

# Granskningsutlåtande 1

Detaljplan för bostäder

## Stiernhielm 6 och 7 m.fl.

Mölnåls stad, Västra Götalands län

### Tidigare behandling

Kommunstyrelsen gav 2016-10-26, § 230, stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Stiernhielm 6 och 7 m.fl. Planförslaget har varit utställt för samråd enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 2018-04-19 t.o.m. 2018-05-17.

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2019-09-17, § 79, att detaljplanen skulle ställas ut på granskning.

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 250 lägenheter, utökad byggrätt för kontors- och vårdändamål i befintlig byggnad inom Stiernhielm 7 samt att möjliggöra för ny angöring från Bifrostgatan. Detaljplanen syftar även till att genomföra en fastighetsreglering för fastigheterna Bosgården 1:86 och 1:89.

### Granskning

Planförslaget har varit utställt för granskning enligt 5 kap. 18 § PBL (2010:900) under tiden 2019-09-26 t.o.m. 2019-10-24. Under granskningen har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, stadsbiblioteket samt på stadens hemsida.

Under och i anslutning till granskningstiden inkom 19 yttranden som sammanfattas och kommenteras nedan. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen i Mölnåls stad. Med hänsyn till allmänna dataskyddsförordningen GDPR har de personer som yttrat sig anonymiserats i granskningsutlåtandet. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i *bilaga 1*.

## INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

### STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

#### 1. Länsstyrelsen (daterad 2019-10-22)

##### Länsstyrelsens samlade bedömning

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

### **Motiv för bedömningen**

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

*Kommentar: Noteras.*

### **2. Lantmäteriet** (daterad 2019-09-27)

- Utfartsförbud kan endast skapas i gräns mellan kvarter och allmän plats (4 kap 9 § PBL).
- Egenskapsgränserna inom allmän plats GATA och E<sub>2</sub> har felaktig linjetyp.

I övrigt har lantmäteriet inget att erinra.

*Kommentar: Bestämmelsen om utfartsförbud justeras. Linjetyperna för Gata och E2 justeras.*

### **3. Räddningstjänsten** (daterad 2019-10-15)

Räddningstjänsten har inget att erinra mot planförslaget.

### **4. Statens geotekniska institut (SGI)** (daterad 2019-10-21)

SGI har tidigare yttrat sig i samrådsskedet. Vid detta tillfälle identifierades behovet av att komplettera den geotekniska stabilitetsutredningen med beräkningar utförda med odränerad analys. Detta har nu gjorts och därmed bedöms tidigare givna kommentarer ha beaktats. Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynpunkt inga hinder för fortsatt planläggning.

### **5. Trafikverket** (daterad 2019-10-04)

Trafikverket framförde i samrådsskedet att Mölnåls stad för framtida exploatering i Mölnålsåns dalgång behöver ta ett samlat grepp om trafikpåverkan. Trafikverket har inga tillkommande synpunkter i granskningsskedet.

*Kommentar: Arbete pågår med att ta fram åtgärder kring Lackarebäcksmotet och dialog med trafikverket pågår i många av de större projekt som pågår i anslutning till Mölnålsåns dalgång.*

### **6. Vattenfall** (daterad 2019-10-01)

Vattenfall har inga elanläggningar i planområdet och har därför inget att erinra.

### **7. Ellevio** (daterad 2019-10-16)

Planområdet ligger utanför Ellevios koncessionsområde.

### **8. Kretslopp och vatten, Göteborgs stad** (daterad 2019-10-23)

En befintlig huvudvattenledning ligger idag i och utmed Bifrostgatan utmed hela planområdet. Denna ledning är av yttersta vikt för dricksvattenförsörjningen i Göteborg

och även delar av Mölnåls. Ledningen får under inga omständigheter skadas. Den går inte heller att ta ur drift utan att dricksvattenleveransen skadas.

Befintligt läge och rättighet till åtkomst till huvudvattenledningen för drift, underhåll och förnyelse ska säkerställas med ledningsrätt alternativt servitutsavtal med en 10 meter bred ledningskorridor.

Den befintliga huvudvattenledningen är förlagd i en grönyta och delvis grunt förlagd med en uppskattad minsta täckning (avstånd överkant ledning till marknivå) på cirka 0,55 meter. Genom att grönytan i planförslaget planeras att hårdgörasbehöver täckningen ovanför ledningen på del av sträckan ökas för att klara framtida trafiklast. Minsta täckning i trafikyta bör uppgå till 0,8 meter. Den befintliga huvudvattenledningen ligger i allmän plats avsedd för ny gata enligt planförslaget. På plankartan ska finnas ett u-område på kvartersmark med ett avstånd om 5 meter från befintlig huvudlednings centrum. Inom u-område får inga byggnader uppföras.

Nya byggnader och grundläggningen av dessa ska anpassas till befintlig huvudvattenledning så att framschaktning och underhållsarbeten kan utföras exempelvis vid ett rörbrott. Alternativt ska ledningsschakten säkras med kvarstående spont.

Marken ska höjdsättas så att vattnet kan rinna av till recipient som dike, bäck, dagvattenkylvert i händelse av rörbrott.

Vid genomförande av planen ska bygg- anläggningsarbetena så som exempelvis schakt-, spont och pålningsarbeten planeras i detalj i samråd med Kretslopp och vatten så att risken för skador på befintlig ledning minimeras.

Senast i samband med detaljprojektering ska en separat riskanalys avseende risken för att befintlig huvudvattenledning kan påverkas av byggnadsarbetena genomföras. Riskanalysen ska bland annat innehålla en geoteknisk utredning med förslag till kontrollåtgärder för att säkra den befintliga ledningens läge i plan och höjd. En remiss ska skickas till lagesremisser@kretsloppochvatten.goteborg.se för granskning av planerade byggnadsarbeten och genomförd riskanalys. I samband med granskningen kan Kretslopp och vatten ställa krav på ytterligare åtgärder och kontroller.

För Kretslopp och vattens ledningar inom planområdet gäller förvaltningens ”Anvisningar för markarbeten”, sök på <https://goteborg.se>.

Eventuella framtida fördröjnings- och reningsåtgärder, markerat som ”plantering1” i plankartan, ska anpassas till befintlig ledning. Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant på ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten. Krav på skyddsåtgärder kan komma att ställas. Eventuella bullervallar utmed Bifrostgatan ska utformas så att det går att schakta fram och reparera vattenledningen.

*Kommentar: Planförslaget justeras så att föreslagna byggnader utmed Bifrostgatan placeras minst 5 meter från befintlig vattenledning. U-området utökas på kvartersmark för att säkra tillgängligheten till ledningen. Höjdsättningen av berörd sträcka av Bifrostgatan omarbetas så att befintlig ledning får en täckning om cirka 80 cm längs större delen av planområdet. I den södra delen av planområdet blir täckningen cirka 70 cm, för att klara vattenavledning vid skyfall. Plushöjder för berörd sträcka av Bifrostgatan har införts som planbestämmelser. Ändringarna har skett i dialog med Kretslopp och vatten.*

## KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

### 9. Mölnåls Energi Nät AB och Mölnåls Energi AB (daterad 2019-10-24)

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

För att klara det tillkommande effektbehovet kommer det att behövas ytterligare en transformatorstation inom planområdet. Företrädesvis i anslutning till planerade bostäder i nordöstra delen av planen. Transformatorstation skall i första hand utgöras av fristående byggnad med en byggnadsarea på ca 5x7m. Station skall lätt kunna nås från gata samt omges av en 5m bred zon där inga anordningar får vidtas som hindrar framdragande och underhåll av allmänna underjordiska elledningar.

Alternativt kan transformatorstation byggas in i annan byggnad. Den bör då ej placeras i direkt anslutning till bostäder eller andra ytor där människor stadigvarande vistas. Transformatorstation skall placeras i markplan på grund av översvämningsrisken. Stationen måste vara tillgänglig för tyngre fordon/maskiner för att, vid ev. framtida akuta fel, kunna byta tyngre komponenter.

Det förutsätts att erforderligt avtal om markupplåtelse samt tillgängligheten till stationen kan upprättas mellan Mölnåls Energi Nät AB och fastighetsägaren. Nya elledningar kommer att dras och dessa skall, så långt möjligt, förläggas i och utmed GC-vägar, trottoarer och gator dock ej i körbanor. Ledningars lägen och transformatorstations placering skall säkerställas med u-områden samt servitutsavtal.

Befintliga ledningar inom planområdet ser ut att kunna komma i konflikt med planerad bebyggelse. Det fortsatta arbetet med detaljplanen får utvisa i vilken omfattning befintliga kablar, nätstationer och övriga anläggningsdelar kan vara kvar i sina nuvarande lägen alternativt flyttas/ ersättas. Erforderliga flyttningar, såväl permanenta som tillfälliga, alternativt andra förändringar av våra kablar och/eller nätstationer eller andra anläggningsdelar, skall bekostas av exploitören samt anmälas minst 1 månad i förväg. Innan eventuella åtgärder utförs skall skriftlig beställning ha erhållits.

På sidan 37 i Planbeskrivningen står det att ett samarbetsavtal har tecknats mellan Mölnåls Stad och ägarna/exploatorerna och att detta avtal kommer att följas upp med ett exploateringsavtal. I exploateringsavtalet regleras vad som kommer att gälla mellan kommunen och exploatorerna beträffande va-anläggningar. Vi saknar motsvarande reglering för annan infrastruktur, t.ex. elnät, fjärrvärme/fjärrkyla, telekommunikation samt gatubelysning.

I övrigt har vi inga synpunkter annat än vad som tidigare påpekats under samrådet.

*Kommentar: Detaljplanen möjliggör ytterligare en transformatorstation i områdets nordöstra del, i anslutning till befintlig station. I exploateringsavtalet kommer att framgå att markupplåtelse etc. för annan infrastruktur (än VA)tecknas mellan exploitören och respektive ledningsägare. Eventuell ledningsdragning på kvartersmark kan lösas med servitutsavtal mellan parterna.*

### 10. Fastighetsavdelningen (daterad 2019-10-24)

Exploateringen inom Stiernhielm 6 och 7 ingår i underlag för aktuell befolkningsprognos. Fastighetsavdelningen har alltså tagit höjd för kommande bostäder inom Stiernhielms 6 och 7 i planering för framtida behov av förskole- och skolplatser. I övrigt finns inget att erinra gällande planförslaget.

*Kommentar: Noteras*

## **11. Miljönämnden** (daterad 2019-10-30)

### Luftkvalitet

Vi konstaterar att det inte har gjorts en utredning av luftkvaliteten för detaljplanen. Det är nödvändigt att en luftutredning genomförs innan antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige för att säkerställa att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxider och partiklar klaras i detaljplanen.

### Trafikbuller

Vi har i samrådsskedet haft synpunkter på den planbestämmelse som finns för små bostäder (mindre än 35 kvadratmeter). Vi bedömer fortfarande att den inte är formulerad på ett sätt som överensstämmer med förordningen (SFS 2015:216). Vår tolkning av förordningen är att små lägenheter inte ska byggas där ljudnivån överstiger 65 dBA vid någon av fasaderna. Ett annat skäl att inte formulera en planbestämmelse som medger bullernivåer över 65 dBA för små lägenheter är att samtliga bullerberäkningar visar att 65 dBA klaras vid fasad för samtliga lägenheter.

### Övrigt buller

På fastigheten Stiernhielm 7 finns en verksamhet som distribuerar tidningar (VTD) Miljöförvaltningen har fått in ett klagomål på att denna verksamhet orsakar störande ljud nattetid vid lastning och lossning av tidningar. Miljöförvaltningen har efter samrådsskedet utrett klagomålet och verksamheten har vidtagit åtgärder för att minska bullret. Efter de genomförda åtgärderna bedömde vi att detta buller inte utgjorde en olägenhet för människors hälsa i den aktuella bostaden. En åtgärd var att distributionslastbilen körde in och ut från ett annat håll. Genom att området förtätas med bostäder bedömer vi att det kan finnas en risk att de nya bostäderna exponeras för bullernivåer som kan medföra en olägenhet för de boende. Exempelvis ligger vissa av de nya bostäderna närmare platsen där lastning sker och även vägen där lastbilarna kör in idag. Vi undrar om verksamheten som VTD bedriver ryms inom beteckningarna K eller C på plankartan.

### Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten

Frågan om miljö kvalitetsnormer och dagvattenhantering har utretts vidare efter samrådsskedet. Det är positivt att det finns flera planbestämmelser som bl.a. reglerar vegetationsbeklädda tak, vegetation på obebyggda ytor, ytor som möjliggör infiltration och rening samt fördröjning av dagvatten från parkeringsytor.

### *Kommentar:*

*Luftutredning: En luftutredning har tagits fram inför ny granskning. Miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid och partiklar klaras vid beräknad tidpunkt för inflyttning. Resultatet av utredningen förs in i planbeskrivningen.*

*Trafikbuller: Stadsbyggnadsförvaltningens gör samma bedömning som Boverket. Nivån 65 dBA vid små lägenheter kan vid en strikt tolkning uppfattas som en stoppgräns, varvid förordningen om trafikbuller inte skulle vara uppfylld. Enligt Boverkets bedömning bör dock ett högre värde i vissa fall kunna accepteras med motiveringen att dubbelsidiga små lägenheter som har en sida med högst 55 dBA och en bullrig sida med mer än 65 dBA ändå blir en bättre boendemiljö än helt enkelsidiga smålägenheter kring 65 dBA. Bestämmelsens formulering behålls*

*Övrigt buller: VTDs verksamhet ryms inte inom bestämmelserna. Avsikten är att verksamheten ska omlokaliseras. Synpunkterna har förmedlats till fastighetsägaren.*

## 12. Tekniska nämnden (daterad 2019-12-02)

Tekniska nämnden ser positivt på planen och att Bifrostgatan byggs om till en stadsgata med sidoparkering på samma sätt som vi förespråkade längs Bifrostgatan, vid Detaljplanen för Pedagogen Park.

### Trafik

Wallinsgatans östra del har sidoparkering i parkmark. De bör vara placerade i gatumark. I övrigt är det viktigt för det rörliga friluftslivet med bra p-möjligheter och cykelparkering in till Safjällsreservatet. Den nya lokalgatans gångbancanslutning mellan Wallinsgatan och Bifrostgatan behöver klargöras. Om den placeras inom kvartermark bör avtal skrivas som säkrar tillgänglighet för allmänheten. Man behöver även se över tillgängligheten till handikapplatser. Vidare anser tekniska nämnden att parkytan i den östra delen av planområdet bör förstärkas med en genväg för gångtrafik mot Safjällsreservatet

### Dagvatten

Tekniska förvaltningen önskar att förslaget på dagvattenlösning vidareutvecklas. Det behöver även förtydligas hur dagvattenanläggningarna på kvartermark ska underhållas så att de bibehåller sin funktion. Viktigt att också anmäla dagvattenanläggning till Miljöförvaltningen.

### Återvinning och Avfall

Framkomligheten för våra avfallsbilar kräver minst 5,5 meter körbana vid dubbelriktad trafik och 3,5m vid enkelriktad trafik. Gångbana/trottoar ska vara 1,5 meter (1,7 med stödremsa). Det får max vara 10 meter till sophus från angöringsplats och dessa behöver förtydligas. En körspårsstudie, LOS (last-,olje-och sopbil) kan behöva göras för att säkerställa framkomligheten. Viktigt att rätt storlek för miljöhus tas fram bland annat för att Förpackningsförordningens nya krav innebär att 60 % av avfallet kommer att vara bostadsnära.

### Plankartan förtydligande

Det i plankartan angivna E2 pumpstation ska ändras till pumpstation och transformatorstation. Det i plankartan angivna b2 har ingen beskrivande förklaring.

### Kommentar:

*Trafik: Sidoparkeringen i östra delen av Wallinsgatan justeras så att den ligger inom gatumark. Gångbanan längs lokalgatan som förbinder Wallinsgatan med Bifrostgatan ligger inom allmän plats(GATA). Handikapplatser ska anordnas inom kvartermark.*

*Dagvatten: Tekniska förvaltningen har deltagit i arbetet med framtagande av dagvattenutredning till detaljplanen. Förslag till dagvattenlösning vidareutvecklas i samband med detaljprojektering.*

*Återvinning och avfall: Synpunkterna har förmedlats till exploatören för beaktande i samband med detaljprojektering av kvarteren.*

*Bestämmelsen E2 justeras så att den omfattar både befintlig pumpstation samt transformatorstation. Byggrätten justeras något med hänsyn till befintliga ledningar. Bestämmelsen b2 finns inte som bestämmelse, men beteckningen fanns med på kartan (av misstag) vid granskningen. Denna bestämmelse har nu strukits.*

### 13. Social- och arbetsmarknadsnämnden (daterad 2019-10-09)

Social- och arbetsmarknadsnämnden tillstyrker förslag till detaljplan.

*Kommentar: Noteras*

### 14. Vård- och omsorgsnämnden (daterad 2019-10-23)

Social- och Det råder brist på grupp- och servicebostäder i Mölnådal. Vård- och omsorgsnämnden planerar att bygga två grupp- eller servicebostäder per år fram till år 2025. Det största hindret mot en utbyggnad av grupp- och servicebostäder är att tillgången till byggbar mark är begränsad i staden. Vård- och omsorgsnämnden vill därför framhålla att alla detaljplaner i kommunen, där det är möjligt, bör inkludera minst en bostad med särskild service. Vård- och omsorgsnämnden anser att staden ska planera för en grupp- eller servicebostad med minst 6 lägenheter i något av de nya bostadskvarteren inom fastigheterna Stiernhielm 6 och 7. Inom några år kommer det även råda brist på äldreboendeplatser i Mölnådal på grund av den demografiska utvecklingen med en åldrande befolkning. Staden bör därför beakta om verksamhetsdelen på Stiernhielm kan vara lämplig för att etablera ett äldreboende eller ett biståndsbedömt trygghetsboende.

*Kommentar: Synpunkterna har förmedlats till exploatören.*

## SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

### 15. Fastighetsägare Wallinsgatan (daterad 2019-10-24)

Helhetsintrycket av föreliggande förslag är att det tar ringa (eller snarare ingen) hänsyn till villabebyggelsen på Wallinsgatan 25 så att de nya huskropparna estetiskt ska passa in i den gamla villamiljön. Huskropparna är för stora, höga, mörka och är placerade för nära Wallinsgatan. Det "toppiga" taket ger dessutom en onödig förhöjning på huskropparna och ger därmed ett ytterligare "klumpigt" utseende. Det hus som planeras ligga parallellt med Wallinsgatan önskar jag istället placeras så att det har kortändan mot Wallinsgatan, likt den huskropp som är placerad bredvid på västra sidan av Stiernhielm 6. Nuvarande förslag kommer att påverka min fastighet på flera sätt.

Skuggning: Jag efterfrågar en professionell "skugganalys" även mot min fastighet. De höga huskropparna som placeras utefter Wallinsgatan, mittemot min fastighet, kommer att skugga min trädgård, mitt hus och dessutom påverka solbelysning generellt mot huset. Planerar solpaneler på mitt tak o befarar då att skuggningen även påverkar effekten på solpanelerna. Det vore därför synnerligen önskvärt om de huskroppar som planeras ligga parallellt med Wallinsgatan dels har en höjd om max två våningar och dels placeras några meter ytterligare ifrån gatan, så att skuggningen mot min fastighet minimeras. Att ha platt tak istället för de toppiga skulle också bidra till minskad höjd och "skuggeffekten" och att minska "skuggeffekten". Detta ser jag som synnerligen viktigt!

Insyn: Jag efterfrågar en "höjdanalys" där jag simulerat kan se hur höga husen blir i förhållande till nivån på min fastighet beträffande insyn. En värdefull aspekt för värdet av min fastighet idag är att den inte har insyn, varken till trädgård eller framförallt inte insyn genom fönster. Detta värde ser jag nu att det föreligger stor risk att den går förlorad med det föreliggande förslaget med större exponering mot min fastighet. Även av denna aspekt ser jag det synnerligen viktigt att huskropparna parallellt med Wallinsgatan inte blir höga och att tex balkonger eller panoramafönster o dyl inte placeras i denna riktning ( dvs nordlig riktning) mot min fastighet. Vore det t ex möjligt att placera träd mellan de nya fastigheterna och Wallinsgatan för att hindra den direkta exponeringen? Aven detta ser jag som synnerligen viktigt!

Problemet med både skuggning och insyn skulle ha minimerats om huskroppen som nu planeras parallellt med Wallinsgatan istället placerades vinklad med kortändan mot gatan, likt huset som ligger bredvid på västra sidan!!!

Trafik och buller: Jag efterfrågar en analys och förtydligande av hur det föreslagna trafikflödet påverkar bullerstörningar också för min fastighet. Hur planeras föder av bilar till de olika nya fastigheterna och vilken tänkt bullernivå kan förväntas vid min fastighet? Här efterfrågar jag en "bulleranalys". Naturligtvis vill jag att trafiken flödar mot Bifrostleden och inte mot Wallinsgatan. Placering av sophantering är här också en viktig aspekt med tillhörande buller både för invånarnas och sopbilarnas besök här. Vore det möjligt att placera sophantering mer västerut på gatan? Det skulle också innebära att sopbilen "slapp" köra långt in på gatan med tillhörande vändningsproblematik. Saknar förtydligande också kring "soplogistiken" med tillhörande bulleranalys även för min fastighet. Wallinsgatan: Wallinsgatan, vid min fastighet, är idag en avsmalnad del av gatan. Den är också svagt svängd just vid angränsning till min tomt. Sedan många år tillbaka finns här en hög hagtornshäck. I den föreslagna planen är det otydligt om denna del av Wallinsgatan ska förbli svängd eller om den ska rätas ut. Detta påverkar min häck och jag undrar därför hur det är tänkt att återskapa min häck om gatan rätas ut. Här önskar jag ett förtydligande hur lösningen ser ut. Häcken är bl a ett viktigt och värdefullt insynsskydd.

Efterfrågar även en analys och eventuella konsekvenser av under pågående byggarbete. T.ex. undrar jag om arbetet med pålning och vattenförskjutningen påverkar min fastighet.

#### *Kommentar:*

*Skuggning: En solstudie har tagits fram (Semrén+Månsson, 2018-01-09) som redovisar påverkan på angränsande bebyggelse och ny bebyggelse med föreslagen utformning och våningshöjder inom planområdet. Ny exploatering ger minimal förändring gällande tillgång till sol för närmast befintliga småhus längs Wallinsgatan samt flerbostadshus i väst. Efter att solstudien färdigställts har byggrätterna justerats något, bl.a. ökat avstånd mellan Bifrostgatan och ny bebyggelse. Detta bedöms ha försumbar påverkan på resultatet av studien.*

*Insyn: Tillåten byggnadshöjd inom kvarteret söder om berörd fastighet är + 31 respektive + 32 meter över angivet nollplan. Det motsvarar en byggnadshöjd som är någon meter över befintlig byggnad (byggnadshöjden) norr om Wallinsgatan. Viss insyn till befintliga fastigheter norr om Wallinsgatan kan inte uteslutas. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dock att planförslaget kan accepteras då det i tätorten inte är rimligt att helt undvika negativ påverkan (såsom viss insyn).*

#### *Trafik och buller:*

*De nya husen kommer att ha viss bullerskärmande effekt mot Bifrostgatan, samtidigt tillförs trafik med anledning av den nya bebyggelsen. Sedan bullerutredningen gjordes har anslutningen mot Bifrostgatan flyttats från mitt emot Häradsgratan till den nya tvärgatan vilket ytterligare bör förbättra situationen för flera boende längs Wallinsgatan. Gällande riktvärden för ekvivalentnivå samt maximal ljudnivå klaras för bebyggelsen utmed Wallinsgatan.*

*Detaljplanen styr inte placeringen av miljöhusen men medger placering vid såväl Wallinsgatan som den nya tvärgatan. I illustrationskartan är de placerade vid Wallinsgatan. Placeringen avgörs slutligt i bygglovprövningen och beror, förutom störningsminimering, också på andra praktiska hänsyn. Exempelvis säger Boverkets byggregler att avståndet mellan byggnadens entréer och utrymmen för avfall inte bör överstiga 50 meter för flerbostadshus.*



*Påverkan under byggtid: Byggfrågorna regleras inte i detaljplanen. Synpunkterna vidarebefordras till byggherrarna och bygglovsenheten. I samband med entreprenaden upprättas normalt en kontrollplan som ska hantera aktuella riskfrågor så som sättningsrisk m.m.*

#### **16. Fastighetsägare Wallinsgatan (daterad 2019-10-24)**

Vår fastighet ligger norr om Wallinsgatan med nästan exakt samma sträckning som den befintliga kontors- och vårdbyggnaden. Vi ser med glädje att man har tagit hänsyn till våra synpunkter angående sänkning av gatunivån, och att man avstått från att föreslå att 10-20 cm utmed vår tomt (totalt <15 kvm) skulle inlösas för breddning av trottoaren. Detta göra att det finns hopp om att vår gamla lindhäck kan fortsätta att avskärma oss från trafiken på Wallinsgatan. Att man kommit fram till att alla träd kan fällas utan att det påverkar ljudnivåerna eller luftkvalité förvånar oss, men att det inte skulle påverka känslan av närhet till naturen tror vi inte på. Dessutom påpekar ju flera av utredningarna för planförslaget, att växtlighet är viktigt för att förhindra översvämningar. Om vi läser nya plankartan rätt har man (för att kompensera sänkningen av gatan på en knapp meter?) plussat på den tillåtna nockhöjden med fyra (4) meter! för vård- och kontorsbyggnadens föreslagna utökade byggrätt ut mot Wallinsgatan. Vi kan inte påstå att vi jublar över att få en så hög byggnad (nockhöjd 22,5 meter) tio meter (1+3,5+5,5 enligt angivna mått på planen) från tomtgränsen. Detta kommer att ge en instängningseffekt för oss. Jag har varit på möten i nuvarande vårdbyggnad och vet att redan idag kan man från konferensrummen på tredje våningen följa rörelser inne i vårt hus. Med en högre byggnad ännu närmare oss, inkräktar det ytterligare på vår privata sfär. Även om solstudier fortfarande saknas för vintersolståndet, och de som finns ej reviderats sedan huset närmast Brf Hercules tagits bort och nockhöjderna höjts, inser vi att vårdbyggnaden kommer att kasta skugga i vår trädgård.

Det förvånar också att läsa, att ombildandet av Wallinsgatan till en gångfartsgata inte återfinns i detaljplanen, då detta var en information som upprepades ett flertal gånger vid informationsmötet i statsbiblioteket i maj 2018. Med tanke på att minst en ny entré till vårdbyggnaden bör vänta mot Wallinsgatan, och att klientelet som verksamheten är inriktad mot är personer med befarad minnessvikt, vilka inte kan antas åka kommunalt eller ta sig till vårdinrättningen självständigt, ser vi det som viktigt, både för dem och för oss, att hastigheten hålls nere på Wallinsgatan.

Vi vill fortsatt ha bättre klargörande av vad planen innebär för förändringar avseende Wallinsgatans sträckning och bredd. Enligt planen ska gatan breddas till 5,5 meter för att möjliggöra möte mellan två bilar och kantparkering på tomtmark. Vi vet inte hur vi ska tolka detta, då gatan inklusive trottoar vid vår infart förnärvarande är 8 meter bred, varav trottoaren står för 1,6 meter. Körbanan, där det idag finns parkering på gatumark, är således 6,4 meter. Är tanken att denna ska minska med en knapp meter? Eller gäller detta endast den del av Wallinsgatan som ligger öster om nya tvärgatan i planområdet? Om så är fallet ber vi att man tänker efter en gång till. Den biten av Wallinsgatan ska enbart försörja de 7 en- tvåfamiljsfastigheter som ligger utmed denna återvändsgata, varför åtgärden känns omotiverad. En markerad cykelbana och en särskild gångbana/trottoar verkar mer ändamålsenligt. Vi vill gärna att gatan tillåts ha höjdskillnader och är något svängd. Detta håller nere farten bättre än en rak bredare gata med fartgupp. De senare ger även ökat buller i samband med inbromsning inför och acceleration efter guppet. En jämn, låg fart är bäst både för ljud- och luftmiljön och gör trafikmiljön säkrare. Vi oroas även över att man planerar så höga hus på denna lerjord som enligt planbeskrivningen innehåller områden med kvicklera. Byggtekniken, med pålning ner till berg, tror vi kommer att leda till ytterligare sättningsrisker på vår hundraåriga fastighet. Av förra ågarna fick vi veta att bygget av det som nu är vård- och kontorsbyggnad år 1967 och år

1975 gav sättnings-skador på fastigheten. Så gjorde även nybyggnationen i kvarteret Stiernhielm åren 2012-2018. Lutningen på vårt hus, som vilar på berget i norra ändan, vilket är enkelt att konstatera då det går i dagen inomhus i källaren, och på leran i södra ändan, är klart märkbar både på golv och hur vi fått sätta upp köksskåp för att inte porslinet ska falla ut. Hur mycket ytterligare sänkning av södersidan huset tål utan att "välta" är svårt för oss lekmän att avgöra. Med tanke på att ytterligare 250 bostäder ska byggas i området, ser vi det som självklart att trafiken kommer att öka. Planen att det ska förekomma näringsverksamhet i lokalerna ut mot Bifrostgatan förutsätter ett kundunderlag. Då man planerat in kantparkering utmed gatan, drar vi slutsatsen att man avser att dessa, åtminstone till viss del, ska ta sig dit med bil. Att detta skulle kunna ske utan att man gör något åt trafiksituationen i stort, både vid Lackarebäcksmotet och längre söder ut vid Astra och Söderleden finner vi upprörande. Redan idag har vi svårt att ta oss till och från vår fastighet i rusningstrafik, speciellt om vi önskar åka österut. Att då öka antalet boende i området med lågt räknat 350-400 personer, av vilka huvuddelen är i arbetsför ålder, ser vi som ansvarslöst. Här kan man inte hänvisa till att detta problem ska lösas separat senare! Om Bifrostgatan ska bli en stadsgata, måste genomfartstrafiken, både den som ska till och från arbetsplatser i Mölnåls och den Göteborgstrafik som genar genom Toltorpsdalen, ha någon annanstans att ta vägen.

*Kommentar:*

*Utformning av Wallinsgatan: Angående Wallinsgatans ombyggnad är avsikten att påverka grannarna norr om gatan så lite som möjligt. Gränserna mot bostadsfastigheterna bibehålls (en smal "kvarglömd" remsa mellan gatan och några av bostadsfastigheterna kommer dock att lösas in av staden.) Strävan är vidare att behålla dagens gatuhöjder, och de höjder som redovisas på Wallinsgatan i trafikutredningen (Atkins 2020-04-20) är följaktligen befintliga gatuhöjder. Detaljplanen reglerar inte om gator ska skyltas som gångfartsgator eller inte.*

*Insyn: Viss insyn till befintliga fastigheter norr om Wallinsgatan kan inte uteslutas. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dock att planförslaget kan accepteras då det i tätorten inte är rimligt att helt undvika negativ påverkan (såsom viss insyn).*

*Påverkan under byggtid: Byggfrågorna regleras inte i detaljplanen. Synpunkterna vidarebefordras till byggherrarna och bygglovsenheten. I samband med entreprenaden upprättas normalt en kontrollplan som ska hantera aktuella riskfrågor så som sättningsrisk m.m. De geotekniska förhållandena har utrett i en geoteknisk utredning som utgör underlag för detaljplanen.*

*Trafik: Arbete pågår med att ta fram förslag till åtgärder kring Lackarebäcksmotet och dialog med trafikverket pågår i många av de större projekt som pågår i anslutning till Mölnålsåns dalgång.*

**17. Fastighetsägare Wallinsgatan (daterad 2019-10-24)**

Tanken att minska trafikbelastningen på Wallinsgatan är god. (Redan idag är det ett stort trafiktryck med en del tung lastbilstrafik, även nattetid). Emellertid är det bara trafik österifrån på Bifrostgatan till nya fastigheten som kan avlasta trafikmängden på Wallinsgatan, eftersom infart/utfart till/från Bifrostgatan är begränsad till enbart en riktning. Trafik från alla andra riktningar kommer att komma in via Wallinsgatan. Detta gäller trafik norrifrån på Toltorpsgatan, söderifrån på Toltorpsgatan och västerifrån på Bifrostgatan.

Trafik österut från den nya fastigheten kommer att gå via Wallinsgatan. Dessutom kommer det att vara ett antal bilister som kommer att vilja gena från Bifrostgatan via

Wallinsgatan till Toltorpsgatan. Sammantaget innebär detta att trafiken på Wallinsgatan kommer att öka. Ett förslag som verkligen skulle minska trafikbelastningen på Wallinsgatan och öka möjligheten att komma in till den nya fastigheten från alla riktningar är att bygga en cirkulationsplats i korsningen Häradsgatan / Bifrostgatan. Detta skulle innebära att all trafik från norr, söder och västerifrån har en möjlighet att köra till cirkulationsplatsen och vända västerut och köra till den nya fastigheten via den nya infarten. Då skulle den nya infarten/ utfarten användas mycket effektivare.

Korsningen Häradsgatan / Bifrostgatan är osäker och det är ofta incidenter där. Vi konstaterar i samrådsredogörelsen att man har avfärdat att bygga en cirkulationsplats men vi insisterar på att detta är en bra lösning ur alla synvinklar. En av intentionerna är ju dessutom att låta Bifrostgatan få en mer innerstadslignande karaktär. En cirkulationsplats som sänker hastigheten skulle bidra till detta.

*Kommentar:*

*Utrymmet i korsningen Bifrostgatan/Häradsgatan medger att korsningen byggs om till cirkulationsplats i framtiden om trafiksituationen kräver det.*

#### **18. Bostadsrättsföreningen Leopold (daterad 2019-10-24)**

Synpunkterna rör trafiken i området, på Bifrostleden. Igenproppat morgon och kväll. Spårvagn, buss, bil, fotgängare trängs vid Lackarebäck-rondell. Blir stopp långt upp på Bifrostleden upp till korsningen Häradsgatan. Stopp på Söderleden har också återverkningar på trafiken på Bifrostleden. Detta leder till stockningar o avgaser i en all högre mängd. Att göra stadsgata av Bifrostleden löser inte några av dessa trafikproblem. De boende i Stiernhielm har ju också bil, trafikmängden ökar hela tiden. Sen ska väl Pedagoger park bebyggas .. Mera bilar .. Önskar att man gör en översyn över trafiksituationen runt Bifrostleden, Lackarebäck o på på/avfart Lackarebäcksmotet i samband med de ändringar som planeras i området.

*Kommentar: Arbete pågår med att ta fram förslag till åtgärder kring bl.a.*

*Lackarebäcksmotet och dialog med trafikverket pågår i många av de större projekt som pågår i anslutning till Mölnålsåns dalgång.*

*Åtgärderna på Bifrostgatan här är ett led i en större omvandling av gatan till stadsgata. Detaljplanen kan inte hantera gatan i sin helhet, men valet här står mellan att bevara den med dagens trafikledskaraktär, eller göra den mer gatuliknande. För att sträva mot en lugnare trafik och en lägre attraktivitet för genomfartstrafiken har det senare valts.*

#### **19. Bostadsrättsföreningen Pegasus (daterad 2019-10-24)**

Det viktigaste vid nybyggnation är att infrastrukturen fungerar. Era beräkningar om hur mycket bilar som kör på Wallinsgatan utfördes maj 2015, dvs. innan vår brf. flyttat in med 62 lägenheter. Det borde ha gjorts en ny mätning. Det är märkligt att ni kan bygga antagandet på dessa beräkningar. Ni har nu ritat in en väg från Bifrostgatan med en väg till Wallinsgatan. Vi vill inte att bilar ska köra över till Wallinsgatan. I dagsläget kör det redan mycket bilar där och vägen är också mycket trafikerad av cyklister! Vi vill än en gång betona att all byggetrafik ska ske endast från Bifrostgatan och inte via Wallinsgatan. Wallinsgatan kan endast klara den belastning som den har idag. Ingen uppställning av arbetsfordon eller material får ske där. Inte heller parkering mer än idag eller tomgångskörning. Wallinsgatan kan inte heller breddas och vi säger nej till byggnation av den enda grönytan som finns kvar längs Wallinsgatan intill Kungsledens fastighet. Viktigt för miljön att träd sparas då de är viktiga för ekomiljön. Det senaste halvåret har biltrafiken runt våra hus både på Toltorpsgatan och Bifrostgatan ökat ännu mer! Det är stopp i trafiken flera timmar på morgonen och på eftermiddagarna. Vilket skapar sämre

miljö för oss boende. Det fungerar inte för alla personer i vårt samhälle att åka buss eller cykla till arbete eller andra aktiviteter. Det är fortfarande alldeles för många lägenheter som planeras på en liten yta.

*Kommentar: Arbete pågår med att ta fram förslag till åtgärder kring bl.a. Lackarebäcksmotet och dialog med trafikverket pågår i många av de större projekt som pågår i anslutning till Mölnålsåns dalgång.*

*Bebyggelsen på, den idag gröna, fastigheten Stiernhielm 6 är ett led i förtätningen av centrala kollektivtrafiknära delar av Mölnåls och har bedömts rimlig i sitt läge. I gengäld föreslås åtgärder som genererar flera typer av ekosystemtjänster. Bland annat ställs krav på gröna innergårdar och komplementbyggnader ska uppföras med vegetationsklädda tak. Utöver detta föreslås flera gröna ytor och planteringar av träd och buskar skapas längs gatumark och parkeringsytor*

## Ändringar i planförslaget

Planförslaget behöver revideras så att tillräckligt avstånd till befintlig ledning längs Bifrostgatan uppnås. Revideringen är av sådan karaktär att stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att en ny granskning detaljplanen är nödvändig. En luftutredning tas fram inför ny granskning.

### Plankartan revideras enligt följande:

- Byggrätten för husen närmast Bifrostgatan flyttats något mot norr (cirka 2,5 meter) för att uppnå tillräckligt avstånd till befintlig ledning. Övriga delar av byggrätterna ändras något för att bibehålla tidigare mått på gårdarna inom kvarteren.
- Byggnadshöjden för det norra huset i det västra bostadskvarteret har justerats från + 30,0 till + 30,5 med anledning av justerad höjdsättning av Bifrostgatan.
- Bestämmelsen E2 justeras så att den omfattar både befintlig pumpstation samt transformatorstation. Byggrätten justeras med hänsyn till befintliga ledningar. Ny placering blir öster om pumpstationen.
- + höjder läggs in för marknivå över befintlig huvudvattenledning.
- Bestämmelsen för utfartsförbud omformuleras.
- Kantstensparkeringar i östra delen av Wallinsgatan förläggs inom gatumark istället för inom parkmark.

### Planbeskrivningen revideras enligt följande

- Justeras i de delar som berörs av reviderat skyfallsutredning och trafikförslag samt framtagna luftutredning.
- Revideringar utförs med anledning av justeringar på plankartan samt illustrationskartan.
- Beskrivning om garagedfarter justeras. Infart till parkeringsgaragen sker via ny infartsgata från Bifrostgatan. Med anledning av justerad byggrätt inom kvarteret samt markens höjdförhållanden föreslås att garagedfart till parkeringsgaraget i det västra bostadskvarteret anordnas på den västra sidan av kvarteret.

### Illustrationsplan

- Illustrationsplanen justeras med anledning av ändrad byggrätt utmed befintlig huvudvattenledning längs Bifrostgatan.

### Utredningar:



Datum 2020-05-11 Dnr. PU 108/16 13(13)

- Med anledning av något justerad höjdsättning av Bifrostgatan utmed planområdet, revideras skyfallsutredningen och trafikförslaget.
- En luftutredning tas fram inför ny granskning. Resultatet har införts i planbeskrivningen.

### Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggandsförvaltningen föreslår att planförslaget bearbetas enligt granskningsutlåtandet samt att en luftutredning tas fram och att detaljplanen därefter ställs på ny granskning.

### STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman  
planchef

Johan Wiik  
planarkitekt

## Marie Rohdén

---

**Från:** Karlberg Andreas K <andreas.k.karlberg@lansstyrelsen.se>  
**Skickat:** den 22 oktober 2019 10:21  
**Till:** Plan- och exploateringsutskottet SBF; Plan- och exploateringsutskottet SBF  
**Ämne:** Länsstyrelsens granskningsyttrande för detaljplan Stiernhielm 6 och 7 m.fl  
**Bifogade filer:** Gransk 402-36499-2019 Stiernhielm 6 och 7 m.fl(11841212).pdf

Hej,

Här kommer Länsstyrelsens samrådsyttrande för rubricerat ärende.

Med vänlig hälsning,

---

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

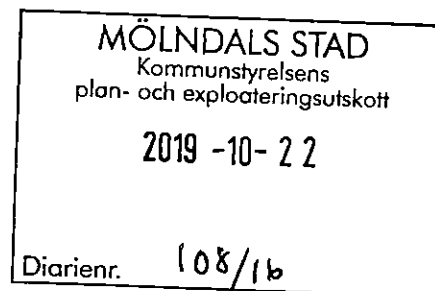
010-22 44 586

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

*För en effektiv digital hantering av ditt ärende:*

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

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





LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Datum  
2019-10-22

Diarienummer  
402-36499-2019

Sida  
1(1)

Samhällsbyggnadsenheten  
Andreas K Karlberg  
Planhandläggare  
010 22 44 586  
Andreas.K.Karlberg  
@lansstyrelsen.se

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

## Granskningsyttrande över detaljplan för Bostäder mm inom Stiernhielm 6 och 7 m.fl, i Mölndals kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2019-09-10 för granskning enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

### Länsstyrelsens samlade bedömning

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

### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

### Synpunkter på granskningshandlingen

Länsstyrelsen anser att tidigare synpunkter i all väsentlighet har beaktats.

Detta beslut har fattats av planhandläggare Andreas K Karlberg.

*Andreas K Karlberg*

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.