

Granskningsutlåtande 2

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. Planförslaget har vidare varit utställt för granskning enligt 5 kap. 18 § PBL (2010:900) under tiden 2019-09-26 t.o.m. 2019-10-24. Planförslaget har revideras efter granskningen. Revideringen var av sådan karaktär att stadsbyggnadsförvaltningen bedömde att en ny granskning detaljplanen var nödvändig, varför en ny granskning har genomförts.

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 ny granskning enligt 5 kap. 18 § PBL (2010:900) under tiden 2020-05-26 t.o.m. 2020-06-16. Under granskningen har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, stadsbiblioteket samt på stadens hemsida.

Under och i anslutning till granskningstiden inkom 15 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 2020-06-02)

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.
- Miljö kvalitetsnormer (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.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Kommentar: Noteras.

2. Lantmäteriet (daterad 2020-05-28)

Stiernhielm 2 har idag sin utfart över Stiernhielm 7, med stöd av servitut 14-MÖL-7165.1. Om Stiernhielm 2 i fortsättningen ska ha utfart i samma sträckning bör fastigheten bli delägare i den blivande gemensamhetsanläggningen som omnämns i genomförandebeskrivningen. Det bör alltså i genomförandebeskrivningen framgå hur utfarten för Stiernhielm 2 lämpligen hanteras i kommande lantmäteriförrättning.

På plankartan står att genomförandetiden är 10 år men i genomförandebeskrivningen står det 5 år.

Kommentar: Avsikten är att Stiernhielm 2 ska ha utfart i samma sträckning som idag, d.v.s. över Stiernhielm 7. Genomförandebeskrivningen kompletteras med uppgift om att Stiernhielm 2 kan komma att vara delägare i den blivande gemensamhetsanläggningen. Genomförandetiden är 10 år. Texten i genomförandebeskrivningen justeras.

3. Räddningstjänsten (daterad 2020-06-04)

Räddningstjänsten har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noteras.

4. Statens geotekniska institut (SGI) (daterad 2020-06-15)

SGI har tidigare yttrat sig i samrådsskedet och i förra granskningsskedet. Orsaken till ny granskning är att byggrätterna i kvarteren närmast Bifrostgatan behöver justeras något på grund av närhet till en befintlig större ledning. Enligt Norconsult innebär revideringen inte något problem ur stabilitetssynpunkt och med de uppgifter som redovisas, så delar SGI den bedömningen.

Kommentar: Noteras.

5. Trafikverket (daterad 2020-06-08)

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 2020-06-09)

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

Kommentar: Noteras.

7. Kretslopp och vatten, Göteborgs stad (daterad 2020-06-15)

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.

Kretslopp och vatten har inga synpunkter på det justerade planförslaget som innebär att:

- Föreslagna byggnader utmed Bifrostgatan placeras minst 5 meter från befintlig huvudvattenledning.
- U-området utökas på kvartersmark för att säkra tillgängligheten på ledningen.
- Höjdsättningen omarbetas så att befintlig ledning får en täckning på cirka 80 cm längs med större delen av planområdet. I den sydvästra delen av planområdet blir täckningen ca 70 cm för att klara vattenavledningen vid skyfall.

För att säkerställa åtkomsten till befintlig huvudledningen för drift, underhåll och förnyelse, kommer Kretslopp och vatten ansöka och bekosta bildande av ledningsrätt alternativt servitutsavtal med ett område på 5 m på varje sida.

Utöver ovanstående är följande information viktig att beakta i genomförandeskedet:

Nya byggnader och grundläggningen av dessa ska anpassas till befintlig huvudvattenledning så att framschaktning och underhållsarbeten kan utföras vid ett rörbrott. Alternativt ska ledningsschakten säkras med kvarstående spont. Markarbeten, som exempelvis schakt-, spont och pålningsarbeten närmare än 10 m från huvudvattenledningen, ska remissas till Kretslopp och vatten för granskning enligt dokumentet "Anvisningar för markarbeten". Dokumentet finns på Göteborgs stads hemsida, sök på <https://goteborg.se>

Arbetena ska planeras i detalj och i samråd med Kretslopp och vatten så att risken för skador, exempelvis pga massförflyttningar i sid- och höjddled på befintlig huvudledning minimeras. Senast i samband med detaljprojektering ska en separat riskanalys med avseende på risk för att befintlig huvudvattenledning kan påverkas av byggnadsarbetena genomföras och skickas till [lagesremisser@goteborg.se](mailto:lagesremisser@kretloppochvatten.goteborg.se). Riskanalysen ska bland annat innehålla geoteknisk utredning med förslag till kontrollåtgärder för att säkra den befintliga ledningens läge i plan och profil. I samband med granskningen kan Kretslopp och vatten ställa krav på ytterligare åtgärder och kontroller. Eventuella framtida fördröjnings- och reningsåtgärder, markerade som "plantering" i plankartan ska anpassas till befintlig ledning. Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 meter mellan trädets rothals o ytterkant på ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras i speciella fall och efter godkännande från kretslopp och vatten.

Under förutsättning att ovan synpunkter tas i beaktande är Kretslopp och vatten positiv till att planen genomförs.

Kommentar: Synpunkterna har förmedlats till Tekniska förvaltningen samt JM för beaktande i samband med detaljprojektering och genomförande av detaljplanen.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

8. Näringslivsenheten (daterad 2020-05-26)

Näringslivsenheten har inget att invända. Det påpekas generellt att det är viktigt att lämna plats och tanke för småföretagen.

Kommentar: Noteras.

9. Kultur- och fritidsnämndens arbetsutskott (daterad 2020-05-27)

Arbetsutskottet har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

10. Mölnåls Energi Nät AB och Mölnåls Energi AB (daterad 2006-10-16)

Som ett förtydligande utgör detta dokument svar från två tillfrågade parter, Mölnåls Energi Nät AB samt Mölnåls Energi AB. Från Mölnåls Energi Nät AB, som är elnätsägare i området, vill vi lämna synpunkter enligt nedan.

För att klara det tillkommande effektbehovet kommer det att behövas ytterligare en transformatorstation i den östra delen av planområdet. Vi ser att detta behov är tillgodosett i planen via nytt E-område som är samlokaliserat med befintlig pumpstation. 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. 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.

Det vi kan konstatera redan nu är att konflikt kommer att uppstå när det gäller befintlig servisanslutning till nordöstra delen av kontorshuset. Efter tillbyggnaden kommer denna anslutning att hamna mitt inne i huset. Vi behöver åtkomst till våra ledningar i hela dess längd och förläggning under ny platta är inte acceptabelt ur underhållssynpunkt. Detta behöver bevakas i det fortsatta arbetet i detaljprojekteringen. Ombyggnation för att möjliggöra ny anslutningspunkt i direkt anslutning mot yttervägg åligger exploitören och bekostas av denne. 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 6 månader i förväg. Innan eventuella åtgärder utförs skall skriftlig beställning ha erhållits. En befintlig fjärrvärmeservis går direkt utanför planområdet, sydväst om området. Denna behöver beaktas under byggnationen så att den inte skadas.

Kommentar: Synpunkterna har förmedlats till Tekniska förvaltningen samt JM och Kungsleden för beaktande i samband med detaljprojektering och genomförande av detaljplanen.

11. Fastighetsavdelningen (daterad 2020-06-16)

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

Kommentar: Noteras

12. Miljönämnden (daterad 2020-06-16)

Miljöförvaltningen har deltagit i planarbetet och vi bedömer att en del av våra synpunkter har arbetats in i förslaget. Det vi tar upp i detta yttrande är kvarstående synpunkter från det förra granskningsskedet.

Luftkvalitet

Sedan förra granskningen har en utredning av luftkvaliteten för detaljplanen genomförts. Utredningen visar att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar klaras i detaljplanen.

Trafikbuller

Miljönämnden har i förra granskningen haft synpunkter på den planbestämmelse som finns för smålägenheter för 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 vid fasad klaras vid samtliga lägenheter.

Övrigt buller

På fastigheten Stiernhielm 7 finns en verksamhet som distribuerar tidningar (VTD). Miljöförvaltningen har fått in 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 där lastbilarna kör in idag. Vi undrade vid förra granskningen om verksamheten som VTD bedriver ryms inom beteckningarna K eller C på plankartan. Sedan dess har stadsbyggnadsförvaltningen förtydligat att VTDs verksamhet inte ryms inom de bestämmelserna. Avsikten är därför att verksamheten ska omlokaliseras.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten

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

Kommentar:

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

Övriga synpunkter noteras.

13. Tekniska nämnden (daterad 2020-06-24)

Tekniska nämnden ser positivt på planen som innebär att Bifrostgatan byggs om till en stadsgata med sidoparkering precis som förespråkat vid detaljplanen för Pedagogen Park. Ett antagande av planen kommer att medföra ökade driftkostnader (inklusive kapitalkostnader) på ungefär 775 000 kr årligen för skattekollektivet. Tekniska nämnden anser att planfrågor har hanterats under planarbetet på ett tillfredställande sätt samt övriga detaljfrågor kan hanteras under detaljprojektering. Frågor som framställdes vid tidigare granskning 20 oktober 2019 som avser detaljplanen har hanterats under planarbetet.

Kommentar: Noteras

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

14. Sverigehuset Bifrostgatan AB (daterad 2020-06-04)

Sverigehuset Bifrostgatan ser positivt på utvecklingen av grannfastigheterna. Vi vidhåller dock inställningen att det finns för många p-platser i närområdet vilket borde dra ned normen. Vi har också invändningar på trafikplaneringen och då framförallt garagets in- och utfart från Tomatgatan. Dess nuvarande utformning kommer att skapa onödiga transporter inom och runt området. Sverigehuset förordar att man ser över garagets in- och utfart för en mer tillgänglig placering mot exempelvis den nya gatan med utfart mot Bifrostgatan.

Kommentar:

Avseende p-platser hänvisar stadsbyggnadsförvaltningen till kommentarerna i samrådsredogörelsen. Att detaljplanen för (bl.a.) Stiernhielm 15 har parkeringstal inskrivet som bestämmelse beror på att talet var en avvikelse från den då gällande, ännu högre, parkeringsnormen (antagen 1988). En ny parkeringsnorm har antagits sedan dess, med betydligt lägre tal. Vid Stiernhielm 6 och 7 m.fl. kommer inte något parkeringstal att skrivas in i detaljplanen, planen behöver dock möjliggöra en självständig beredskap att hantera parkeringstal enligt nu gällande norm för planområdet. Hur många parkeringsplatser som slutligen byggs avgörs i bygglovet. (Inget av detta hindrar ju dock att Sverigehuset hyr ut parkeringar till grannarna om efterfrågan skulle uppstå.)

Detaljplanen reglerar inte placeringen av in- och utfart till parkeringsgarage. Med anledning av justerad byggrätt inom kvarteret samt markens höjdförhållanden föreslås dock att garagednfart till parkeringsgaraget i det västra bostadskvarteret anordnas på den västra sidan av kvarteret. Infart till parkeringsgaragen sker via ny infartsgata från Bifrostgatan.

15. Fastighetsägare Wallinsgatan (daterad 2020-06-16)

Vi hänvisar inledningsvis till vår tidigare skrivelse från 2019-10-24 och har nedan klippt in era kommentarer (kursiv text), varpå följer vår reaktion på dessa.

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.

Vi noterar att man insett det orimliga i inlösen av en smal remsa och sänkning av gatunivån, även om vi förstår att det är kostnaden för att återställa murar/staket/häckar

och ordna nya anslutningar av tomterna till gatan som är huvudorsaken. Att nockhöjderna blivit ännu högre som kompensation för den uteblivna sänkningen, gläder oss däremot 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).

Vi noterar att man, som vår granne längre österut på gatan påpekat, inte tagit/tar någon hänsyn till befintlig bebyggelse. När vi förvärvade vår fastighet 1999 låg den vid en återvändsgata utan annan trafik utanför kontorstid, än de boende på gatan. En trädrida skiljde oss från kontorsbyggnaden mitt över. Att därifrån förvänta sig att återvändsgatan ska öppnas upp för genomfartstrafik inklusive smittrafik till Sahlgrenska (en arbetsplats med 17 000 årsarbetare) och grannhuset expandera ända ut till gatan, som dessutom ska bli smalare (det ni kallar breddning till 5,5 meter från dagens 6,4 meter) är det ganska långt. Vi noterar att på gestaltningen av Wallinsgatan på sidan 20 i planförslaget är inritat träd mellan utbyggnaden på vårdbyggnaden och Wallinsgatan. Att dessa träd planteras ser vi som en förutsättning för att inte samtliga fönster i nybygget ska ha full insyn till vår trädgård, och skulle vilja att detta även uttrycks i text i planförslaget. Att tro att detta inte har negativa effekter för oss, ter sig mer än nonchalant. Vi pratar här inte om "viss insyn". Vi kommer dessutom att ha en entré till tillbyggnaden mitt för vårt hus med intilliggande parkeringsplatser. När vi flyttade hit var det parkeringsförbud på hela gatan, och redan den nyligen tillåtna gatuparkeringen har ökat de nattliga störmomenten påtagligt.

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.

Den geotekniska utredningen har enbart omfattat Stiernhielm 6 och 7. Detta framgår tydligt av kartan! Vi har ett gammalt hus, byggd enligt gamla normer (före detta mangårdsbyggnaden till handelsträdgården som Stiernhielm 7 ligger på). Detta hus nyuppfördes 1918-22 och är byggt med kallmurad källare och två våningsplan samt vind. Norra långväggen vilar delvis på berget, som går i dagen inne i källaren, och i övrigt på leran. Byggprojekt i omgivningen, bland annat pålningen vid uppförandet av bostadsrättsföreningarna Hercules, Leopold och Pegasus, har gett sprickor i våra väggar och ökat lutningen av golven. Huset är helt beroende av vattentrycket i leran för sin fortlevnad. Här måste kommunansvaret träda in! Varför upprätta "en detaljplan för bostäder", om hinder för bygglov visar sig finnas på grund av bristande geoteknisk utredning? Vi vill således se en geoteknisk utredning om hur vida vårt och övriga hus norr om Wallinsgatan kommer att klara en sänkning av grundvattennivån och medföljande sänkning av vattentrycket i leran.

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.

Uppenbarligen struntar ni helt i trafiksituationen och våra möjligheter att ta oss till och från våra bostäder! Trafiksituationen idag, med vid senaste {oss kända} mätningen från 2015 visade en dygnsmedelpassage på knappt 15000 fordon. Det uppstår idag mycket långa köer på Bifrostgatan i rusningstrafik, och om det tekniskt blir möjligt att smita via Wallinsgatan kommer detta att ske. Sedan 2015 har trafiken märkbart ökat med utbyggnaden av Pedagogen Park och inflyttning i bostadsrättsföreningen Pegasus. Problemet är redan idag akut och måste få en omgående lösning. Att hänvisa till

kommande utredningar håller inte. Tänker man dessutom öka på trafiken ytterligare i området, vilket 250 lägenheter bör medföra, så kommer trafikstockningen vid Lackarebäck bli än värre, varför den måste åtgärdas innan fler bostäder uppförs! Det går inte att hänvisa till att detta ska lösas senare.

Vi noterar också att planbeskrivningen inte längre är aktuell på ett flertal punkter. Pizzerian vid Bifrost är nedlagd och hållplatsen Wallinsgatan indragen. Kartan över vår tomt är fortsatt inte uppdaterad till aktuellt utseende, trots att ändring av tomtgränserna skedde redan på 1970-talet och flytt av vår infart skedde i samband med vårt förvärv för 20 år sen. Att inte rätta detta eller att bry sig om att göra en ny solstudie när både läge {husen har flyttats närmre befintlig bebyggelse} och höjd på byggnader ändrats {ökats} upplevs som nonchalant mot oss fastighetsägare på Wallins- och Toltorpsgatorna.

Att grönområdet som försvinner skulle kompenseras av grönska på gårdarna, är väl knappast något som kommer boende på norra sidan av Wallinsgatan till del.

Sammantaget gör detta att vi yrkar på:

- att ytterligare revideringar görs av höjder på så väl ny-som tillbyggnad
- att bättre klarläggande görs av hur Wallinsgatan planeras att se ut
- att plantering av träd mellan utbyggnaden av Stiernhielm 7 och Wallinsgatan omnämns även i planbeskrivningens text och anges som en förutsättning för utbyggnad
- att man visar att byggnationen av Stiernhielm 6 och 7 inte påverkar geologiska förhållanden för hus på norra sidan av Wallinsgatan
- att man löser trafiksituationen för Bifrostgatan innan ytterligare bostäder planeras och innan Wallinsgatan öppnas för genomfart
- att nya bostadsområdet får infart från Bifrostgatan, så väl öster-som västerifrån

Kommentar:

Flera synpunkter under ny granskning är liknande som de som lämnades in under tidigare granskning, vilket innebär att stadens kommentarer i vissa fall är samma eller liknade svaren som gavs i granskningsutlåtande1.

Utformning av Wallinsgatan: Angående Wallinsgatans ombyggnad är avsikten att påverka grannarna norr om gatan så lite som möjligt. Gatans föreslagna utformning framgår av trafikförslaget (ritningsbilagor i trafikutredningen) som utgör underlag för detaljplanen. Utformningen kommer att studeras ytterligare i samband med detaljprojektering av gatan. 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.

Trädplantering/insyn: Den föreslagna gatusektionen för Wallinsgatan ger möjlighet att plantera träd mellan vissa kantstensparkeringar på gatans södra sida, vilket framgår av sektionen på sidan 20 i planbeskrivningen. Exakt placering av träd behöver studeras vidare i samband med detaljprojektering av gatan samt av kvartersmarken inom Stiernhielm 7.

Geoteknik: De geotekniska förhållandena har utretts i en geoteknisk utredning som utgör underlag för detaljplanen. Av utredningen framgår att byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning ej bör utföras. Detta är viktigt inte enbart för planerade byggnader utan även för närliggande mark som kan utsättas för sättningar vid sänkning av grundvattenytan. Detaljplanen reglerar detta med en särskild bestämmelse på plankartan som anger att byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent

grundvattensänkning inte får genomföras. 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.

Trafik: Analys samt konsekvenser av trafikförslaget till detaljplanen för Stiernhielm redovisas i trafikutredning utförd av Atkins, daterad 2020-04-20. Arbetet 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. Detaljplanen för Stiernhielm 6 och 7 m.fl. ingår i beräkningsunderlaget för det utredningsarbete som pågår. Denna detaljplanen omfattar däremot inte trafikåtgärder i Lackarebäcksmotet. 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.

Solstudie: De mindre justeringar som är utförda i planförslaget sedan solstudien gjordes bedöms ha försumbar påverkan på resultatet i solstudien.

Grundkartan för planområdet är upprättad inför ny granskning och bedöms ha en detaljeringsnivå som är rimlig som underlag för detaljplanen.

Planbeskrivningen har korrigerats avseende uppgifter om nedlagd pizzeria och hållplats. Planförslaget har inte ändrats inför efter granskning2.

Ändringar i planförslaget

Efter granskningen har mindre justeringar utförts i planbeskrivningen. Revideringen är inte av sådan karaktär att ny granskning är nödvändig.

Planbeskrivningen revideras enligt följande

- *Planbeskrivningens genomförandeavsnitt kompletteras med uppgift om att Stiernhielm 2 kan komma att vara delägare i den blivande gemensamhetsanläggningen inom Stiernhielm 7. Texten som anger planens genomförandetid har korrigerats till 10 år, vilket överensstämmer med bestämmelse på plankartan.*
- *Planbeskrivningen har vidare korrigerats avseende uppgifter om nedlagd pizzeria och hållplats.*

Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggandsförvaltningen föreslår att plan- och exploateringsutskottet godkänner granskningsutlåtande2 och att planhandlingarna därefter bearbetas och att detaljplanen därefter kan antas.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman
planchef

Johan Wiik
planarkitekt

Marie Rohdén

Från: Karlberg Andreas K <andreas.k.karlberg@lansstyrelsen.se>
Skickat: den 2 juni 2020 14:21
Till: Plan- och exploateringsutskottet SBF
Kopia: Johan Wiik
Ämne: Länsstyrelsens granskningsyttrande för detaljplan bostäder inom Stiernhielm 6 och 7 mfl
Bifogade filer: Gransk 402-21773-2020 Stiernhielm(14458752).pdf

Hej,

Här kommer Länsstyrelsens granskningsyttrande i 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
www.lansstyrelsen.se/vastragotaland

För en effektiv digital hantering av ditt ärende:

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

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





LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

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

Yttrande
2020-06-02

Diarienummer
402-21773-2020

Sida
1(1)

Mölndal Kommun
planexploatering@molndal.se

Granskningsyttrande över detaljplan för Bostäder mm inom Stiernhielm 6 och 7 mfl, i Mölndal kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2020-05-19 för samråd 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 granskningshandlingens

Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslagen detaljplan.

Detta beslut har fattats av planhandläggare Andreas K Karlberg

Andreas K Karlberg

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.