskötsel av dessa byggnader under det dryga decenniet kommunen ägt dem. Karaktären i området Forsåker och Kvarnbyn utplånas och är inte förenliga med den kommunikation kommunen haft i samband med lanseringen av nybyggande i Forsåker. Låt medborgarnas långsiktiga intressen gå före kortsiktiga ekonomiska intressen. Bygg ett nytt bostadsområde i Forsåker till glädje och gagn för alla precis som Kvarnbyn varit i hundratal år.

Kommentar:

Se kommentarer till yttranden 33 och 34.

50. Boende på Hedegatan (daterat 2022-05-14 *d.v.s. efter granskningstiden*)

Boende fick igår 13 maj information skickad hem till sig om Forsåker. Synpunkter på detaljplan (som för övrigt är hopplös att se något av i den stora foldern) ska vara inne senast 13 maj. De blev även inbjudna till Forsåkersträff tema Bostadsmiljöer 12 maj. Snopet, tycker de boende! Hur kan detta vara okej?

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 45.

51. Boende på Delbancogatan (daterat 2022-05-19, *d.v.s. efter granskningstiden*)

Boende fick häromdagen en stor infobroschyr om Forsåkersområdet i sin brevlåda. Generellt ser det ut som att det nog kan bli fint!

Boende bodde förut i Norra Djurgårdstaden i Stockholm, ett helt nybyggt område som var väldigt modernt med grönområden, kontakt med ån och "gröna gränder" som ni kallar det. Av ren nyfikenhet undrar de om Norra Djurgårdstaden varit en förebild när området planerats? Det vore positivt då de boende tycker att Norra Djurgårdstaden blev väldigt fin!

När de tittar på detaljplanen blir de ändå lite oroliga. I det område som verkar kallas DP2 står det ett stort hus alldeles invid, eller faktiskt i, Papyrusvillans stora fina park. Idag står där ett helt gäng stora kastanjeträd. De dämpar buller, renar luften, fångar upp föroreningar och förskönar platsen vid motorvägen. Ska de träden offras och parken skäras i för att bygga ett nytt höghus? Det verkar inte förenligt med visionen att behålla grönområden och ta vara på platsens historia. Träden och parken borde istället bevaras och öppnas upp för att vi alla ska kunna använda den som rekreationsområde. De är en del av Papyrus historia, och därmed hela Mölnåldals.



62(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

I stort är boende positiva till Forsåker, men då har de tidigare haft ett stort förtroende för att de grönområden som finns faktiskt tas till vara på.

Snälla låt träden stå kvar. Låt parken vara.

Kommentar:

Angående informationsbroschyren se kommentar till yttrande 45.

Det område som i olika dokument benämns "DP2" ingår inte i den nu aktuella detaljplanen. Den strukturplan som arbetats fram för hela Forsåkerområdet, där bland annat "DP2" ingår, har utvecklats i omgångar och är olika detaljerad i olika delar. De områden som illustreras utanför den nu aktuella detaljplanen för Forsåker nordöstra delen är mer osäkra och kommer att arbetas vidare med i kommande planering. Planeringen av de västra delarna av Forsåker, där bland annat Korndalsparken ingår, är starkt beroende av Trafikverkets planering för ny järnväg och planerna på att utveckla stationsområdet i samband med detta. Det kommer studeras vidare, bland annat i ett pågående arbete med ett planprogram för Mölnåls stationsområde med resecentrum.

Ändringar i planförslaget

- Användningen PT i de avlånga kvartersmarksremssorna längs gatorna ändras till P (parkering). Utbredningen justeras något.
- Bestämmelse införs om att dörrar inte får utföras så de öppnas ut över allmän plats
- Bestämmelsen om sanering ner till nivån för känslig markanvändning tas bort.
- Plankartans infällda bilder justeras. "Illustration 1" benämns "Exempel – Beräkningsprincip" medan "Illustration 2" benämns "Detalj" och husnumren (B16, kv.23 m.fl.) tas bort. Detaljens läge markeras i plankartan. I texten i Detalj ändras också ordet "byggrätterna" till "området".
- En informationstext införs på plankartan om hänsyntill komfortvibrationer och med en hänvisning till vibrationsutredningen
- Planområdet utvidgas för att möjliggöra gång- och cykelbana inklusive dagvattenhantering längs Kvarnbygatan fram till Gamla torget samt vid cirkulationsplatsen vid kvarteret Nämndemannen
- Plankartan kompletteras med användning K (kontor) i västligaste delen av kvarter 31
- Gräns mellan allmän plats och kvartersmark justeras vid den planerade infarten till parkeringsdäcket i kvarter 32 (Silverskatten).
- Kvarter 39 kompletteras med bestämmelse som möjliggör trapphus i fasad. + annat
- Parkeringsremssorna längs kvarteren söder om ån justeras och några nya tillkommer
- Plankartan justeras avseende u-områdena i Industrikärnan.
- Gräns mellan byggrätt och prickmark med användning CZ justeras 1,2 meter vid gaveln mot brukstorget för östra delen av byggnad 10
- Bestämmelser B13 ändras
- Område för sprinklerbassäng justerat



63(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

- Plankartan kompletteras med bestämmelse som säkerställer Naturvårdsverkets riktlinjer för buller på de delar av skolans och förskolans gårdar som är avsedda för lek och pedagogisk verksamhet.
- Användningen S (skola) i Industri kärnan begränsas till skolverksamhet som inte kräver uteyta
- Gräns mellan gata och kvartersmark för skola justeras i skoltomtens sydöstra hörn
- För remsan med allmän plats längs Norra Forsåkersgatan, öster om parkeringen anges användningen GATA
- Ytan för nätstationen vid Rudströmska parken justeras.
- Prickmark tas bort på ytan för transformatorstation i ”Diagonalens” förlängning
- Ändrade/preciserad lydelse av planbestämmelser till, exempel f20
- Grundkartan uppdateras
- Redaktionella ändringar som inte påverkar innehållet görs för ökad läsbarhet och tydlighet
- Plankartan och illustrationskartan justeras i anslutning till cirkulationsplatsen Kvarnbygatan/Järnvägsgatan, så att plangränsen här motsvarar den som redovisats vid granskningen april-maj 2022 (till skillnad från antagandehandling 2023-01-20 som offentliggjordes i februari 2023). Förändringen görs i linje med förslaget i *Tilläggs-PM Trafik 2023-04-28* – se rubriken *Ändrad förutsättning efter granskningsutlåtandet 2023-01-16* ovan.

Ändringar planbeskrivning

- Uppgift i planbeskrivningen om avstånd mellan östligaste spår och närmaste byggnad korrigeras i enlighet med motsvarande uppgift risk-PM.
- Förtydligande av bestämmelsernas syfte befintliga byggnader i planbeskrivningen
- Beskrivning av bestämmelser som ändrats har uppdaterats
- Vissa kartor uppdateras utifrån den senaste förändringen i anslutning till cirkulationsplatsen Kvarnbygatan/Järnvägsgatan och en förklarande text angående justeringen införs. – Se även rubriken *Ändrad förutsättning efter granskningsutlåtandet 2023-01-16* ovan.

Underlag i form av utredningar

- Bilaga som beskriver trafikprognosens metod och underlag tillförs trafikutredningen
- Bullerutredningen har reviderats med uppdaterad indata gällande planerad tågtrafik samt med utökad analys av påverkan på omgivande bebyggelse
- Dagvattenutredningen uppdaterad med lösning för kvarter utan ”prickmark”
- Utredningen som behandlar föroreningar i mark inom planerad park- och förskola har reviderats. Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån resultatet.
- Luftutredningen har kompletterats med bilaga
- En kompletterande handling, *Tilläggs-PM Trafik 2023-04-28*, har upprättats. – Se rubriken *Ändrad förutsättning efter granskningsutlåtandet 2023-01-16* ovan.



64(64)

Datum

Dnr.

2023-01-16

PU 35/16

reviderat 2023-04-28

Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggandsförvaltningen har bearbetat planförslaget enligt ovan. Plan- och exploateringsutskottet föreslås besluta att detaljplanen upprättad 2023-01-20, överlämnas till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap 27 § Plan- och bygglagen (2010:900).

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Elisabeth Östman
planchef

Björn Marklund
stadsbyggandschef



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

Bilaga 1

1 (10)

Datum

2022-06-13

Ärendebeteckning

402-14572-2022

Mölndals kommun

planeringsutskottet@molndal.se

Granskningsyttrande över detaljplan för Forsåker – Nordöstra delen i Mölndals stad i Mölndal kommun

Handlingar daterade mars 2022 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Om ärendet

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

Sedan plansamrådet 2017 har utgångspunkterna för detaljplanen delvis ändrats. Bland annat har fördjupade utredningar förbättrat kunskapsläget kring strukturplanens möjligheter och utmaningar samt att vissa ställningstaganden har omprövats; inte minst har planeringen av järnväg genom staden förändrats. Det senare medför osäkerhet kring de förutsättningar som krävs för att planlägga vissa delar av området. Planområdet har därför delats, den nu aktuella delen är väsentligt mindre än planområdet i samrådet. Exempelvis kan inte den nya bron över motorväg och järnväg planläggas innan järnvägsplaneringen framskridit ytterligare.

Med anledning av förminskat planområde har syftet för detaljplanen förändrats något inför granskningen. Många av idéerna för området som helhet är dock detsamma men kan möjliggöras först genom kommande planläggning (tillsammans med övriga återstående delar inom det område som täcktes av tidigare planprogram).

Struktur och formuleringar i stycket om syftet har också bearbetats för att bli tydligare och bättre beskriva det väsentliga i planen. Granskning för de kvarstående delarna av Forsåker, Östra delen kommer att ske senare, eventuellt tillsammans med de tidigare utlämnade delarna.

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Vad gäller frågor som rör Länsstyrelsens ingripandegrunder behöver följande frågor hanteras:

- Buller
- Miljökvalitetsnormer för luft
- Vibrationer
- Utredda markföroreningar

För att säkerställa planens genomförbarhet behöver kommunen även hantera frågor kopplade till kulturmiljö, skyfall, strandskydd, luftkvalitet, artskydd samt biotopskydd.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Däremot befaras att:

- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion
- Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft inte följs

Hälsa och Säkerhet

Buller

Länsstyrelsen har granskat bullerberäkningen utifrån scenario 1, då det i dagsläget inte finns beslut om genomförande av Götalandsbanan eller exploatering av DP1B, DP2, stationsområdet och DP Ikano. I bullerutredningen har till granskning ett tredje scenario tagits fram med fullt utbyggd infrastruktur men med endast Forsåker Nordöstra har beräknats för att utvärdera konsekvensen av utebliven skärmning.

Beräkningarna visar att ekvivalentnivån överskrider riktvärdet 60 dBA vid fasad på flera av de planerade kvarteren. Bebyggelsen behöver därför till stor del utformas så att minst hälften av bostadsrummen kan vändas mot en sida där 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider vid fasad. I vissa fall kan mindre delar av kvarter enbart nyttjas för lägenheter under 35 kvm eller inte nyttjas för bostäder alls. Uteplatser för slutna kvarter kan i de flesta fall anordnas utan åtgärder på innergården, uteplatser på tak kräver i de flesta fall skärmning. Planbestämmelse har införts som reglerar att trafikbullerförordningens riktvärden ska uppfyllas för planerade bostäder.

För kvarter 31 överskrider 65 dBA vid delar av fasaderna, en förutsättning för att klara trafikbullerförordningens riktvärden är att minst hälften av bostadsrummen i bullerexponerade lägenheter kan vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå nattetid inte överskrider. Alternativt kan mindre lägenheter planeras där ekvivalentnivån är under 65 dBA. Det behöver förtydligas hur hörnlägenheterna uppfyller trafikbullerförordningen till exempel genom att redovisa planlösningar.

Skolor i kvarter 22 och 51

För att klara Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård krävs åtgärder. Skärmning kan utgöras av byggnadskroppar i kombination med bullerskärmar. Planbestämmelse har införts som möjliggör att bullerskydd får uppföras vid skolor i kvarter 22 och 51 samt vid Rudströmska parken. Länsstyrelsen anser att det behövs planbestämmelse som säkerställer att Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård ska klaras.

Skolor i övriga delar av området

På plankartan anges användningen skola (S) på kvarter 38, 39, 40, 41, B10, B17, B18, B2, B4, B10Ö, B14, B217, 23 och B16. Av bullerberäkningen framgår att ljudnivån runt byggnaderna delvis överskrider 50 dBA. Enligt Naturvårdsverkets vägledning för buller på

skolgård från väg- och spårtrafik är riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå på de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver visa att det är lämpligt med användningen skola utan begränsning på andra delar av området än de som särskilt planeras för skola i den östra delen av planområdet. 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.

Om avsikten i stället är att planera för skola utan krav på egen friyta som t.ex. vuxenutbildning behöver sådan begränsning finnas i användningsbestämmelsen på plankartan.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Länsstyrelsen anser att delar av luftkvalitetsutredningen är otydliga (Forsåker – Nordöstra delen, WSP 2021-04-27) och att nedanstående punkter behöver förtydligas alternativt uppdateras för att Länsstyrelsen ska kunna ta ställning till resultaten.

I samrådsyttrandet framförde Länsstyrelsen att en spridningsmodell som tar hänsyn till byggnaders effekter på spridningen av luftföroreningar behöver användas. Det är oklart om, och på vilket sätt, den valda modellen (ADMS-Roads) tar hänsyn till byggnadernas effekt på spridningsbilden över området. Detta behöver förtydligas i planhandlingarna.

För Forsåker planeras flertalet nya kvarter intill E6 och Kvarnbygatan. Länsstyrelsen anser att det speciellt för byggnation nära E6, Mölndals bro och Forsåkersvägen bör en CFD-modell användas. Länsstyrelsen har stöd i SMHI:s vägledningsdokument för val av modelltyp för spridningsmodeller i tätortsmiljö.¹ I vägledningen beskrivs att vid modellval för beräkningar av större kvarter med risk för inläckage av halter från större närliggande väg krävs en CFD-modell. Om kommunen anser att ADMS-roads trots detta beskriver lufthalterna på ett korrekt sätt måste kommunen motivera hur den angivna modellen kan ge en rättvisande bild av lufthalterna i samtliga delar av området.

Utifrån angivna trafikmängder och emissionsfaktorer har Länsstyrelsen svårt att tolka resultatkartorna. Ett exempel är beräknade halter i de norra delarna längs Kvarnbygatan. Resultat för timmedelvärden av

¹ Vägledning för val av modelltyp för spridningsmodellering i tätortsmiljö | Referenslaboratorium för luftkvalitet - modeller vid SMHI

kvävedioxid (NO₂) redovisas i Bilaga 1c (Scenario 1 utan teknikutveckling) och Bilaga 3c (Scenario 2 utan teknikutveckling). Båda scenarierna utgår från emissionsfaktorer för år 2019 och kring Kvarnbygatan är bebyggelsen densamma. För scenario 1 (2027) används något högre trafiksiffror än för scenario 2 (2040). Trots detta är beräknade timhalter av NO₂ längs Kvarnbygatan högre i scenario 2 än i scenario 1. Länsstyrelsen har inte detaljgranskat om liknande resultat finns för övriga scenarier och parametrar, men anser att samtliga resultat behöver kontrolleras för att se om det finns fler liknande resultat.

Generellt anser Länsstyrelsen att luftkvaliteten åtminstone behöver beskrivas för dagens situation (NO₂, PM₁₀), vid inflyttning (NO₂) och för det år som representerar de största trafikmängderna (PM₁₀). Avgasutsläpp av NO_x förväntas minska i framtiden och i det fall MKN klaras vid inflyttning klaras normen sannolikt även längre fram i tiden. Utsläppen av PM₁₀ kommer främst från slitagepartiklar och därför måste det visas att MKN klaras vid de största förväntade trafikmängderna på platsen. Detta framfördes i samrådsyttrandet utifrån de förutsättningar som gällde vid den tidpunkten (2017). Kommunen behöver förtydliga i vilken mån beräknade scenarier motsvarar detta.

Vibrationer

Planhandlingarna har kompletterats med PM Vibrationsutredning för planområdet till granskningen. För att undvika komfortstörande vibrationer i planerade byggnader anges att det är viktigt att välja rätt grundläggning och bjälklag. 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.

Det krävs enligt utredningen anpassningar för att undvika komfortstörande vibrationer i planerade byggnader och länsstyrelsen anser att planbestämmelse på plankartan avseende vibrationer behövs för att säkerställa detta.

Förorenad mark

Länsstyrelsen anser att vistelsetiden för parkmark har satts för lågt utifrån hur parken ska nyttjas. Utifrån hur parkmarken ska nyttjas är det inte lämpligt att justera vistelsetiden från det generella scenariot för känslig markanvändning. En ny riskbedömning behöver utföras som beaktar hur parken ska nyttjas avseende vistelsetid, och möjliga åtgärder ska utredas och föreslås som minskar risken för exponering av föroreningar till acceptabel nivå. Parken ska användas som en del av skolgården som även ska nyttjas efter skoltid av både de som går på skolan och av andra. Parken beskrivs som en form av ”näridrottsplats” i

planbeskrivningen. Det framgår vidare att trädgården/parken blir ett viktigt besöksmål för så väl boende och besökare som för elever från skola och förskolor. Miljön behöver därför utformas kvalitativt för att tåla ett högt slitage. Tillsammans med skolgården och förskolan bildas en zon för rekreation och parkvistelse som kommer användas av både boende, skola och besökare. Det är därmed inte lämpligt att justera vistelsetiden från det generella scenariot för känslig markanvändning.

Synpunkter på granskningshandlingen i övrigt

Strandskydd

Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet på landområden i planområdet åberopas särskilt skäl punkt 5 i 7 kap 18c miljöbalken; *Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.*

Länsstyrelsen instämmer i att utvecklingen är av angeläget allmänt intresse som ger långsiktigt fördelar för samhället. Kommunen har på ett tydligt sätt beskrivit det angelägna allmänna intresset.

Sedan samrådet 2017 har praxis utvecklats och det ställs numera högre krav på kommunen att utreda alternativa lokaliseringar som visar att en annan lokalisering är omöjlig eller i vart fall orimlig för att tillgodose det allmänna intresset. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att i sin planbeskrivning redogöra för alternativa lokaliseringar och göra en bedömning av vald lokaliseringen.²

Länsstyrelsen konstaterar att del av området redan är ianspråktaget av befintliga byggnader. Inom områden med befintliga byggnader och som inte utgör vattenområde är särskilt skäl punkt 1 i 7 kap 18 c § miljöbalken godtagbart som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser det som positivt att delar av den kulturhistoriskt värdefulla industribbyggelsen får en ny användning och att de förses med rivningsförbud samt skydds- och bevarandebestämmelser. Bestämmelsen q1 anger att byggnadens industrikaraktär inte får förvanskas. Det framgår dock inte tydligt vad som inte får förvanskas för respektive byggnad, detta bör förtydligas i planhandlingarna.

² Behovet att utreda alternativa lokaliseringar framgår av ett flertal rättsfall tex. MÖD P 6876–15, MÖD P 8109–15, MÖD P 3718-17, MÖD P 4676-17.

Det framgår av planhandlingarna att tillvaratagandet av olika tidslager i området är en viktig utgångspunkt i planarbetet. Rivningen av de tidigare bostadshusen samt flera av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna försvårar dock förståelsen av bruksområdets sammansatta karaktär. Ett bevarande av byggnader från olika tidsepoker har lyfts fram som viktigt både i Mölndals stads kulturmiljöprogram och i den byggnadshistoriska inventering som gjorts i området.

Sedan samrådskedet har förändringar gjorts vad gäller bl. a rivning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och ändringar av planbestämmelser. Av den äldsta bebyggelsen återstår i nuläget bara en byggnad av de fyra som fanns då detaljplanearbetet för området påbörjades.

Planförslaget är i sina delar positiva vad gäller bevarande och tillvaratagande av kulturhistoriska värdefulla byggnader men medför också en negativ påverkan av området. Flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader har rivits, planeras att rivas samt att bevarandet av vissa kulturhistoriskt värdefulla byggnader inte säkerställs genom planbestämmelser. Den tillkommande bebyggelsen medför i sina delar också att karaktären förändras genom tillkommande täta, höga och stora volymer.

Planförslaget kan medföra negativ påverkan på kulturmiljö mot bakgrund av utformningen/placeringen av tillkommande byggnader som planeras efter rivning av byggnad 219. Utformning vad gäller t ex material och kulörer på de höga byggnaderna i kvarter 21 och 10 regleras inte genom planbestämmelser och riskerar därmed att de ges en utformning som kan påverka den kulturhistoriska miljön negativt.

I miljökonsekvensbeskrivningen föreslås flera åtgärder i syfte att minska negativ påverkan på kulturmiljövärdena i området. För bevarandet av kulturmiljövärdena är planbestämmelsernas utformning extra viktig samt att de specifika värden hos respektive byggnad säkerställs i planen.

I planhandlingarna anges att fördjupade analyser av vilka spår av den industriella epoken som är möjlig att bevara i kombination med nya verksamheter ska göras i samband med ombyggnadsprojektering och att sakkunnig avseende kulturvärden ska anlitas av byggherren i samband med bygglovsprövning och ombyggnadsprojektering. Det är en bra och viktig ambition men Länsstyrelsen betonar vikten i att kommunen behöver säkerställa i planen hur detta ska genomföras.

Trafik

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Trafikverket i yttrandet daterat 2022-05-31. Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande

samt noterar att planens tillhörande utredningar har genomförts och uppdaterats vid olika tidpunkter under den långa tid som gått under perioden mellan samråd och granskning. Möjligtvis kan detta ha givit upphov till den diskrepans mellan vad som står i olika utredningar och planbeskrivningen. Detta skapar en osäkerhet kring vad som gäller och vilka konsekvenser detaljplanen kan få.

Dialog mellan Mölndal stad och Trafikverket pågår där gemensamma frågor ska diskuteras vidare. Länsstyrelsen vill betona vikten med en fortsatt dialog hur detaljplanens påverkan på Lackarebäcksmotet samt järnvägsprojektet ska hanteras samt regleras i en överenskommelse mellan parterna.

Dagvatten

Utredningen visar att exploateringen av området kan ske utan att vattenkvalitén påverkas av dagvatten och statusklassningen för näringsämnen eller miljögifter försämras. Föroreningshalter till Mölndalsån beräknas till och med minska med den föreslagna dagvattenreningen.

Dock konstaterar man att: ”Dagvattenutredningen omfattar hela försåkerområdet och föreslaget dagvattensystem är uppbyggt som en fungerande anläggning för hela området. Det innebär att vissa dagvattenanläggningar och ledningar som är nödvändiga för en fungerande avvattning inom nordöstra delen är placerade i det utlämnade området.”

Det är avgörande att dagvattenanläggningar utanför planområdet kommer till stånd för att inte riskera en försämring av statusklassningen för näringsämnen eller miljögifter och ett äventyrande av MKN.

Farligt gods

Detaljplanen har delats upp och aktuell detaljplan föreslår ingen ny bebyggelse närmre än 150 meter från utpekad befintlig eller planerad farligt godsled. Ett Risk-PM har tagits fram och för aktuellt område föreslås ventilationsåtgärder vilket är kopplat till olyckasscenariot med utsläpp av giftig gas. Åtgärder har säkerställts på plankartan och Länsstyrelsen anser därmed att frågan kopplat till farligt gods är tillräckligt hanterad för aktuell detaljplan.

Översvämning

Frågan om översvämning från Mölndalsån, stigande havsvattenstånd samt skyfall har studerats, vilket var utredd redan i samrådsskedet. Det tillstånd som då beskrevs är nu erhållet. Det är viktigt att de åtgärder och

den utformning som förslås i tillståndet genomförs innan bebyggelse tillkommer. Länsstyrelsen förutsätter även att den höjdsättning som krävs för permanent bebyggelse enligt slutsatser i utredningen säkerställs.

Skyfall

Enligt de rekommendationer som används för skyfall behöver kommunen säkerställa att den nya bebyggelsen inte ökar översvämningsrisken för omkringliggande bebyggelse och områden. Länsstyrelsen råder kommunen att se över så att aktuell detaljplan inte påverkar intilliggande områden samt vid behov säkerställer att åtgärder införs. Detta kan, vid behov, hanteras utanför planen i likhet med det som föreslås för dagvattenhanteringen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Påverkan på biologin samt fysisk påverkan

Verksamhetsutövaren har erhållit tillstånd till vattenverksamhet som omfattar ombyggnad av dammar i området med nya vattenintag och ”bypass-ledningar”, rivning av befintliga betongmurar, flytt och ombyggnad av befintlig åränna av betong, byggande av ett nytt torg invid vattnet och ny bro för fordons-, gång- och cykeltrafik vid den föreslagna huvudgatan (”Diagonalen”) genom Forsåkerområdet (Mål nr M 4861–16).

Med hänvisning till genomförd prövning av vattenverksamhet anser Länsstyrelsen att det är av stor vikt att villkoren i tillståndet följs, med naturanpassade erosionsskydd, biotopförbättringsåtgärder samt ålyngelledare i vattenanläggningar.

Artskydd

Alla vilda fåglar är skyddade enligt 4§ artskyddsförordningen. I miljökonsekvensbeskrivning framgår att hussvala och tornseglare är knutna till industrikärnan i området. Länsstyrelsen förutsätter att ombyggnation/rivning av byggnader inte sker under fåglars häckningssäsong om häckande fåglar kan skadas eller störas.

Biotopskydd

Mölndala fastighets AB har den 16 mars 2022 skickat in ansökan om dispens från biotopskyddet för att ner 44 alléträd som påverkas av den aktuella detaljplanen. Ärendet är under handläggning.

Beslutande

Företrädare för samhällsavdelningen, naturavdelningen, miljöskyddsavdelningen samt vattenavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av funktionschef Nina Kiani Janson efter föredragande av planhandläggare Emma Ahlgren.

Nina Kiani Janson

Emma Ahlgren

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2022-05-31

Kopia till:

Trafikverket
Statens geotekniska institut

Länsstyrelsen/
Samhällsavdelningen, Rebecka Thorwaldsdotter, Lena Emanuelsson
Miljöskyddsavdelningen, Uffe Schultz, Katarina Hallberg, Annika
Svensson
Naturavdelningen, Emelie Holm
Vattenavdelningen, Roger Rudolfsson, Steffi Gottschalk
FC Plan- och bygg, Nina Kiani Janson

Trafikverkets ärendenummer

TRV 2022/44591

YTTRANDE

2022-05-31

Kommunens ärendenummer

PU 35/16

Länsstyrelsens ärendenummer

402-14572-2022

Mölnads stadplaneringsutskottet@molndal.se**Länsstyrelsen Västra Götaland**vastragotaland@lansstyrelsen.se

Trafikverkets yttrande gällande detaljplan för Forsåker, nordöstra delen, i Mölnads kommun

Ärende

Trafikverket har mottagit remiss om granskning i ovan rubricerat ärende. Det övergripande syftet med detaljplanen är att skapa en tät levande stadsmiljö inom och i anslutning till det före detta pappersbruket. För att skapa en levande stad ska planen möjliggöra en blandning av funktioner. Såväl bostäder, arbetsplatser, kulturverksamhet, vård, skola och annan service möjliggörs.

Hela Forsåker kan komma att rymma upp till ca 3 000 bostäder och ca 5 000 arbetsplatser när det är fullt utbyggt. Den nu aktuella detaljplanen, Forsåker, Nordöstra delen, rymmer ca 1 900 bostäder och ca 60 000 kvm bruttoarea (BTA) för verksamheter. Antalet boende i Forsåker beräknas i Kollektivtrafikutredningen till cirka 6 100 personer, varav 3 500 i den aktuella detaljplanen.

Sedan plansamrådet 2017 har utgångspunkterna för detaljplanen delvis ändrats. Bland annat har fördjupade utredningar förbättrat kunskapsläget kring strukturplanens möjligheter och utmaningar och vissa ställningstaganden har omprövats; inte minst har planeringen av järnväg genom staden förändrats. Det senare medför osäkerhet kring förutsättningar som krävs för att planlägga vissa delar av området. Därför har planområdet delats och den nu aktuella delen är väsentligt mindre än planområdet i samrådet. Exempelvis kan inte den nya bron över motorväg och järnväg planläggas innan järnvägsplaneringen framskridit ytterligare.

Tidigare samråd

Trafikverket yttrade sig i samrådet under 2017 (ärendenummer: TRV 2017/45679). Synpunkterna gällde då trafik (trafikalstring, hållbart resande, åtgärder i statligt vägnät), Forsåkersbron, Gång- och cykelbro, Risk, Buller, Vibrationer samt Föreslagna åtgärder inom järnvägsfastighet.

Trafikverkets ärendenummer

TRV 2022/44591

YTTRANDE

2022-05-31

Kommunens ärendenummer

PU 35/16

Länsstyrelsens ärendenummer

402-14572-2022

Riksintressen för kommunikation

Planområdet ligger öster om Västkustbanan och E6/E20 som båda är utpekade som riksintressen för kommunikation i enlighet med miljöbalken 3 kap 8 §. Planområdet berörs även av ny stambana, delen Göteborg - Borås, delsträckan Almedal – Mölndal. Den nya stambanan är i sin tur en del av ny stambana mellan Stockholm och Göteborg. Ny stambana, delen Göteborg – Borås är utpekad som en framtida anläggning av riksintresse för kommunikation.

Granskning av lokaliseringsutredningen för Ny stambana, delen Göteborg – Borås avslutades den 29 april 2022, och till hösten 2022 planeras Trafikverkets ställningstagande till val av alternativ med rangordning att skickas till regeringen för tillåtlighetsprövning. I samband med detta kommer förtydligande PM för riksintresset Göteborg – Borås att uppdateras. Nu gällande version beslutades den 16 september 2021:

https://bransch.trafikverket.se/contentassets/53b7509bdc03471a881a24ce53552b5b/pm_fortydligande_riksintresse_goteborg-boras_20210916.pdf.

Trafikverkets synpunkter

Generellt

Inledningsvis vill Trafikverket stötta kommunens positiva ambitioner att skapa en stadsdel med lågt bilberoende. Området har med de åtgärder kommunen planerar goda förutsättningar för att möjliggöra ett lågt bilberoende.

Trafikverket noterar att till planen hörande utredningar har genomförts och uppdaterats vid olika tidpunkter under den långa tid som gått mellan samråd och granskning. Möjligtvis kan detta ha givit upphov till den diskrepans mellan vad som står i olika utredningar och planbeskrivningen. Detta skapar en osäkerhet kring vad som gäller och vilka konsekvenser detaljplanen kan få.

Transportsnål planering, parkering och trafikanalys

Parkering

En åtgärd i detaljplanen är att samla områdets parkering till två noder i utkanterna av området (en utanför nu aktuellt planområde) för att ge relativa fördelar till mer hållbara färdmedel som kollektivtrafik, gång och cykel.

Parkering kan användas som ett sätt att minska antalet bilresor. Detaljplanen redovisar mobilitetsåtgärder i fyra steg för att möjliggöra färre antal parkeringsplatser än vad Stadens parkeringspolicy kräver. Det finns dock reservytor för extra parkering utanför planområdet för att möjliggöra parkering i nivå med parkeringspolicyen.

Trafikverkets ärendenummer
TRV 2022/44591

YTTRANDE
2022-05-31

Kommunens ärendenummer
PU 35/16

Länsstyrelsens ärendenummer
402-14572-2022

Trafikverket ser med detta en risk att det i slutändan ändå blir ett större antal parkeringsplatser än vad detaljplanen utgår från, och vill därför poängtera vikten av att tillräckliga mobilitetsåtgärder genomförs för att minska bilberoendet i området. De mobilitetsavtal som avses tecknas blir viktiga för att säkerställa genomförandet.

Trafikanalys

Trafikverket uppmärksammar att trafikanalysen utgår från färre bostäder än vad planbeskrivningen gör (1400 i trafikanalys och 1900 i planbeskrivning), men högre BTA verksamheter (100 000 i trafikanalys och 60 000 i planbeskrivning). Antalet parkeringsplatser är också färre i trafikanalysen än i planbeskrivningen (750 i trafikanalys och 830 i planbeskrivningen). Detta gör att det är svårt att utläsa vilka konsekvenser detaljplanen kommer att få på E6/E20.

Modellen verkar inte vara validerad för ett nuläge samtidigt som det är små marginaler i trafiksystemet här. Trafikverket saknar en analys om vad som händer om det ”bästa-scenario” man utgår från i trafikanalysen inte slår in. En översiktlig kontroll i Trafikverkets trafikstringsverktyg ger mer än det dubbla antalet fordonsrörelser som trafikanalysen utgår från, vilket gör att det även blir stora osäkerheter i ingångsdata. För att nå det låga antalet tillkommande fordonsrörelser från detaljplanen behöver mobilitetsåtgärder genomföras. Det behöver också följas upp att de får önskad effekt för att säkerställa föreslagna infrastrukturåtgärder är tillräckliga.

Det behövs en plan för hur man ska hantera ett scenario där antalet resor per person eller bilandelen blir högre. Annars finns det risk att man bygger in sig i lösningar som påverkar tillgängligheten för alla trafikslag, och riskerar att begränsa möjligheten för ytterligare exploatering.

Lackarebäcksmotet

I trafikutredningen föreslås ett antal trimningsåtgärder, varav några ligger inom den delen av Lackarebäcksmotet som har statligt väghållarskap. Kapacitetsanalyser har genomförts för att testa trimningsåtgärderna med prognosår 2027, vilket är det år staden bedömer att nytt mot byggs i samband med att ny stambana, delen Göteborg – Borås byggs. Man bedömer även att den nu aktuella detaljplan är utbyggd då. Trafikverket vill påpeka att exakt tidpunkt för Lackarebäcksmotets ombyggnation ännu inte är bestämd.

Just nu driver Trafikverket med deltagande från Staden en utredning för Lackarebäcksmotet där man studerat utformning och funktioner för det nya mot som nämnts ovan. Denna utredning tar ett helhetsgrepp om motet och inkluderar även de behov som Staden ser kopplat till kommande exploatering, exempelvis i Forsåkerområdet.

Trafikverkets ärendenummer
TRV 2022/44591

YTTRANDE
2022-05-31

Kommunens ärendenummer
PU 35/16

Länsstyrelsens ärendenummer
402-14572-2022

Eftersom inriktningen är att motet troligtvis behöver byggas om för att genomföra järnvägsprojektet anser Trafikverket inte att trimningsåtgärder på kort sikt behöver genomföras. Det är inte säkert att åtgärderna hinner finnas på plats särskilt länge innan befintligt mot byggs om. Om motet byggs om i samband med järnvägsprojektet bör den kommunala finansiering som är avsatt för trimningsåtgärder kopplat till detaljplaner i Forsåker i stället användas för medfinansiering till kommunala nyttor i det nya motet.

Program Göteborg – Borås har uppmärksammat att det inte är helt säkert att motet faktiskt behöver rivas och därmed byggas om i samband med byggnation av ny stambana, delen Göteborg - Borås. Besked väntas i juni. Om förutsättningarna på detta sätt förändras behöver Trafikverket och Mölndals stad gemensamt hitta en lösning för hur Lackarebäcksmotet ska trimmas innan detaljplaneområdet är utbyggt. Det blir i det fallet viktigt för att undvika en trafikfarlig situation med kösvansar som sträcker sig ut på E6 och riskerar att skapa kökrockar.

Eftersom förutsättningarna för Lackarebäcksmotets ombyggnad inte är beslutade finns det en risk för att nödvändiga åtgärder i vägnätet inte är fastslagna innan detaljplanen antas. Trafikverket har som utgångspunkt att ansvara för en ombyggnation av Lackarebäcksmotet i samband med att ny stambana, delen Göteborg – Borås byggs. Denna ombyggnation baseras på dagens funktioner och kapacitet, anpassat till aktuella utformningskrav. För tillägg till dagens funktioner och kapacitet, till exempel åtgärder som krävs på grund av kommunal exploatering, behöver utgångspunkten vara extern medfinansiering.

En dialog mellan Staden och Trafikverket Planering är inledd. Hur detaljplanens påverkan på Lackarebäcksmotet ska hanteras knutet till aktuell detaljplan behöver regleras i en överenskommelse mellan Trafikverket och Staden, som ska finnas undertecknad före detaljplanen kan antas. Efter att den pågående utredningen av Lackarebäcksmotet är genomförd kommer ytterligare överenskommelser angående Lackarebäcksmotet att behöva tecknas. Dialog pågår mellan Staden och Trafikverket (Planering och Nya stambanor) för hur dessa överenskommelser ska struktureras. Målsättningen är att överenskommelse om de åtgärder som behöver ske i samband med järnvägsprojektet kan tecknas under hösten 2022.

Göteborg - Borås

Överlapp med korridoren

I det nordvästra hörnet av detaljplanen överlappar planområdet riksintressekorridoren för Ny stambana, delen Göteborg – Borås. Se nedan bild från Planbeskrivningen:

Trafikverkets ärendenummer

TRV 2022/44591

YTTRANDE

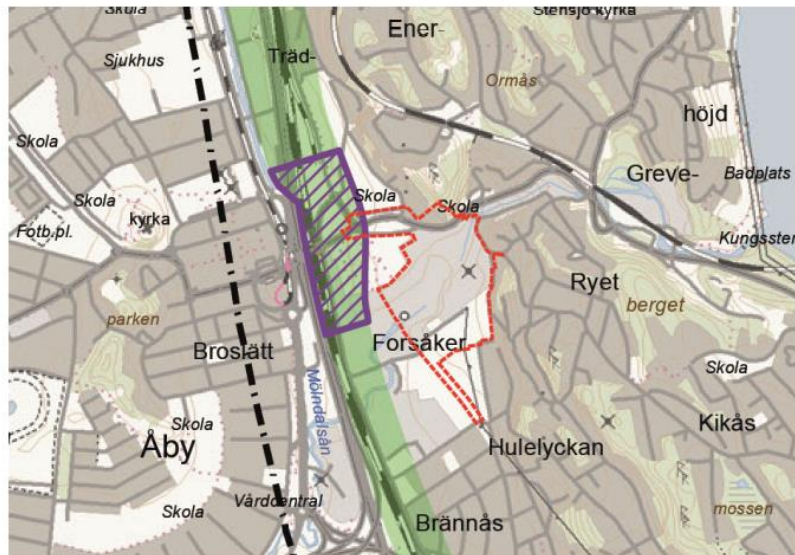
2022-05-31

Kommunens ärendenummer

PU 35/16

Länsstyrelsens ärendenummer

402-14572-2022



Grön yta är så kallade "korridor - bank eller skärning" och lila skrafferat område illustrerar stationsläge. Planområdesgränsen redovisas med röd streckad linje.

Den föreslagna järnvägskorridoren, vilken också utgör riksintresset, breddades mellan Lackarebäcksmotet och Mölndals bro i ett sent skede av lokaliseringsutredningen på grund av det behov av geotekniska förstärkningsåtgärder som kan förutses på denna sträcka. Breddningen av järnvägsområdet kommer att försämra stabilitetsförhållandena öster om spåren, vilket innebär att åtgärder krävs för att uppfylla stabilitetskraven.

I området närmast Mölndals bro, vilket omfattas av föreslagen detaljplan för Forsåker nordöstra delen, bedöms åtgärderna komma att bestå av lättfyllning under Järnvägsatan och del av befintlig cirkulationsplats. Åtgärderna kommer inte beröra angränsande kvartersmark enligt föreslagen detaljplan.

Riksintresset för kommunikation bedöms därför inte påverkas negativt av detaljplanen.

Plattformarnas lokalisering

I Kollektivtrafikutredningen visas en bild där plattformar i den nya stationen vid Mölndals C placeras söder om Mölndals bro. I bildtexten står att det är en möjlig framtida utformning med plattformar i ett mer sydligt läge, där en gång- och cykelbro ansluter direkt till plattformarna. Trafikverket vill poängtera att detta är en av flera möjliga utformningar, men att varken plattformarnas läge, gång- och cykelbron eller Metrobussens utformning är beslutade ännu. Program Göteborg - Borås studerar flera alternativa lokaliseringar av plattformarna, bland annat ett läge där plattformarna placeras norr om Mölndals bro. Det kan därför vara vilseledande att alltför tydligt redovisa ett framtida plattforms läge i bild.

Trafikverkets ärendenummer

TRV 2022/44591

YTTRANDE

2022-05-31

Kommunens ärendenummer

PU 35/16

Länsstyrelsens ärendenummer

402-14572-2022

Målsättningen är att Program Göteborg – Borås, i dialog med Staden, under hösten 2022 ska nå samsyn om en huvudinriktning för plattformarnas placering att utgå ifrån i kommande järnvägsplanarbete.

Forsåkersbron

Forsåkersbron ingår inte i den aktuella detaljplanen. Trafikverket vill ändå lyfta att planering och projektering av Forsåkersbron behöver ske i samråd med Trafikverket och program Göteborg – Borås. Byggnation behöver ske i samband med utbyggnad av järnvägen, och Staden behöver säkerställa ekonomiska medel för planering och byggnation av Forsåkersbron, så att arbetet kan samordnas med järnvägsutbyggnaden.

Buller

I samrådet lyfte Trafikverket att Staden bör utreda ett scenario för bullersituationen där ny stambana, delen Göteborg - Borås byggs ut, samtidigt som endast detaljplanen för Östra Forsåker byggs och inte de övriga delarna inom Forsåkersområdet.

Trafikverkets projekt, inklusive program Göteborg – Borås tar enbart hänsyn till befintligheter, det vill säga hus som står på platsen när järnvägsplanen vinner laga kraft. Upprättar Trafikverket en järnvägsplan finns inte någon skyldighet att ta hänsyn till kommande bostäder i en detaljplan. Detaljplaneupprättaren har däremot till skyldighet att ta hänsyn till även kommande trafikutveckling när de planlägger för bostäder. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 8 § anger att vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

I den till planhandlingarna nu bifogade bullerutredningen finns ett avsnitt där man resonerar kring hur bullerpåverkan kan bli om aktuellt detaljplaneområde samt ny stambana, delen Göteborg – Borås byggs, utan att resterande delar av Forsåker byggs ut. Möjligheten att villkora byggnation till att bullerskyddsåtgärder ska vara uppförda före bygglov beviljas nämns i bullerutredningen, men har inte införts i plankartan. I plankartan har däremot riktvärdena i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader införts.

Trafikverket anser fortsatt att Staden behöver visa hur bullerriktvärdena kan klaras för detta scenario samt föreslå bullerskyddsåtgärder som krävs för att aktuell detaljplan ska kunna stå på egna ben. Exempelvis kan Staden visa vilka möjligheter som finns att anpassa föreslagen bebyggelse. Den befintliga bebyggelsen är av en lägre typ än den som planeras för i aktuell detaljplan, vilket innebär att den föreslagna bebyggelsen kräver en annan typ av bullerskydd än den Trafikverket räknar med i järnvägsplanen. Därför är det även önskvärt att Staden redovisar vilken typ av bullerskärmar som krävs, vilken längd och höjd dessa behöver ha och vilket ytanspråk dessa har i anslutning till järnvägen.

Trafikverkets ärendenummer

TRV 2022/44591

YTTRANDE

2022-05-31

Kommunens ärendenummer

PU 35/16

Länsstyrelsens ärendenummer

402-14572-2022

Staden och Trafikverket har inlett en dialog gällande hantering av buller för detaljplanen. Innan detaljplanen antas är det viktigt att bullerfrågan är utredd för att inte riskera ny bebyggelse som inte klarar bullerriktvärden.

Fel ingångsdata i bullerutredningen

Utöver ovan nämnda synpunkter innehåller bullerutredningen även ett antal felaktigheter vad gäller föråldrad ingångsdata, exempelvis antal tåg, hastigheter och tågtyper. Man har även utgått från en spårlinje som är inaktuell. Den nya spårlinjen kommer troligen hamna närmre än vad man räknat med i utredningarna. Enligt det som beslutats i möte mellan Staden och Trafikverket kommer Stadens bullerkonsult kontakta Trafikverket Nya Stambanors bullerspecialist för att en redovisning av rätt ingångsdata i rapporten.

Vibrationer

Trafikverket har granskat vibrationsutredningen och anser att de använda mätpunkterna inte täcker in hela detaljplaneområdet. Det saknas framförallt en mätpunkt för den nordligaste delen av området, som också efter att planen minskat i omfattning till nu gällande planområde kommer hamna närmast befintliga spår på Västkustbanan.

När det gäller ny stambana, delen Göteborg – Borås, har Staden och Trafikverket kommit överens om att Stadens vibrationskonsult ska kontakta Trafikverket Nya Stambanors vibrationspecialist för att stämma av att rätt ingångsdata används i rapporten.

Vid byggnation i närheten av väg och järnväg är det viktigt att tillse att riktvärden för vibrationer inte överskrids. Trafikverket anser att vibrationsnivån i vårdlokaler och bostäder vid nybyggnad och väsentlig ombyggnad av infrastruktur inte ska överskrida 0,4 mm/s vägd RMS vid fler än fem tillfällen per natt under ett trafikårsmedel (ÅDT). Trafikverket uppfattar att tillräckliga planbestämmelser som syftar till att minska vibrationspåverkan på detaljplaneområdet saknas. Trafikverket anser därför att riktvärden för vibrationer ska regleras i detaljplanen.

Risk

I det till planhandlingarna hörande risk-PM behandlas nu aktuellt planområde. För dessa delar har man utifrån den detaljerade riskbedömningen gjort en bedömning av vilka åtgärder som erfordras på denna del av exploateringen för att få en tolerabel risknivå. Den detaljerade riskbedömningen är delvis lite svår att följa.

Trafikverket instämmer i stort i resultaten i risk-PM. Det finns ett antal felaktigheter vad gäller avstånd till kommande spår på ny stambana, delen Göteborg - Borås och bedömningskriterier som använts, detta påverkar dock troligen inte riskbedömningens slutsatser.

Trafikverkets ärendenummer

TRV 2022/44591

YTTRANDE

2022-05-31

Kommunens ärendenummer

PU 35/16

Länsstyrelsens ärendenummer

402-14572-2022

I det aktuella planområdet hamnar sannolikt de närmsta byggnaderna cirka 80-100 meter från planerade spår på ny stambana, delen Göteborg - Borås. Det är viktigt att riskbedömningen revideras för kommande etapper när området närmst planerade spår ska planläggas. Den nya riskbedömningen behöver behandla rätt avstånd och rätt kriterier. Eftersom avståndet till järnvägsspår troligen kommer att vara mindre i kommande etapper kan det medföra kraftigare säkerhetshöjande åtgärder eller till och med lägre exploateringsgrad.

Sammantagen bedömning

Sammantaget ser Trafikverket positivt på de ambitioner Staden har att bygga en ny kollektivtrafiknära stadsdel med en låg biltrafikandel, och vill återigen lyfta fram vikten av att de åtgärder som identifierats för att nå den låga biltrafikandelen genomförs.

Det finns dock några knäckfrågor som ännu inte är helt lösta.

Hur Lackarebäcksmotet ska åtgärdas behöver hanteras i pågående dialog mellan Staden och Trafikverket. Denna dialog behöver mynna ut i en överenskommelse mellan Staden och Trafikverket innan detaljplanen kan antas. Det är viktigt att säkerställa en trafiksäker situation i Lackarebäcksmotet och inte riskera kökrockar på E6.

Även frågor gällande buller och vibrationer, särskilt kopplade till ny stambana, delen Göteborg – Borås, behöver lösas innan detaljplanen kan antas.

Med vänlig hälsning

Sarah Vo

Samhällsplanerare