



Stadsbyggnadsförvaltningen
Frida Forsman
031-315 14 45
Frida.forsman@molndal.se

Planprogram för **Forsåker**

2016-01-05

Mölnåls stad
Västra Götalands län

PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

Genomförande

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2015-02-17, § 21 att sända förestående Programhandling på samråd. Samrådstiden har hållits mellan den 26 februari t.o.m. 9 april 2015. enligt 5 kap. 11 § Plan- och bygglagen (2010:900).

Kommunfullmäktige godkände programmet den 24e februari 2016

Under och i anslutning till samrådstiden har 43 yttranden och skrivelser kommit in till stadsbyggnadsförvaltningen. Ett samrådsmöte med sakägare och övriga intresserade genomfördes den 10 mars 2015.

Sammanfattning av invändningar på planprogrammet

Länsstyrelsen ser mycket positivt på att Forsåkersområdet med sitt centrala och strategiska läge utvecklas till blandstad med den historiska miljön och Mölnålsåns lopp som karaktärsbärande egenskaper.

Länsstyrelsens samlade bedömning av samrådshandlingarna av Planprogram för Forsåker är dock att flera övergripande frågeställningar inte lösts i tillräcklig omfattning eller med sådant djup att planprogrammet kan utgöra grund för efterföljande detaljplanering.

Länsstyrelsen anser sammanfattningsvis att bland annat följande avgörande planeringsförutsättningar behöver utvecklas i planprogrammet, alternativt i pågående fördjupad översiktsplan innan projektet kan gå vidare med detaljplanering:

- ett utbyggt järnvägs- och stationsområde för Västkustbanan/Götalandsbanan
- behov av övergripande geotekniska förstärkningsåtgärder
- beskrivning av konsekvenserna på planerad bebyggelsestruktur i det fall att tillstånd till vattenverksamhet inte kommer att ges
- trafiklösningar inom och utom planområdet där ett utbyggt stationsområde utgör målpunkt
- områdets roll i ett regionalt perspektiv med sitt centrala läge och en framtida utökad kollektivtrafiknod i området



Synpunkter från övriga:

Sammanfattningsvis så är det många sakägare som är bekymrade för att området kommer bli allt för högt exploaterat samt att hushöjderna kommer påverka omkringliggande bebyggelse och befintlig bruksmiljö negativt. Flera påpekar att trafiksituationen kring området redan idag är ansträngd och befarar att utbyggnad av Forsåker kommer försämra situationen. Många är generellt positiva till att området bebyggs och görs tillgängligt för allmänheten. Flera kommunala instanser påpekar att ytterligare utredningar behövs inför detaljplanarbete, exempelvis beträffande VA-frågor och kommunal service.

Programmet har inför godkännandet bearbetats på följande punkter:

- En parkeringsstrategisk utredning har tagits fram för inriktning i det kommande planarbetet. se bilaga (Parkeringsstrategisk utredning -Avseende parkering för bil och cykel i framtida Forsåker. 2015-11-17, Trivector)
- Forsåkerbrons funktion och läge har justerats, PM har arbetats fram som underlag till beslut, se bilaga (PM – Forsåkerbron, datum 2015-12-28)
- En strategisk utredning kring stadsdelens kollektivtrafik har arbetats fram (se bilaga Kollektivtrafik-utredning Forsåker 2015-12-07, SWECO)
- Trafikprognoserna för området har uppdaterats bl.a för att se hur omgivande trafiksystemet samt trafikmot påverkas av utbyggnaden av Forsåker (Fördjupade trafikanalyser, Forsåker, Mölnåls, 2015-12-16, WSP).
- Förslag på placering av förskola/skola har tagits fram och beskrivs i programhandlingen, *se stycket om kommunal service*
- Mölnåls Stad har inför Sverigeförhandlingen studerat utformning och kapacitet för önskvärd utveckling av Mölnåls Bro till en ny station i Mölnåls. Delar av denna utredning har lyfts in i planprogrammet.
- Programkartan har reviderats utifrån den nya informationen kring järnvägsanläggningen samt förtydligats beträffande hushöjder i den östra delen av programområdet.
- Kungsleden har för avsikt att utveckla sin fastighet som ligger i direkt anslutning till Forsåker, enligt blandstadsmodell. Denna ingår dock inte i programområdet, utredningar för buller, trafikprognos och luft har tagit utvecklingen av Kungsleden i beaktande.
- I samrådsskedet tog Programförslaget höjd för ett utbyggt spårområde med 6 genomgående spår, trafikverket och Länsstyrelsen menade i samrådet att allt för stora osäkerheter råder kring utbyggnaden av spårplaneringen. Inför godkännandet har samtal förts med Trafikverket för att anpassa förslaget till det senaste underlag som tagits fram i lokaliseringsutredningen för Almedal/Mölnlycke. Fortfarande råder osäkerhet kring den exakta utbredningen av spårområdet, varför Planprogrammet i kapitlet *Övriga planeringsförutsättningar* visar vilka ytor som påverkas och resonemang förs kring detta. Ytorna visas också i programkartan. I programförslaget dimensioneras utrymmet för 6 spår och 3 perronger vilket gör att planprogrammet tar höjd för ytterligare intrång på Forsåkersidan. Etappindelningen av detaljplanstarter i området kommer att anpassas efter Trafikverket arbete och utgå ifrån att detaljplanarbetet påbörjas i de delar som inte påverkar utbyggnad i spårområdet eller är beroende av skydds och bulleråtgärder längs järnvägsspåren.



Staden kommer att samverka med Trafikverket så att en fullgod trafikering möjliggörs samt att stationen och angöring till denna får en god utformning. Samtidigt måste intrången för bebyggelseutvecklingen och Mölnadalensån minimeras.

Planprogrammets syfte

Det före detta bruksområdet ("Papyrus") med omnejd omvandlas till blandstad med den historiska miljön och Mölnadalensåns lopp som karaktärsbärande egenskaper.

Programområdet omfattar totalt cirka 30 hektar. Marken ägs i huvudsak av Mölnadalens stad och kommunägda Mölnadala fastighets AB, men även Korndal fastighets AB, Frälsningsarmén och Mölnadalensbostäder äger mark i området. Omfattande delar av det som idag är kvartersmark kan komma att tas i anspråk som allmän plats.

Planprogrammet upprättas för att berörda ska kunna ta ställning till övergripande frågor och för att möjliggöra en bedömning av stadsdelens samlade konsekvenser. Det ska också ge förutsägbarhet vid uppdelning av området i flera detaljplaner. Efter genomfört samråd är avsikten att programmet bearbetas till en handling som godkänns politiskt och därefter kan fungera som stöd för de inblandade aktörerna under fortsatt arbete.

Översiktsplan 2006 anger "Verksamheter" som markanvändning, dock överensstämmer programförslaget med intentionerna i det pågående arbetet med fördjupad översiktsplan för Mölnadalensåns dalgång.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

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

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

1. Länsstyrelsen (2015-04-16) och SGI (2015-02-10)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Forsåker är, med beräknat hela 3000 bostäder, ett mycket viktigt bostadsprojekt i Mölnadal och även för Göteborgsregionen och länet. Länsstyrelsen ser mycket positivt på att Forsåkersområdet med sitt centrala och strategiska läge utvecklas till blandstad med den historiska miljön och Mölnadalensåns lopp som karaktärsbärande egenskaper. Länsstyrelsens samlade bedömning av samrådshandlingarna av Planprogram för Forsåker är dock att flera övergripande frågeställningar inte lösts i tillräcklig omfattning eller med sådant djup att planprogrammet kan utgöra grund för efterföljande detaljplanering. Länsstyrelsen anser sammanfattningsvis att bland annat följande avgörande planeringsförutsättningar behöver utvecklas i planprogrammet alternativt i pågående fördjupad översiktsplan innan projektet kan gå vidare med detaljplanering:

- Ett utbyggt järnvägs- och stationsområde för Väst kustbanan/Götalandsbanan
- Behov av övergripande geotekniska förstärkningsåtgärder
- Beskrivning av konsekvenserna på planerad bebyggelsestruktur i det fall att tillstånd till vattenverksamhet inte kommer att ges
- Trafiklösningar inom och utom planområdet där ett utbyggt stationsområde utgör målpunkt
- Områdets roll i ett regionalt perspektiv med sitt centrala läge och en framtida utökad kollektivtrafiknod i området



Motiv för bedömningen

Förhållande till ÖP

I Mölnåls översiktsplan från 2006 anges markanvändningen verksamheter för området. Översiktsplanen ger inte heller förslag till förändrad markanvändning vilket innebär att planprogrammets förslagna exploatering inte prövats i ett större sammanhang

Mellankommunala frågor och regionala förhållanden

För närvarande pågår, tillsammans med Göteborgs stad, arbete med en fördjupad översiktsplan för Mölnålsåns dalgång. I samrådshandlingen av denna anges Forsåkerområdet idag utgöra Bebyggelseområde med grön och rekreationsytor och utvecklingen av området fortsatt vara denna markanvändning. Den omfattande exploateringen i Forsåkerområdet och den påverkan exploateringen förväntas ha på omgivande områden har således inte behandlats specifikt i samrådshandlingen av den fördjupade översiktsplanen. Länsstyrelsen anser att om en kommande version av den fördjupade översiktsplanen för Mölnålsåns dalgång inte specifikt behandlar Forsåkerområdets påverkan på, och av, omgivande kommuner i Mölnåls och intilliggande kommuner så behöver planprogrammet omfatta även mellankommunala frågor och regionala förhållanden för bedömning av lämplig markanvändning inom området.

Kommentar: Beaktas, kommunen anser att Forsåkers påverkan på mellankommunala frågor och omgivande kommuner har behandlats i den fördjupade översiktsplanen för Mölnålsåns dalgång. Under 2015, efter Länsstyrelsens yttrande för planprogram Forsåker har arbetet med FÖPen drivits vidare och frågorna om mellankommunal påverkan har förtydligats i utställningsversionen av den fördjupade översiktsplanen. Bl.a. avseende hur ett utbyggt stationsområde kan komma att utgöra en regional knutpunkt till fördel för många av de omkringliggande tätorterna. En framtida brokoppling över E6an söder om Åbromotet, för att knyta samman de lokala vägnätet i öst-västlig riktning finns också med på lång sikt.

Riksintresse kommunikationer

Vägen E6 och järnvägen Väst kustbanan väster om planområdet är av riksintresse för kommunikationer. Detta kommunikationsstråk är även utredningsområde för den framtida järnvägen Götalandsbanan som är av riksintresse. I planprogrammet anges att hänsyn tagits till Götalandsbanan, bland annat avseende buller och risk, medan programkartan illustrerar Nämndemansgatan i befintligt läge utan hänsyn till ett utbyggt järnvägs- och stationsområde. Länsstyrelsen anser att avsaknaden av hänsyn till utveckling av Väst kustbanan/ Götalandsbanan kan innebära skada på riksintresset.

Länsstyrelsen anser därför att det redan i programskedet skall avsättas tillräckligt utrymme för tillkommande spår, plattformar och angöringsytor samt att det i utformningen av gatusystem och bebyggelsestruktur i kommande detaljplaner ska förutsättas ett utbyggt spår- och stationsområde.

Kommentar: Noteras, I programhandlingen har man tagit höjd för en önskad framtida utbyggnad av Götalandsbana genom en spårstudie som tar höjd för 6 spår genom Mölnåls. I samrådsförslaget föreslogs att Nämndemansgatan i det initiala skedet skulle vara kvar i befintligt läge men programkartan visade också det tänkta framtida läget där höjd togs för att järnvägstrafiken i framtiden har 6 genomgående spår förbi programområdet. Kommunen har inväntat det preliminära underlag som Trafikverket tagit fram i lokaliseringsutredningen för Almedal Mölnlycke. Lokaliseringsutredningen visar på att det eventuellt kommer att krävas ytterligare intrång på Forsåkerområdet då man nu räknar med att det kommer behövas 3 perronger med vändspår förbi programområdet. Planprogrammet och programkartan har inför godkännandet utformats med anpassning till det senaste förslaget.

Staden kommer att samverka med Trafikverket så att en fullgod trafikering möjliggörs samt att stationen och angöring till denna får en god utformning. Samtidigt måste intrången för bebyggelseutvecklingen och Mölnålsåns minimeras.

Riksintresse kulturmiljö

Nordöstra delen av planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljö Mölnåls Kvarnby. Om Lindholm Restaurerings AB:s rekommendation för bevarande följs bedömer Länsstyrelsen att någon påtaglig skada inte



kommer att ske på riksintresset. Om ytterligare rivningar inom riksintresseområdet planeras kan dock påtaglig skada bli fallet.

Kommentar: Noteras, byggnad 16-40-41 samt Tibellska villan har utretts inför godkännandet av programmet. Justeringar har dock inte gjorts i programhandlingen beträffande byggnad 217 och 219 (som bedöms ligga inom riksintresset för kulturmiljövården). Rivningar kommer att prövas i detaljplaneskedet där avsikten är att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön i programområdet behandlas som helhet i en och samma detaljplan.

Genomförande

Programområdet är utsatt för trafikbullerstörningar och risker från leder för farligt gods. Planerad bebyggelse i västra delen av planområdet anges utgöra skydd mot bullerstörningar från järnväg och E6 för den övriga stadsdelen. Länsstyrelsen anser det viktigt att genomförandeordning och detaljplaneindelning klarläggs innan separata detaljplaner tas fram då övergripande skydds- och säkerhetsfrågor svårigen löses i separata delar och genomförande av en detaljplan inte får förutsätta att en annan detaljplan genomförs. Jämför Mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 1584-13 om detaljplan för Kongahälla i Kungälv kommun.

Kommentar: Beaktas, genomförandeordning och etappindelning är under framtagande och kommer ligga till grund för start av detaljplanarbetet. I valet av detta kommer bland annat möjligheten att nå en god boendemiljö vägas in.

Risk för olyckor, översvämning och erosion

Planprogrammet omfattar flera åtgärder som förutsätter tillstånd enligt 11 kapitlet miljöbalken. Då exploatering och åtgärder inom efterföljande detaljplanering kommer att medföra konsekvenser på och förutsätta åtgärder även utanför respektive planområde anser Länsstyrelsen att programförslaget även bör omfatta redogörelse av exploateringsförutsättningar som inte förutsätter omfattande geotekniska eller andra åtgärder som innebär tillståndspliktig vattenverksamhet. Planberedskap behöver därför hållas för det fall att tillstånd ej kommer att ges. Efterföljande detaljplanering behöver beakta personsäkerhet vid strömmande vatten och variationer i vattenflöden.

Kommentar: Noteras, Samråd kring miljödömsökan har hållits under hösten 2015. Ansökan kommer lämnas in under våren 2016 i denna process kommer vi att få en bild av genomförbarheten av projektet. MKBn har kompletterats inför godkännandet med nollalternativ för vattenverksamheten.

Vattendom finns för så väl befintlig å-ränna samt för kraftuttaget. Om inte nya beslut erhålls avseende planerad vattenverksamhet så kommer de gällande att fortsätta nyttjas d.v.s. det blir inga större förändringar avseende vattenföringen eller förändringar i den aktuella delen i Mölnålsån.

MKN Vatten

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen har planer på att öppna upp delar av Mölnålsåns å fåra som idag är kulverterad. Kommunen bedömer i programmet att förslaget inte innebär sådana förändringar att MKN för Mölnålsån påverkas negativt men att en helhetsbild behöver bedömas för varje detaljplan som tas fram. Länsstyrelsen tolkar detta så att det ännu saknas underlag för att kunna utesluta en negativ påverkan på MKN och Mölnålsån.

Kommunen föreslår i programmet ett flertal åtgärder som Länsstyrelsen befarar kan komma att inverka negativt på Mölnålsån och dess status. Flera av åtgärderna är av permanent karaktär och utgörs inte av tillfälliga störningar och har en direkt koppling till de parametrar som avgör vattenförekomstens status. Vattenmyndigheten har tagit fram nya statusklassningar som kommer beslutas under 2015. I den nya klassningen har sträckan Stensjön till sammanflödet med Kålleredsbäcken fått måttlig status till skillnad från den nu gällande "god". Med stor sannolikhet är det "måttlig ekologisk status" som kommer gälla under den tid de kommande detaljplanerna kommer tas fram och därför den status kommunen i sin fortsatta planering ska utgå ifrån.

Det är i dagsläget oklart hur omfattande ingrepp som planeras i åmiljöerna. Eftersom icke försämringskravet gäller måste kommunen ta större hänsyn till MKN för Mölnålsån i det fortsatta planeringsarbetet och utgå



ifrån förutsättningarna för MKN. Länsstyrelsen kan, med det underlag som presenterats i planprogrammet, dra slutsatsen att det finns en överhängande risk att förutsättningarna för att nå målen inom MKN försämrats med de i området med föreslagna åtgärderna. Se även synpunkter under rubriken Tillståndspliktig vattenverksamhet nedan samt under rubriken Förorenad mark – *Förorenade sediment*. Det är också önskvärt att kommunen i underlaget hänvisar till de namn vattenförekomsterna har i VISS så att det inte råder förvirring eller blir missförstånd kring statusklassningen.

Kommentar: Noteras, rätt statusklassningen kommer användas i det fortsatta arbetet. Hänsyn kommer att tas till MKN för Mölnålsån i det kommande planarbetet samt i arbetet med miljödomsönskan för Mölnålsån, dessa processer kommer att gå parallellt.

En fördjupad VA-utredning för hela området är under framtagande och kommer ligga till grund för arbetet med kommande detaljplaner.

Tillståndspliktig vattenverksamhet

Flera ingrepp i Mölnålsån kan bli aktuella bland annat öppning av en idag kulverterad sträcka, eventuell omgrävning av ån i söder, anläggande av badplats och energiuttag med mera. Samtliga åtgärder bedöms vara av den karaktär och omfattning att tillstånd enligt 11 kap krävs. En kumulativ bedömning om åtgärdernas effekt ska göras.

Med hänvisning till åns höga biologiska värden för fisk, är det tveksamt om Länsstyrelsen kommer att kunna tillstyrka anläggningar för energiutvinning. Kommunen bör gå vidare med andra förslag på energiförsörjning inom området. Kommunen hänvisar i konsekvensbedömningen flera gånger till den kommande detaljplaneringen men redan nu bör kommunen mer ingående utreda konsekvenserna av ett fullt utbyggt område. Det är inte lämpligt att hänskjuta stora frågor som är förutsättningar för exploatering av området till efterföljande skeden. Saknas förutsättningarna för att kunna lösa problemen eller erhalla erforderliga tillstånd i tidigt skede behöver planberedskap finnas där större hänsyn tas till befintliga förhållanden och områdets naturvärden. Då Länsstyrelsen ser utbyggnaden av området som mycket angelägen vill vi understryka vikten av att tillståndsprövningsprocessen inleds omgående. Kommunen behöver förvissa sig om att tillstånd enligt 11 kap miljöbalken kan erhållas då detta är en avgörande fråga för möjligheten att genomföra kommande detaljplaner.

Kommentar: Noteras, tillståndsprövningsprocessen för forsén är igång och planprogrammet samt tillhörande MKB har kompletterats med information om miljödomsönskan och de tillhörande utredningarna som har tagits fram. En undersökning av fiskbeståndet i ån har genomförts, resultatet visar att potentiella lekombåden för laxartad fisk idag begränsas och koncentreras till området direkt nedströms utloppet från kulvertet under pappersfabriken. Se ytterligare info i MKBn och i planbeskrivningen, stycket Mölnålsån och dagvatten.

Bullerstörning

Området är bullerutsatt men kommunen planerar inte bostäder i de områden som är värst utsatta för buller, dvs. längs med E6:an och järnvägen. I huvudsak planeras slutna kvarter vilket skapar möjlighet till en tystare sida. Enligt Länsstyrelsens uppfattning är Forsåker ett område där avsteg kan göras från riktvärdet 55 dBA ekvivalent nivå. Givetvis bör man alltid eftersträva goda ljudmiljöer men i vissa lägen kan nivåer upp till 65 dBA ekvivalent vara godtagbart. Punkthus bör undvikas om ekvivalentnivån 55 dBA inte kan klaras.

Det nya gatunätet och bostäder i området bör planeras så att inte några långtgående avsteg från riktvärden krävs. Framförallt är det viktigt att inte planera bostäder allt för nära gatorna som ansluter till broöverfarter. I direkt anslutning söder om planområdet ligger en verksamhet som kan generera verksamhetsbuller vilket bör beaktas i fortsatt planarbete då de nya bestämmelserna i PBL 2 kap. 6 a § förmodas bli tillämpliga för kommande detaljplaner. Kommunen behöver alltså i fortsatt arbete med detaljplaner, då bostädernas utformning och läge närmare har planerats, utreda om omgivningsbullret kan vara en olägenhet för människors hälsa. Med omgivningsbuller menas både tåg- och vägtrafikbuller samt verksamhetsbuller (inkl. t.ex. fläktar och trafik vid skolor och affärer). Av utredningen bör framgå hur många som beräknas bli störda (t.ex. störd vila,



rekreation eller sömn) eller sjuka och vilka sjukdomar som kan bli mer förekommande. Risk för sämre inlärningsförmåga bör också belysas.

Kommentar: Noteras, utgångspunkten är att det nya gatunätet och bostäderna i området ska planeras så att inte några långtgående avsteg från riktvärden kommer krävas. Påverkan av omgivningsbuller kommer att utredas ytterligare i det kommande planarbetet.

Bullerutredningen har kompletterats inför godkännandet, denna visar att goda effekter ges av att skärma buller vid källan. Olika alternativ för detta kommer att studeras i det fortsatta arbetet.

Utredningen visar också att det finns områden där planering och byggnation kan påbörjas även utan att bebyggelse ut med järnväg eller skärmning finns på plats. Dock krävs skärmningen för att uppnå hållbar livsmiljö i den färdiga stadsdelen Forsåker.

Farligt gods

En riskbedömning är framtagen för området med avseende på närheten till farliga godsleder. Det är viktigt att de åtgärder som föreslås i riskbedömningen beaktas i detaljplaneskedet. Det bör tydligt framgå att de skyddsavstånd som föreslås baseras på eventuella framtida förskjutningar av Västkustbanan på grund av Götalandsbanan så att dessa avstånd tillgodoses. De åtgärder som dessutom kan regleras som planbestämmelser bör också göra det. Notera att åtgärdsförslaget gällande utrymningsvägar österut inte behöver innebära att det inte får finnas några utrymningsvägar västerut då detta kan vara en förutsättning rent byggnadstekniskt.

Kommentar: Noteras och beaktas, de åtgärder som föreslås i riskbedömningen skall beaktas i detaljplaneskedet. Ytterligare riskutredning kommer krävas i det kommande arbetet med detaljplaner.

Luft

Området närmast E6:an bedöms redan i nuläget vara olämpligt ut luftkvalitetsynpunkt och av planprogrammet framgår att inga bostäder planeras där. Det kan finnas flera platser där miljö kvalitetsnormerna för luft kan överskridas. Detaljerade spridningsberäkningar behöver utföras när kvarterstrukturerna är mer bestämda. Förutom bostäder är det även viktigt att skolor, förskolor och lekplatser planeras där luftkvaliteten är godtagbar.

I ÅF:s rapport (2015-02-11) figur 4 visas en prognos för kväveoxider (NOX) medan det felaktigt i figurtexten anges att det är prognos för kvävedioxidutsläpp (NO₂). Det är viktigt att halterna av NOX och NO₂ hålls isär. Prognoserna för NO₂ är betydligt sämre ut än för NOX. Miljö kvalitetsnormer finns för NO₂ men inte för NOX.

Kommentar: Noteras och beaktas, Luftkvalitetsutredningen har kompletterats inför godkännandet denna visar att området trots ökad trafik kommer klara miljö kvalitetsnormerna för luft för partiklar och kvävedioxid. Dygnsmedelvärde för partiklar kommer dock troligtvis att överskrida miljö kvalitetsnormens övre utvärderingströskel närmast Privatgatan, intill E6, 2030. Placering av förskolor och skolor bör inte ske i direkt anslutning till detta område.

Detaljerade spridningsberäkningar kommer utföras när kvarterstrukturerna är mer bestämda. Luftmiljörapporten har justerats beträffande de felaktigheterna som påpekas.

Dagvatten

Inför att programområdet delas upp i separata detaljplaneområden med olika genomförandeperioder bör principer för dagvattenhantering fastställas i programskedet och lämpliga ytor för fördröjning, rening eller infiltration identifieras och vara säkerställda inför detaljplanläggning.

Kommentar: Noteras, de förslag på fördröjningsåtgärder som presenteras där bedöms som rimlig på en översiktlig nivå. En fördjupad VA-utredning för hela området kommer att tas fram inför arbetet med kommande detaljplaner.



Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har i separat yttrande bland annat framhållit att de geotekniska förhållandena är, för programskedet, väl undersökta och redovisade. Av handlingarna framgår att stabiliteten är otillfredsställande och att relativt omfattande förstärkningsåtgärder krävs för att göraområdet byggbart. SGI delar dessa bedömningar och ställningstaganden. Topografin i området är sådan att det kan finnas förutsättningar för höga portryck varför SGI vill framhålla vikten av att noga klarlägga grundvatten och portrycksförhållandena. Prognos över maximala framtida nivåer bör tas fram.

Sammantaget ser SGI ur geoteknisk synpunkt inga hinder för fortsatt planarbete och SGI rekommenderar att stabilitetsutredningen kompletteras till fördjupad nivå. Vid klarläggande av stabilitetsförhållandena och behov av åtgärder måste de framtida förhållandena, bl.a. laster, som planförslaget medger särskilt beaktas och utredningen måste omfatta planområdet i sin helhet och angränsande områden som genom omgivningens påverkan kan påverka planområdet.

Länsstyrelsen stöder samtliga SGI synpunkter och noterar liksom SGI att det kan bli aktuellt med flera detaljplaner inom programområdet. Vi vill därför också framhålla att de övergripande säkerhetsfrågorna vad gäller totalstabilitet bör klarläggas för området i sin helhet eftersom dessa frågeställningar inte är lämpliga att utreda eller lösa för mindre områden. Länsstyrelsen anser därför att dessa frågor ska klarläggas i programskedet och ligga till grund för utbyggnadsordning och detaljplaneindelning.

Kommentar: Noteras, en fördjupad geoteknisk utredning är under framtagande och kommer att ligga till grund för kommande detaljplaner.

Föroreningar

Förorenade sediment

Det har kommit till Länsstyrelsens kännedom att sediment i delar av å fåran är kraftigt förorenade av tidigare verksamheter. Det kan inte uteslutas att förorenade sediment förekommer inom merparten av de delar av Mölnålsån där ingrepp och åtgärder planeras. Länsstyrelsen anser att en analys och utredning av omfattningen av föroreningen snarast bör göras som underlag till tillståndsansökan och vid bedömningar om MKN.

Kommentar: Noteras, en utredning beträffande förorenade sediment har tagits fram. Utredningen visar på föroreningar på vissa delar av åsträckan. Åtgärder för omhändertagande kommer att ingå i det fortsatta arbetet med ansökan om vattenverksamhet för Mölnålsån.

Föroreningar i mark och byggnader

I samband med att den tillståndspliktiga verksamheten lades ner utfördes en del punktsaneringar på området och det har rengjorts /sanerats i byggnader, men bara till Mindre Känslig Markanvändning (MKM). Åtgärder har utförts av dels konkursförvaltaren och dels tidigare verksamhetsutövare Stora Enso. När Länsstyrelsen lämnade tillsynsansvaret fanns det fortfarande föroreningar kvar som överskred halterna för Känslig Markanvändning (KM) på området. Marken under befintliga byggnader har inte undersökts eftersom man då inte visste vad man skulle göra med området och det inte var aktuellt att riva några byggnader i det skedet. Det kan därför finnas mera föroreningar kvar än vad som varit känt tidigare. Ytterligare åtgärder kan också behövas i byggnaderna om de ska användas för något annat än industrilokaler. Av planprogrammet framgår att en miljöteknisk undersökning genomförts och i tillhörande MKB framgår att en platsspecifik riskbedömning med förslag på övergripande och mätbara åtgärds mål är under framtagande. Riskbedömningen och de platsspecifika riktvärdena ska användas som underlag vid åtgärdsutredningen och lämpliga åtgärds mål och åtgärdskrav för området ska utarbetas. Det framgår även att marken under industribyggnaderna ska undersökas, detta oavsett om byggnader rivs eller om de renoveras. Av MKB:n framgår det även att framtida detaljpaneläggning av området kommer att klargöra vilka ytterligare byggnader som ska rivas, utöver de där rivningslov redan beviljats. Inför eventuell rivning ska en miljöinventering av byggnadsmaterial genomföras och en rivningsplan tas fram. Om byggnaderna innehåller hälsofarliga ämnen i väggar, golv eller ledningar bör dessa saneras före lokalen används för annat syfte.



Lånsstyrelsen anser att föroreningsituationen behöver tydliggöras i programhandlingarna för att ge en bättre bild av förutsättningarna. Alla utförda undersökningar bör redovisas på en karta och beskrivas i text. Även riskbedömningen och åtgärdsutredningen bör redovisas i programhandlingarna. Inom det fortsatta planarbetet är det viktigt att föroreningsituationen klarläggs i tillräcklig omfattning för att kunna bedöma lämpligheten med planerad markanvändning samt för att kunna bedöma vilka åtgärder som är nödvändiga för att kunna genomföra planen.

De undersökningar och åtgärder som genomfördes i samband med nedläggningen av den tillståndspliktiga verksamheten var utifrån att området skulle kunna användas som industriområde. Marken under byggnaderna är inte undersökt. En del byggnader kunde inte saneras helt och det finns fortfarande föroreningar kvar av bl.a. olja på väggar och golv. Noggrannare undersökningar och ytterligare saneringsåtgärder i både mark och byggnader behöver därför utföras inför att omvandla området till den känsligare markanvändning som nu planeras.

Ytterligare undersökningar samt riskbedömningar bör utföras för alla byggnader som ska vara kvar för att kunna bedöma lämplig användning. En del byggnader är utan åtgärder sannolikt inte lämpliga för annan användning än industriändamål. De byggnader som är mest förorenade bör inte omvandlas till bostäder eller till lokaler där människor ofta vistas. Planerad markanvändning samt användningen av byggnaderna måste anpassas till föroreningsituationen och de risker som finns så att människor inte exponeras för föroreningar eller att det blir problem i framtiden med lukt eller annat. Det är svårt att förutsäga vad förändrade förutsättningar som rumsavdelningar, ändrad ventilation, uppvärmning m.m. kommer att innebära. Vissa byggnader kan vara så förorenade i väggar och golv att de ur hälsoskyddssynpunkt inte kan omvandlas till bostäder, kontor eller affärslokaler. I vart fall kan det vara mycket kostsamt med allt för omfattande saneringar. Det är viktigt att kommunen redan under programskedet utreder vilka ungefärliga kostnader som det kan vara förknippat med att omvandla förorenade industribyggnader till annat ändamål.

Kommentar: Noteras, de underlag som tagits fram beträffande markmiljön beskrivs tydligare i programmet inför godkännandet.

Platsspecifik riskbedömning med åtgärdsrekommendationer har tagits fram (2015-02-27) och ligger till grund för programmets godkännande. Arbetet med sanering av mark under byggnader kommer att inledas då de pågående rivningarna är avslutade.

Naturmiljö

Lånsstyrelsen noterar att inga konflikter med bestämmelserna i 7 kap miljöbalken tycks föreligga. Vad gäller 8 kap (artskydd) vill vi poängtera att Mölnålsån delvis, i Kvarnbyn, utgör livsmiljö för strömmare. Strandskogarna med hög andel död ved kan även ha betydelse för mindre hackspett, som förekommer i revir omkring Stensjön/Rådasjön. Det kan vara lämpligt att redan i programskedet klargöra vad en urbanisering av den berörda åsträckan skulle få för konsekvenser för de arter som nyttjar ån eller dess strandvegetation. Beskrivningar och eventuella detaljstudier av programförslagets konsekvenser för naturmiljön i övrigt finner vi utan större problem kan hänskjutas till kommande detaljplaner.

Kommentar: Noteras, en inventering utfördes 2015 av vattenknutan fågelarter i och i anslutning till Mölnålsån vid Forsåker. Fem rödlistade arter påträffades vid inventeringen. Planprogrammet har kompletterats med ytterligare information. En urbanisering av Forsåker innebär att fågellivet kommer att påverkas, avvägningar kommer att göras i det fortsatta arbetet med detaljplaner och miljödomsansökan.

Befintliga vattenanläggningar medför att vare sig fisk, vattenlevande organismer eller djur kan vandra naturligt i aktuell del av Mölnålsån. Omdaning av området medför ur fågelsynpunkt att området sannolikt blir mindre attraktivt för vattenknuta fåglar med hänsyn till såväl mer fysisk närvaro av människor samt omdaning till parkmiljö längs de sträckor av ån som idag har mer tätbevuxna strandbrinkar.

Att delar av området, d.v.s. kring å-rännan övergår till att bli en stadsmiljö kommer troligtvis inte att medföra några negativa effekter för fisken i ån. Sannolikt kommer ombyggnationen av å-rännan att medföra po-



sitiva effekter för ålen, då flödehastigheten väsentligt kommer att reduceras. Åtgärder i form av anordningar som underlättar ålynglens passage förbi de planerade trappstegen i å-rännan samt vid befintliga dammar kommer dock att erfordras.

Kulturmiljö

Lånsstyrelsen har beslutat om en arkeologisk utredning, steg 1, för planområdet. Utredningen visar att utredningen behöver utvidgas med steg 2, vilket innebär att sökschakt grävs i potentiella lägen. Detta kan ske först när markytorna blivit tillgängliga.

Kommentar: Noteras, efter beslut av Lånsstyrelsen 2015-08-17 har arkeologisk utredning steg 2 genomförts av frilagda ytor inom delområde 1 och 2. Vid schaktgrävningar påträffades inget av arkeologiskt intresse och inga vidare arkeologiska undersökningar föreslås inom dessa delområden inför exploateringen. Inom delområde 2 finns dock en inhägnad villatomt i anslutning till Rudströmska villan som inte ingick i utredningen. Om området kring villan bebyggs bör en kompletterande utredning genomföras på tomten (för ytterligare information och karta se planprogram)

Koppling till miljömålen

Lånsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken. En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs kortfattat i miljökonsekvensbeskrivningen. Miljökonsekvensbeskrivningen behöver dock utvecklas ytterligare för att det skall vara möjligt att bedöma föreslagen exploatering från miljösynpunkt.

Kommentar: Noteras, miljökonsekvensbeskrivningen har kompletterats enligt yttrandet. Se MKB miljösmål.

Klimatanpassning

Lånsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sätt alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga. Genom programplanområdet går Mölnålsån vars stundtals höga vattenstånd har varit ett problem. Ambitionen är att låta delar av Mölnålsån rinna i en öppen kanal genom området istället för i de kulvertar som den i dagsläget gör. Dock är det tänkt att de högsta flödena ska ledas parallellt med ån i en underjordisk kulvert. Av underlaget till planprogrammet och den topografi som råder inom området är det viktigt att översvåmningsfrågan fortsatt behandlas under planprocessen. VA – och dagvattenutredningen bör kompletteras med en kartläggning av vad framtida ökad nederbörd och skyfall skulle innebära för planområdet. Vid eventuella ingrepp i Mölnålsåns sträckning så bör även hydrauliska förändringar både uppströms och nedströms studeras. Vilken påverkan kan detta få för översvåmningsproblematiken inom området och hur hanterar man eventuella negativa konsekvenser?

Kommentar: Noteras, en fördjupad VA-dagvattenutredning är under framtagande och kommer behandla synpunkterna. Denna skall ligga till grund för kommande detaljplanearbete. Programmet har kompletterats med information under avsnittet, Mölnålsån och dagvatten. Frågan kommer också behandlas i det kommande arbetet med miljödomsönsökan för Mölnålsån.

Gestaltning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder

Bebyggelsestrukturen är väl beskriven och illustrerad i programhandlingarna, motiverad av områdets omedelbara närhet till vad som idag uppfattas som Mölnåls centrum och i samklang med områdets kulturhistoriska värden och värdet av Mölnålsån. Gatustrukturen verkar dock vara utformad för områdets interna behov och inte i tillräcklig omfattning strukturerats för att möta behovet av tillgänglighet till ett eventuellt utbyggt stationsområde för Västkustbanan och Götalandsbanan.

Se vidare under rubriken Trafik.



Kommentar: Noteras, ett utbyggt stationsområde ligger till grund för programförslaget. I det fortsatta arbetet ska den bebyggelse som berörs av stationsutbyggnaden utformas med särskild hänsyn till utformning och kapacitet för en ny station.

Sociala konsekvenser

Forsåker är, med beräknat hela 3000 bostäder, med sitt omfattande och centrala läge ett mycket viktigt bostadsprojekt i Mölnåls och även för Göteborgsregionen och länet. Bland underlagen till programmet finns en social konsekvensanalys (SKA) framtagen av ÅF. Mölnåls Stad har styrdokumentet "Vision 2022" där det framgår att "Mölnåls är den hållbara staden där alla får chansen". I ett av stadens Fokusområden framgår "En hållbar stad där vi växer och mår bra!" med följdtexten "Vi bygger attraktiva bostäder som främjar en blandning av människor som möter bostadsbehoven hos olika generationer". I ägardirektiv till fastighetsägaren Mölnåls Fastighets AB återfinns "Bolaget ska som strategisk aktör tillse att sociala aspekter, miljö och energianvändning samverkar i skapandet av en attraktiv stadsmiljö". I samrådsunderlagets Planprogram finns avsnittet Sociala konsekvenser där det varnas för att "det blir så höga hyror i nyproduktionen att det medför risk för att stadsdelen får en homogen boendebefolkning... osv." Under rubriken "Ekonomiska konsekvenser" sägs bland annat att det i detta tidiga skede är omöjligt att med noggrannhet uttala sig om de ekonomiska konsekvenser ett genomförande av planförslaget skulle innebära och under rubriken "Ekonomi" framgår att "Försäljning av byggrätter inom planområdet förutsätts finansiera all allmän plats (gator osv) m.m., m.m. I den sociala konsekvensanalysen framgår bland annat att det finns en strävan att inom området åstadkomma en blandning av olika boenden med olika prisklasser inom den nya stadsdelen och att olika upplåtelseformer är ett sätt att uppnå detta mål men att även andra lösningar kan bli aktuella vid utvecklingen av den nya stadsdelen.

I SKA varnas däremot för att "Det finns en risk att området får en homogen boendebefolkning som en följd av den antagna höga nivå på boendekostnader som vanligtvis följer av nyproduktion. Länsstyrelsen menar att man utifrån Stadens Styrdokument och den övergripande inriktningen för Forsåker bör prioritera möjligheterna att inom området få fram eller skapa sådana boendekostnader att inte hela stadsdelen initialt får en sådan segregerad befolkningssammansättning som det starkt varnas för. Länsstyrelsen menar vidare att det redan i programskedet, d.v.s. innan genomförandeordning och detaljplaneindelning fastställs, bättre behöver redovisas de styrmedel och lösningar som säkerställer att programmets goda föresatser beträffande diversifiering av upplåtelseformer, serviceutbud och boende- och lokalkostnader kan uppnås.

Kommentar: Noteras, inför godkännandet av planprogrammet har man i stadsutvecklingsprojektet arbetat med flera av de rekommendationer som tas upp i den sociala konsekvensanalysen, detta arbete kommer att fortgå i det kommande arbetet med detaljplaner. Planprogrammet har förtydligats i avsnittet om sociala konsekvenser.

Trafik och kommunikationer

I planprogrammet anges beträffande *Gatunät, bil- gång och cykeltrafik* att Nämndemansgatan initialt finns kvar i befintligt läge men kommer att behöva flyttas om Götalandsbanan byggs enligt alternativ M1 1/2. Det anges också att en ny bro över motorväg och järnväg kommer att behövas för att hantera stadsdelens trafik. Underliggande Teknisk PM, Trafik- och kapacitetsanalyser Forsåkersområdet behandlar endast detta initiala utförande och den trafik som genereras av programområdet och omfattar således inte ett utbyggt stationsområde som områdets viktigaste målpunkt. Eftersom såväl Mölnåls som Göteborgs kommuner tagit ställning för en station för Götalandsbanan vid Mölnåls anser Länsstyrelsen att ett utbyggt stationsområde skall utgöra grundförutsättning för såväl gatusystemets utformning som bedömning av lämplig markanvändning. Länsstyrelsen kan redan idag göra bedömningen att vid utbyggnad av Väst kustbanan/ Götalandsbanan kommer nuvarande läge för Nämndemansgatan att behöva tas i anspråk för markanvändningen trafikområde järnväg. Därtill kommer område för angringstrafik och eventuella utökade resecentrumfunktioner. Vidare anser Länsstyrelsen att underliggande trafikstudie behöver beakta ett utbyggt stationsområde som Göteborgsregionens näst viktigaste kollektivtrafikknutpunkt och målpunkt för samtliga trafikslag.

Trafikverket har i separat yttrande mer detaljerat uppmärksammat frågeställningar beträffande de olika trafikslagen som behöver utredas vidare och Länsstyrelsen stöder Trafikverkets sammanfattande bedömning.



*Kommentar: Noteras, Programmet anpassats till det senaste underlaget som Trafikverket tagit fram för spår-
anläggningen förbi Mölnåls i lokaliseringstudien för Almedal Mölnåls.*

Se kommentar för riksintresse kommunikation.

Energihushållning

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt. Faktorer att beakta är bland annat lokalisering, exploateringsgrad, parkeringsnorm, avstånd till kollektivtrafik och turtäthet, möjligheter att försörja den nya bebyggelsen/anläggningen med fjärr-/närvarme och solvarme, tillgång till service samt funktionsblandning.

Kommentar: Noteras, en energiplan kommer att tas fram i det fortsatta arbetet.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. Samråd ska hållas med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning.

Kommentar: Noteras

Beredning

Ärendet har handlagts av Ingemar Braathen och granskats av funktionschef Karin Slättberg. Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter vid Länsstyrelsens beredningsmöte för samhällsbyggnadsärenden den 2015-04-08.

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter

2. Trafikverket (2015-04-09)

Järnväg: Det är många stora frågor avseende dragning och utformning av planerad järnvägsanläggning som måste utredas och bestäms innan det går att fastställa hur mycket fysiskt utrymme som faktiskt behövs för järnvägsanläggningen.

Noteras: Inför planprogrammets godkännande har samverkan med Trafikverket skett och ett förslag som tar höjd för det nuvarande förslaget med tre mellan perronger. Se programkarta

Se kommentar för riksintresse kommunikation (svar till Länsstyrelsen).

Mölnåls station: Trafikverket vill få stationsläge för Götalandsbanan mer utrett, vad gäller kapacitetsbehov, servicegrad, utrymmeskrav, tillgänglighet, behov av långtidsparkering mm.

Kommentar: Noteras, Een utredning kring stationen har tagits fram, och beskrivs i programhandlingen.

I det fortsatta arbetet ska den bebyggelse som berörs av stationsutbyggnaden utformas med särskild hänsyn till utformning och kapacitet för en ny station.

Staden kommer också arbeta med utformning på den västra sidan av motorvägen för att möta behoven för en ny station beträffande, kapacitetsbehov, servicegrad, utrymmeskrav, tillgänglighet, behov av långtidsparkering mm.

Vägar och Trafik: Man saknar en helhetsbedömning hur exploateringar i Forsåker och övriga Mölnåls påverkar trafiksystemet, bland annat Lackarebäcksmotet och Åbromotet. Man vill ytterligare få utrett ny påfart på E6 söderut från Mölnåls C. Man vill ha en övergripande trafikanalys/utredning som studerar effekterna av



såväl exploateringarna samt tänkta och planerade åtgärder, t ex Kikåsleden med koppling till Balltorp, bussgata i Kvarnbyn, utbyggd kollektivtrafik mot Frölunda mm. Man påtalar att Nämndemansgatan behöver flyttas om järnvägsanläggningen utvecklas.

Kommentar: I trafikprognosen var utbyggnader i Mölnåls tätort fram till 2030 med, såväl bostäder, handel som verksamheter. Inför godkännandet av programmet har en komplettering gjorts där framför allt anslutningarna till området behandlas, påverkan från utbyggnad av Kikåsleden samt hur utbyggnaden av Forsåker kommer att påverka det nationella vägnätet.

Till skillnad från tidigare analyser ingår i föreliggande utredning även möjlig exploatering av området Kungsleden strax sydväst om programområdet. Området ingår inte i planprogrammet, men det bedöms viktigt att i analysen ta höjd för möjlig framtida exploatering av området. Se avsnitt Hållbart resande trafik och parkering i programhandlingen.

Gång och cykel: Trafikverket anser att behovet av trafiksäkra gång- och cykelvägar tydligare behöver arbetas in i planprogrammet. Man skriver också att vi i våra mikrosimuleringar av Kvarnbygatan/Järnvägsgatan underskattat antalet gående som korsar Kvarnbygatan på väg mot stationen.

Kommentar: Planprogrammet med tillhörande strukturplan föreslår en infrastruktur för gång och cykel i området med enkelriktade cykelvägar där vi behöver separera cykel från bil, cykelfartsgator och cykel i blandtrafik på mindre gator, samt "gröna gator" på de minsta gatorna. Detta har förtydligats inför godkännandet i avsnittet om hållbart resande, trafik och parkering.

Kollektivtrafik: Trafikverket har svårt att tyda hur det är tänkt att knyta in kollektivtrafiken i den nya stadsdelen och påtalar att buss eller framtida spårvagnsstråk ska förläggas inom kvarteret och inte i utkanten samt att den ska ha en gen sträckning

Kommentar: Noteras, kollektivtrafiken framtida dragning och kapacitetsberäkningar har gjorts inför godkännandet. Se bifogad utredningen samt avsnittet hållbart resande, trafik och parkering i planprogrammet.

Ny Forsåkerbro: Trafikverket är kritiska till att vi låter den nya bron – som är en viktig ny koppling mellan östra och västra Mölnåls – landa i en "kvartersgata". Samtidigt påtalar man att det p.g.a. nya spår finns en osäkerhet i Nämndemansgatans framtid och nämner att Brännåsvägen kan "bli en förlängning av Nämndemansgatan från korsningen med Fågelbergsgatan".

Kommentar: Noteras, inför godkännandet har planprogrammet reviderats beträffande Forsåkerbron anslutning. Biltrafiken på bron leds ner mot Nämndemansgatan via ramp och endast gång och cykel trafiken leds in i kvartersstrukturen. Se avsnitt om Forsåkerbron under avsnittet hållbart resande, trafik och parkering i planprogrammet.

Se kommentar under riksintresse kommunikationer (svar till Länsstyrelsen)

3. Skanova (2015-03-25)

Inom aktuellt område har Skanova ett flertal kabel-/kanalisationsanläggningar. Om någon eller några av dessa kommer i konflikt med kommande byggnation, får avgöras i detaljplaneskedet. Flera kan sannolikt raderas i samband med att byggnader rivs. Skanova har inget att invända mot programförslaget.

Kommentar: Noteras

4. Räddningstjänsten i Storgöteborg (2015-04-09)

Räddningstjänsten har inget att erinra mot planprogrammet



Kommentar: Noteras

KOMMUNALA NÅMNDER OCH BOLAG

5. Kultur- och fritidsnåmndens arbetsutskott (2015-04-08)

6.

Synpunkter från avdelningen för ungdoms och samhållsarbete

Då Forsåker kommer att vara en tät stadsmiljö gäller det att tänka smart hur vi utnyttjar ytor och byggnader på ett sätt så att det gynnar medborgaren i högsta utstråkning och skapar ett liv mellan husen. Då 10 procent av Mölnålsborna kommer att bo i stadsdelen är det viktigt med ett kultur- och fritidsutbud som gör stadsdelen attraktiv och som främjar gemenskap. Måtesplatser för alla, men speciellt för unga i åldern 13-25 år, är viktigt. Alla åldrar har behov av att möta andra människor. Sårskilt viktigt är detta för barn och unga. En mångfald av utbud på fritiden, i form av fritidsgårdar, idrottsanläggningar och andra måtesplatser är väsentliga för att skapa delaktighet och gemenskap i samhålltet. Ett rikt kultur- och fritidsliv har en stor främjande betydelse för livslång hälsa, lärande och integration och därför är det angelåget att engagera barn och unga i dessa verksamheter. När idrottsplats är till för spontan lek, idrott och gemenskap och borde tänkas in i anslutning till planerad skola så att ytan kan användas som skolgård dagtid och användas av de boende på fritiden.

Åven Samhållsarbete, gällande trygghet, trivsel och delaktighet bland de boende, som idag bedrivs i fyra av stadens bostadsområde bör tänkas in i Forsåker. Denna verksamhet behöver också totalt sett förstärkas i Östra Mölnåldal för främjande av medborgardialogen.

Synpunkter från avdelningen för förening och idrott

Skapa bra måtesplatser för att uppnå Mölnåls Stads vision om att "Mölnåldal är den hållbara staden där alla får chansen". Sådana måtesplatser får inte identifieras och lokaliseras sent i processen med risk för att det helt enkelt inte finns plats kvar då

- promenadvånliga grönområden
- bad- och fiskeplats (efter Mölnålsån)
- lekplats/nåridrottsplats
- måteslokaler
- cykelvägar

För att skapa attraktiv boendemiljö är det också angelåget att man i programmet tar med behovet av att modernisera det nårliggande idrottsområdet Åby fritidscentrum (ÅFC).

Når man bygger ut i Forsåker så kommer Åby att besökas av ånnu fler fritidsutövande barn, ungdomar och vuxna. För mer information hänvisas till det pågående arbetet med att uppdatera planerna för Åby fritidscentrum

I nulåget ligger nårmsta sporthall vid Kvarnbyskolan och den har inte riktiga fullmått.

Skulle det finnas måjlighet att bygga en ny idrottshall i Forsåkersområdet så är det en fullstor hall som behövs för att klara behovet i centrala Mölnåldal. Alternativt skulle man kunna använda någon av de större befintliga lokalerna på området för sport och fritidsverksamheter

Vi saknar generellt sett mer och fler former av idrotts- och fritidskoppling i Forsåker.

Vi undrar också om det är planerat att tillåta biltrafik runt hela den tilltånkte parken?

(Om bron över motorvägen är avsedd för bilar?)

Synpunkter från avdelningen stadsmuseum och kulturspecialister



Det är viktigt att etappindelningen sker med hänsyn så att grönområden och lekmiljöer finns i närheten av områden/kvarter som står klara för inflyttning. En riskanalys bör göras utifrån ett barnperspektiv sett utifrån i vilken ordning etapperna ska genomföras.

Mötesplatser för medborgare med fokus på barn och unga

I planprogrammet nämns det att ca 10 % av Mölnåls stads invånare kommer bo i området. Utifrån detta faktum är antalet gröonstrukturer för fritid och rekreation som planeras in i området i underkant utifrån antalet medborgare som förväntas bo här. Likaså är det i underkant att det endast planeras en större lekplats i området och att denna lekplats även ska försörja närliggande områdens behov.

Möjligheter för barn och ungas spontana utelek på fritiden och efter skoltid riskerar att begränsas av slutna gårdar. Möjligheterna att röra sig mellan bostadskvarteren begränsas också med tanke på att boende i de flesta fall inte uppskattar barns högljudda lek.

En planerad bro över den största grönytan (möjligt läge för offentlig park) riskerar att ytterligare minska barns möjlighet till lek. Erfarenhetsmässigt bör Mölnåls vara väl medvetna om att områden under broar är mycket bekymmersamma. Bostadskvarteren sydväst med tre bostadskvarter (6-8 v) ligger inklämt mellan "övergripande gatunät" och i värsta fall en bro.

Det är positivt att planprogrammet lyfter fram Mölnålsån. Dock är det viktigt att beakta den risk som ett öppet vattendrag innebär för barn. Det bör finnas alternativa grönytor som är anpassade till och säkra för barn.

Estetik och konstnärlig gestaltning

Att ta tillvara den unika kulturmiljön och planera för konstnärlig gestaltning på allmänna platser som gator, torg och parken är viktiga beståndsdelar för att skapa identitet, attraktivitet och unicitet. Området kommer att ha en hög exploateringsgrad och områdets attraktivitet kommer att bygga på hur staden behandlar den unika miljön som Forsåker redan har. Planprogrammet synliggör inte hur den bevarade industrikärnan visuellt kopplas till Kvarnbygatan. Skorstenens kulturhistoriska värde ska tillvaratas i konstnärlig utsmyckning och gestaltning i Forsåkersområdet.

Kulturmiljö

Det är mycket positivt att den historiska miljön ses som en karaktärsbärande egenskap och utgör en utgångspunkt för omvandlingen av bruksområdet till blandstad. Det stämmer även väl med Mölnåls stads mål "En modig stad med en tydlig historia".

För att området skall leva upp till detta även efter omvandlingsprocessen krävs att ett tillräckligt stort antal byggnader bevaras. De antal byggnader som redovisas som bevarade i förslaget till strukturplan är ett absolut minimiantal. Koncentrationen utmed Mölnålsån är viktig. För att förstå att ån är den historiska utgångspunkten för Mölnåls existens bör byggnader bevaras på båda sidor om ån. Vi vill därför poängtera vikten av att även de byggnader som ligger öster om ån, i det nordöstra hörnet bevaras nämligen byggnad nr 217, 219, 222 och 16-40-41. Dessa byggnader utgör en koppling mellan Forsåkersområdet och Kvarnbyn. Kvarnfallsindelningen utmed forsen sträcker sig från Forsåkersområdet upp till Grevedärnmet och tillbaka ner till Forsåker. Forsåker och Kvarnbyn ingår i samma kulturhistoriska sammanhang som beskrivs i värdebeskrivningen för riksintresset för Kvarnbyn - "Koncentrerad kvarn-och industrimiljö vid Mölnålsån, vars kraftiga vattenfall nyttjas för kvarndrift i större skala sedan medeltiden, med stor betydelse för den tidiga industriella utvecklingen i Göteborgsregionen". Bevarandet av "länkbyggnaderna" i det nordöstra hörnet stärker också målet att få en sammanhållen och unik stadskärna; Innerstaden, Forsåker och Kvarnbyn. Byggnaderna bär även var för sig på kulturhistoriskt viktiga berättelser.



I de kulturhistoriska underlagen saknas inventering och beskrivning för Tibellska villan och Villa Papyrus/Korndal med omgivande park samt Kvarnbyskolans byggnader. I det fortsatta planarbetet måste även dessa byggnaders kulturhistoriska värde utredas liksom de som listas i Miljökonsekvensbeskrivningen.

Kommentar: Noteras, det finns goda möjligheter att få till ett bra kultur- och fritidsliv inom planområdet. I det fortsatta arbetet kommer detta arbete att fördjupas. Dialog med medborgarna kommer också att hållas i det kommande detaljplanearbetet.

Programförslaget innehåller alla av de föreslagna "mötesplatserna" som nämns i yttrandet. Utformningen av det offentliga rummet är viktigt och i det kommande arbete med detaljplaner kommer stor vikt läggas vid en god utformning och tillgänglighet. Plats för idrott kommer också ses över i det kommande arbetet.

Att Åby fritidscentrum behöver rustas upp kan inte behandlas i föreliggande planprogram. En ökad belastning på grund av ett utökat antal invånare i Mölnåls behöver lösas på en mer strategisk nivå kopplat till stadens tillväxtmål.

Forsåkerbron har fått en ny funktion inför godkännandet av planprogrammet. Biltrafiken kommer ledas ner mot Nämndemansgatan och endast gång- och cykel kommer att ledas förbi parken.

Utbyggnad av grönområden och förskola/skola finns med i det pågående arbetet med etappindelning. Barnkonsekvensanalys (BKA) kommer att göras i det kommande detaljplanearbetet.

Planprogrammet har kompletterats med värdebeskrivning av Tibellska villan, Villa Papyrus/Korndal med omgivande park samt Kvarnbyskolans byggnader, vilka bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde. Byggnad 16-40-41 och Tibellska villan har utretts separat, för byggnad 16-40-41 bedöms påbyggnad kunna göras för byggnad 16 och 41 medan byggnad 40 skulle kunna ersättas. Se. Lindholms utredning

Estetisk och konstnärlig gestaltning kommer beaktas i det kommande arbete med gestaltningsprogram som kommer ligga till grund för detaljplanering.

Säkerhetsfrågor kring forsen beaktas särskilt i arbetet med miljödomen för Mölnålsån.

7. Miljönämnden (2015-04-23)

Byggnaderna mot E6 Västkustbanan som ska utgöra bullerskärm ska inte innehålla bostäder och mellanrummen mellan husen ska göras så täta som möjligt.

Det är inte lämpligt att bostäder byggs där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 65 dB(A).

Om ljudnivån vid någon bostads fasad överstiger 55 dB(A) ekv ljudnivå, bör åtminstone en luddämpad sida med högst 50 dB(A) ekv ljudnivå finnas för denna bostad.

Ambitionsnivån ska vara att nå Mölnåls lokala miljömål för luftkvalitet.

Skolor och förskolor bör placeras så att den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid barnens vistelsezoner inte överstiger 55 dB(A).

Varje lägenhet bör ha tillgång till en uteplats som klarar 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå

Grönytor ska finnas som möjliggör spontan lek, spel, picknick och avkoppling som anges i programmet. Den ekvivalenta ljudnivån på dessa grönytor bör inte överstiga 55dB(A)



Miljönåmnden önskar information i planprogrammet om hur förnyelsebar energi, t ex solenergi och biobränslebaserad fjärrvärme, kommer att integreras i stadsdelen. Det bör också framgå att kommande byggnationer ska vara energieffektiva och endast förbruka små mängder primäre energi för uppvärmning samt i övrigt innehålla energisnål teknik. Det är viktigt att krav på byggherrarna ställs tidigt i processen så att hållbara lösningar är inarbetade från början.

Kommentar: Noteras, utgångspunkten är att det nya gatunätet och bostäderna i området ska planeras så att inte några långtgående avsteg från riktvärden kommer krävas. Påverkan av omgivningsbuller kommer att utredas ytterligare i det kommande planarbetet.

Strategin som tagits fram inför godkännandet av planprogrammet, att låta Forsåkerbron övergå i en gång och cykelbro vid parken skapar en väsentligt bättre bullersituation för parken se avsnitt hållbart resande trafik och parkering.

Bullerutredningen har kompletterats inför godkännandet, denna visar att goda effekter ges av att skärma buller vid källan. Olika alternativ för detta kommer att studeras i det fortsatta arbetet.

En energiplan är under framtagande och kommer ligga till grund för kommande detaljplanearbete.

8. Tekniska nämnden (2015-05-08)

Tekniska förvaltningen ser stora positiva effekter av att framöver arbeta med en digital terrängmodell för området. Detta skulle öka möjligheterna att hitta bra lösningar för bland annat geoteknik, dagvatten och gatutformning. Det skulle också underlätta i det framtida arbetet med detaljprojektering.

Programmets förslag att bygga upp cykelinfrastrukturen med enkelriktade cykelvägar och cykelfartsgator ger goda förutsättningar för cykling i och genom området. Beskrivningen av den tänkta utformningen av cykelinfrastrukturen kan dock förtydligas i planprogrammet och ges en egen rubrik.

Då tillgängligheten även för biltrafik är relativt god krävs att man i kommande detaljplanearbete lägger fokus på åtgärder som gynnar hållbart resande i förhållande till bil. Åtminstone om ambitionen är att Forsåker i så stor utsträckning som möjligt ska bidra till stadens vision om att öka andelen hållbara resor från 35 till 50 %. Exempel på sådana åtgärder är att:

- säkerställa kollektivtrafikens framkomlighet genom området
- särskilt prioritera cykel- och gångtrafik i t ex korsningspunkter
- åtgärder för låg hastighet i området, såsom till exempel förhöjda korsningar för biltrafik (dock ej i den riktning där kollektivtrafiken går)
- åtgärder för att minska buller mot parken där den nya bron ansluter (i synnerhet om broalternativ A blir aktuellt, se nedan under rubriken "ny bro")

Av de två alternativen för busstrafik genom området förordas den där busstrafiken går igenom hela området och ansluter på övre plan på Knutpunkt Mölnålsbro. Dels för att det skapar möjlighet till bättre placering av hållplatser inom området, dels för minska risken för eventuella framkomlighetsproblem vid den nya bron anslutning på västra sidan.

Kommentar: Noteras, en digitalterrängmodell är under framtagande. Förtydliganden beträffande cykelinfrastrukturen har gjorts i Programhandlingen inför godkännandet. En kollektivtrafikutredning har tagits fram inför godkännandet av planprogrammet, för att säkerställa att kapacitet finns för att uppnå stadens vision om en ökning av antalet hållbara resor.

Ytor för uteserveringar



I typsektionerna för huvudgator är utrymmet för gående 3,3 eller 3 meter för gående på respektive sidor av gatan. Detta mått innebär begränsat utrymme för att anordna uteserveringar längs gatan. Hur detta behov ska lösas, utan att inskränka på ytorna för gång och cykel behöver detaljstuderas i kommande planarbete.

Gator, trafik och parkering

Ny bro

I programmet redovisas ett antal för- och nackdelar med de olika brolägena. En tungt vägande fördel med det södra broläget (C) är att stora delar av den centralt belägna parken blir mindre störd av trafiken på bron än i de andra alternativen.

En studie av spårområde för framtida Götalandsbana via Mölnåls station som genomförts, visar dock på att det södra broläget innebär att bron måste höjas med 0,5 meter för att ge utrymme för framtida järnvägsanläggning. Detta är negativt med avseende på att det ger något längre ramper. En bro i det södra läget kan också innebära något sämre förutsättningar för en omledning av Mölnålsåns kulvert under E6/Väst kustbanan, som eventuellt behöver göras när järnvägsanläggningen byggs ut.

Under förutsättning att inte pågående lokaliseringsstudie av Götalandsbanan kommer fram till att läge C innebär för stor negativ påverkan på framtida järnvägsutbyggnad, så bedöms alternativ C vara det bästa broläget. Läge C behöver dock utredas vidare dels vad avser lämpliga/möjliga anslutningar av ramper på västra sidan, dels vad avser hur trafiken inne i Forsåker förändras i jämförelse med alternativ A.

Alternativ B avfärdas, eftersom parken får en sämre utformning med en smal kil i sydöst.

Kommenar: Inför godkännandet av planprogrammet har Forsåkerbrons läge studerats ytterligare, inför godkännandet presenteras en lösning där fordonstrafiken leds ner via en ramp mot Nämndemansgatan och endast gång och cykeltrafik leds in i Forsåker via parken. Bron planeras i samverkan med Trafikverket.

Kvarnbygatan

Föreslagen flytt av Kvarnbygatan gör att trafiken hamnar närmare den privata parken vid Villa Korndal, vilket kan vara negativt med tanke på buller om parken framöver skulle bli öppen för allmänheten. Å andra sidan blir Kvarnby skolans uteområden skyddade från buller, vilket är positivt.

Ny utformning av Kvarnbygatan bör förses med trädplantering för att skapa ett trevligt stråk att röra sig längs för gående och cyklister.

Korsningen Kvarnbygatan/Järnvägsgatan är illustrerad som en fyrvägs korsning. Denna utformning har framhållits som positiv av stadsbyggnadsskäl. Kapacitetsanalyser som gjorts indikerar dock att en lösning med cirkulation kan fungera bättre, med mindre risk för köbildning i anslutningarna till korsningen, vilket är viktigt framför allt för kollektivtrafikens framkomlighet. Möjlighet att bibehålla utformning med cirkulation som idag ska därför finnas kvar.

Oavsett val av korsningstyp visar kapacitetsanalyser att biltrafik på den nya gatan längs med parken vid Villa Korndal endast kan tillåtas i riktning söderut. Riktning norrut, in mot korsningen, ska endast vara öppen för busstrafiken genom området samt för gång och cykel.

Parkering

Att skapa tillgänglighet med bil genom att ge möjlighet för boende och besökare att parkera i stadsdelen är viktigt. Samtidigt är ett av fokusområdena i stadens vision att skapa en hållbar stad med attraktiva bostäder och en grön livsmiljö. Särskilt i centrala och nya områden som Forsåker finns möjlighet att arbeta med parkering på ett sätt som gynnar hållbart resande, samtidigt som möjlighet finns att parkera och använda bil när alternativ saknas. I programmet beskrivs åtgärder som god tillgänglighet till cykelparkering, bilpool, gratis årskort i kollektivtrafiken för nyinflyttade samt undersökning av förutsättningarna för cykelpool.

Andra åtgärder med stor potential är:



Frikoppla parkering från boende genom att parkering och lägenheter säljs separat. Detta förfarande innebär att kostnaden för parkering fullt ut belastar de som använder den, istället för att samtliga boende (även de som inte har parkeringsplats) subventionerar parkeringsplatserna.

Avtala med byggherren om att inte anlägga alla parkeringsplatser på en gång, utan istället avsätta en markreserv där det är möjligt att bygga fler platser om de skulle visa sig behövas.

Satsa på att koncentrera parkering i större fristående parkeringsanläggningar, samt öka accepterat avstånd till p-plats, t.ex. 500 meter från bostad och 600 meter från kontor. Ett sådant upplägg ökar möjligheten till samnyttjande, särskilt om anläggningarna ägs och driftas av MPAB. Parkeringsanläggningarna bör placeras i direkt anslutning till infarterna till området - exempelvis där den nya bron ansluter. På så sätt minskar biltrafiken inne i området, till förmån för de som bor och vistas där.

Kraftfull marknadsföring från fastighetsägarna av de goda förutsättningarna för hållbart resande.

Årlig utvärdering och uppföljning av bilpoolsinförande, bilinnehav, attityder och nöjdhet med tillgängligheten, etc. Utvärderingen görs i samarbete mellan fastighetsägare och staden.

Kommentar: En strategi kring parkeringsprinciper har tagits fram inför godkännandet av programmet. Förtydliganden kring inriktning för kommande detaljplanering beskrivs i programhandlingen i avsnittet hållbart resande, trafik och parkering i planprogrammet.

Parker och platser

Den enda större sammanhängande park som förutsätts blir allmän inom området är den vid Mölnålsån. Andelen grönyta/park som är tillgänglig för allmänheten upplevs som liten i förhållande till mängden planerade bostäder och verksamheter i området. Ur detta perspektiv kan inte parken vid Villa Korndal tillgodoräknas. Det är därför av stor vikt att grönområdet vid Rudströmska villan finns tillgänglig för allmänheten samt att parken vid Mölnålsån utformas på ett väl genomtänkt sätt. Det finns tre alternativa utformningar av denna park där alternativ C är det mest fördelaktiva ur parkperspektiv.

Tekniska förvaltningen ställer sig positiva till att en större lekplats för de boende i området planeras i området.

I planprogrammet föreslås samutnyttjande av grönområden mellan förskolor/skolor och allmän plats. Sådana samutnyttjanden är positivt genom att det bidrar till en levande stadsdel där det gemensamma rummet är befolkat stora delar av dygnet. Det är dock viktigt att dessa utformas så att de upplevs som tillgängliga för alla och inte stänglas in.

Tekniska förvaltningen förutsätter att samma ambitionsnivå vad gäller gestaltning eftersträvas som för innerstaden.

Noteras: Principer för samnyttjande kommer att arbetas fram i det kommande planarbetet.

Mölnålsån och dagvatten

Mölnåls ån

I det fortsatta arbetet med Mölnålsån är det viktigt att säkerhetsaspekten kring strömmande vatten belyses och att förslag på förebyggande åtgärder tas fram. Detta kan vara i form av räcken längs kanalen samt flacka slänter i parkmiljön.

Tekniska förvaltningen vill uppmärksamma att det ibland (några gånger per år) sker nödavledning av avloppsvatten till Mölnålsån uppströms vid den tänkta badplatsen. Avloppsvattnet kommer från kombinerat ledningssystem när detta blir överbelastat vid stora nederbördstillfällen. Nödavledningen av avloppsvatten påverkar vattenkvaliteten i Mölnålsån vilket medför att det kan vara mindre lämpligt att bada i Mölnålsån vid dessa tidpunkter.



Långs den nedre delen av Mölnålsån, genom parken föreslå en å- omgrävning av geotekniska skål. Finns det möjlighet att behålla åns meandrånde (naturliga form av vattendraget) karaktär genom detta område. Det är därav positivt ur ett miljöpårspektiv och det skulle även bidra med en positiv effekt i parken.

Det finns även ett behov av att klargöra ansvarfördelning avseende den föreslagna badplatsen.

Dagvatten

Planprogrammet föreslår en helhetslösning för dagvattenhanteringen där både kommunen och exploitörerna har ett ansvar. Det är viktigt att alla aktörer bidrar med sina respektive delar för att ett bra slutresultat ska kunna uppnås både vad gäller fördröjning och rening av dagvatten. I det fortsatta arbetet behöver man utreda hur krav på de olika aktörerna ställs för att säkerställa att helhetslösningen genomförs.

I det fortsatta arbetet är det av största vikt att dimensionering av projektering av dagvattenanläggningar inkl. ledningar i Forsåker görs för hela området och inte i enskilda detaljplaner. I planprogrammet anges att reningseffekten av föreslagna dagvattenhantering inte har bedömts. Det är därför svårt att bedöma om föreslagna lösning uppfyller intentionen.

Planprogrammet föreslår Rain Gardens för omhändertagande av dagvatten från allmän plats. Ansvarfördelningen för dessa med avseende på drift och underhåll behöver klargöras i det fortsatta arbetet.

Som komplement till den föreslagna dagvattenhanteringen bör möjligheten till öppna lösningar för avledning av dagvatten studeras där man i kombination med avledning kan få en viss fördröjning, till exempelvis i form av rännen eller mindre kanaler längs de mindre gatorna.

I planprogrammet har höga flöden i Mölnålsån studerats. Det saknas dock en studie över hur hanteringen av intensiva nederbördssituationer inom planområdet ska hanteras. I samband med att höjdsättningen av området i det fortsatta planarbetet bör därför även sekundära rinnvägar för dagvatten studeras. Detta för att se var regnvatten tyledes rinner längs gator i området ner mot Mölnålsån och redan i planeringsskedet eliminera översvåmningsrisker. Det är viktigt att en sådan studie görs för hela området och inte i enskilda detaljplaner. Länsstyrelsens handbok "Stigande vatten" är en bra hjälp i arbetet med att hitta bra lösningar för dagvattenhantering.

Kommentar: Noteras, en fördjupad VA-utredning är under framtagande. Hantering av intensiva nederbördssituationer inom programområdet behandlas i miljödomsansökan för Mölnålsån. Förtydliganden har också gjorts i programhandlingen beträffande beräknade flöden inför godkännandet (se avsnitt om Mölnålsån och dagvatten).

Vatten och avlopp

Vatten

En grov ledningsplan saknas för att kunna göra en bedömning av huruvida den nya stadsdelen försörjs med dricksvatten på ett bra sätt. I det fortsatta arbetet är det av största vikt att dimensionering av projektering av vattenledningar i Forsåker görs för hela området och inte i enskilda detaljplaner.

Kapaciteten i befintligt ledningsnät bör kontrolleras vilket också anges i planprogrammet.

Hela området försörjs med mellanzonstryck. Höga hus i området kommer behöva egen tryckstegring vilket exploitören förutsätts bekosta. Det noteras att i VA- och dagvattenutredningen anges att lågzonstrycket är cirka 60 mvp. Detta är felaktigt, lågzonstrycket är cirka 40 mvp.

Kommentar: Noteras, ledningsplan kommer tas fram inför det kommande planarbetet.

Spillvatten

En grov ledningsplan saknas för att kunna göra en bedömning av huruvida spillvatten inom den nya stadsdelen avleds på ett bra sätt. I det fortsatta arbetet är det av största vikt att dimensionering av projektering av spillvattenledningar i Forsåker görs för hela området och inte i enskilda detaljplaner.



Tre lägen för pumpstationer redovisas. I det fortsatta arbetet bör avledning av spillvatten studeras vidare för att eventuellt kunna minska antalet pumpstationer. Det kan då vara aktuellt att inte avleda det huvudsakliga flödet till befintlig pumpstation invid Gamla Kungsbackavägen. Kapaciteten i befintligt ledningsnät och pumpstation bör kontrolleras vilket också anges i planprogrammet.

Kommentar: Noteras och beaktas.

9. Skolnämnden (2015-04-21)

Kommunen måste säkra att det finns mark och lokaler för barn och elever med möjligheter att både bygga om och till men också bygga helt nytt om/när det finns behov.

Barn och elever inom planområdet kommer att utgöra ett eget skolområde för både förskola och skola. Mölnåls är indelat i flera skolområden där skolelever inom området, i enlighet med Skollagen och närhetsprincipen, i första hand ska erbjudas skolgång i den skola som ligger närmast.

Förvaltningen bedömer att behovet av förskola i den nya stadsdelen kommer att vara ca 30 avdelningar och att det innebär 5-6 förskolor. Då inflyttningen börjar i området måste minst två förskolor stå klara. En grundskola F-9 behöver planeras för 500-750 elever och byggandet av den måste ske så att en del står klar när inflyttningen i det nya området börjar och att den sedan successivt kan byggas ut efter behov till den större skolan.

För att detta ska fungera måste investeringsmedel avsättas i Budget/plan 2016-2020.

Det finns ingen kapacitet i angränsande skolområden eftersom det byggs nya bostäder i Kvarnbyområdet, Mölnåls centrum och på Stallbacken. Under byggperioden kommer den önskade utbyggnaden av Göta-landsbanan även att påverka Råvekärrskolan, så att den blir obrukbar under byggtiden varför plats även måste beredas dessa elever i Forsåkersområdet.

Planprogrammet måste vara tydligare i var ytor för utemiljön till förskolor och skolor finns. Det är av största vikt att det finns tillräckligt med yta för verksamheterna både gällande lokaler och en tillfredställande utomhusvistelse för barnen och eleverna.

I ett förslag till placeringar av förskolor och skola utifrån Strukturplan för planområdet ligger ytan för utemiljö långt under de riktvärden vi arbeta efter och en omplacering måste göras. Skolförvaltningen arbetar efter Funktionsprogram för förskola och Ramprogram för grundskolan i Mölnåls stad där det anges inriktning på antalet kvadratmeter/barn både inne och ute. Varje förskola och skola behöver en nära gård. Det är även av stor vikt att det vid planering av utemiljön finns tillräckligt med yta för att tillgodose de olika lekvärdesfaktorerna för en utvecklande och stimulerande utemiljö för barnen. En gård med hög lekvärdesfaktor innebär att den kan delas in i tre zoner.

- Trygg zon, nära byggnad för lugnare tempo och anpassad för små barns lek. Med sittplatser och odlingar
- Vidlyftig zon, med utrymme för rörelse i olika riktningar och plats för fysisk aktivitet av varierande slag
- Vild zon med möjlighet att utforska på egen hand. Här upplevs avstånd från omvärlden och det finns plats för kojbyggen m.m.

Vid placering av förskolor och skolor är det också viktigt att de planeras in i närhet av naturlig park-/skogsmiljö som även kan bidra med lekvärdesfaktorer.

Skolförvaltningen vill starkt påtala att förskole- och skolgårdar inte är allmän plats. Det är av mycket stor vikt för verksamheten och barnens/elevernas säkerhet att kunna avskärma och hålla dem inom en yta. Det är av samma säkerhetsskäl lika viktigt att kunna hålla personer utanför och avskilja dem som inte är en del i den pågående verksamheten.



Då det i stadsdelen planeras höga hus är det av största vikt att beakta ljusinsläppet både inomhus och på den nära gården vid placeringen av förskolor och skolor. Det är att föredra att förskolor och skolor placeras längs med den östra kanten av området där, enligt framtagen strukturplan, byggnationen skissas mest bli 3-4 våningar och i något kvarter 6 våningar höga. Beräkningar och mätningar utifrån buller, trafikmiljö och luftkvaliteter talar även för att det är det bästa alternativet för placeringar av verksamheter för barn. Enligt en tänkbar indelning av stadsdelens kvarter enligt illustration från Strukturplan i planprogrammet föreslås kvarteren bli små, 60 m längs med en sida och husen vanligtvis 4-8 våningar höga blir det förhållandevis små gårdar.

Skolförvaltningen ser även en placering av förskolor och grundskolan i närhet av varandra utmed den östra kanten inom planområdet som en viktig faktor för att möjliggöra samordning mellan verksamheterna och kunna följa Skollagen gällande lärarbehörighet.

Planprogrammet/detaljplanen måste tydliggöra var ytor för skolelevernas lagstadgade idrottsundervisning, både inomhus och utomhus ska kunna ske. För de yngre eleverna i årskurserna F-3 bör en idrottssal ligga nära skolan de går i.

Det är av stor vikt att det finns angöringar och P-platser för lämnning och hämtning av barn vid förskolor och skolor. Detta måste beaktas utifrån tillgänglighetsaspekterna för alla och inte minst utifrån säkerhetsaspekterna för barnen och eleverna då stadsdelen kommer att vara en byggarbetsplats under många år.

Kommentar: Noteras, Programmet har inför godkännandet förtydligats med ett förslag på placering av förskolor och skola, detta har tagits fram i samverkan med skolförvaltningen. Placering är starkt kopplad till utbyggnadsordning och kommer bearbetas i kommande arbete med etappindelning och detaljplanarbete. (Se programhandling avsnitt kommunal service). Hur samnyttjande av ytor skall hanteras är en viktig fråga för det fortsatta planarbetet.

10. Kommunstyrelsens näringslivsutskott (2015-03-26)

Det är avgörande för Forsåkers framtida utveckling att planprocessen genomförs i bred samverkan med olika intressen. Det är inte ett bostadsområde som ska planeras, det är en stadsdel. Det ställer mycket stora krav på samordning av båda samhällsintressen och privata intressen.

Stadsdelens koppling till angränsande områden är viktig, näringslivsutskottet vill särskilt peka på betydelsen av att få en funktionell övergång mellan Kvarnbyn och Forsåker som underlättar en utveckling av s.k. kreativa näringar.

Kvarnbyn har en image av att vara ett centrum för företag inom den s.k. kreativa sektorn. Även om de inte är många i Kvarnbyn, finns en uppfattning i en betydligt vidare krets att Kvarnbyn är ett bra ställe att vara på för den här typen av företag. Bilden har förstärkts genom olika reportage i internationella branschtidningar samt guideböcker. Det är viktigt för Mölnåls utveckling att vi tar tillvara den bilden och samtidigt skapar möjligheter för den här typen av verksamheter att komma hit och utvecklas i Forsåker, nära Kvarnbyn. Det ställer krav på såväl enkla och billiga lokaler, som studios för filmare och fotografer.

För att skapa förutsättningar för de verksamheter som ska finnas i stadsdelen är det avgörande att säkerställa att de ytor som ska fungera som verksamhetsytorna inte kan omvandlas till bostäder.

Möjligheterna att utveckla besöksnäringen med utgångspunkt i Forsåker bedöms vara goda och bör belysas i planprogrammet. Det finns ett behov av ökat utbud av övernattningsmöjligheter i Mölnåls.

Kommentar: Noteras, Målet är att skapa en stadsdel som blir en plats för det goda livet i en tät struktur med blandad bebyggelse och blandade funktioner. Forsåker är en del i utvecklingen av en tät, vacker och sammanhållen stadskärna som består av Mölnåls innerstad, Forsåker och Kvarnbyn. Arbetet pågår för att få in en rik variation av verksamheter i området.



11. Mölnåls Energi AB (2015-04-08)

Fjärrvärme bör användas om den finns tillgänglig, den är ur primärenergisynpunkt ett logiskt val i Mölnåls då det innebär en resurssnål energiframställning. Att kombinera värmepumpar och fjärrvärme i byggnader ökar elanvändningen och är sämre ur miljösynpunkt än bara fjärrvärme.

Även kylbehov kan tillgodoses med fjärrvärme, det kallas Sorptiv kyla och är en värmedriven kyla inbyggd i traditionella ventilationsaggregat. Ur primärenergisynpunkt är det en mycket bra lösning där man kan tillgoda både värme- och kylbehov med fjärrvärme.

Sorptiv kyla lämpar sig bäst för större lokaler och köpcentra.

Med fjärrvärmens nya prismodell med ett lågt energipris sommartid blir sorptiv kyla riktigt konkurrenskraftig jämfört eldrivna lösningar. Även klassisk fjärrkyla kan vara en produkt som är aktuell för planområdet. Mölnåls Energi kommer att försörja det nya Mölnåls centrum med kyla och att då också ta med Forsåker skulle vara en god ide.

Programområdet omgärdas av fjärrvärmeledningar på tre sidor, Kvarnbygatan i norr, Kronogårdsgatan i söder samt Nämndemansgatan i väster. Kostnaderna för eventuella flyttningar alternativt andra förändringar av våra ledningar, kommer att debiteras den som påkallar densamma. Innan eventuella åtgärder utförs skall skriftlig beställning ha erhållits.

Kommentar: Noteras, en energiplan kommer tas fram i det fortsatta arbetet.

12. Göteborgsregionens kommunalförbund (2015-04-27)

Planprogrammet följer intentionerna i GR:s mål- och strategidokument Strukturbild för Göteborgsregionen. GR ser positivt på ambitionen att utveckla en sammanhållen stadskärna där västra och östra Mölnåls knyts samman och det mentala avståndet mellan dessa båda delar krymper.

Kommentarer

Planprogrammet följer intentionerna i GR:s mål- och strategidokument Strukturbild för Göteborgsregionen. GR ser positivt på ambitionen att utveckla en sammanhållen stadskärna där västra och östra Mölnåls knyts samman och det mentala avståndet mellan dessa båda delar krymper.

Den planerade bron över E6/E20 och Väst kustbanan blir viktigt för att motverka de barriäreffekter som präglar området idag. Valet av lokalisering av bron blir avgörande för att kunna skapa den önskvärda kopplingen till Mölnålsbro och därigenom ge naturliga transport-möjligheter mellan Forsåkerområdet och Mölnåls centrum för samtliga transportslag. GR anser därför att det är viktigt att mer ingående studera hur tillgängligheten till Mölnåls centrum och därmed till den regionala och nationella kollektivtrafiken kan organiseras både från Forsåker men även från omkringliggande områden. Ökad tillgänglighet inom och genom området skapar liv och rörelse och därmed förutsättningar för den blandstad kommunen eftersträvar.

Planprogrammet anger också att ett syfte med bron är att koppla samman de olika stadsdelarna öster och väster om motorväg och järnväg. Området väster om väg och järnväg är i dagsläget präglad av storskaliga trafiklösningar. Planprogrammet kan i det fortsatta arbetet studera vilken påverkan detta får på möjligheten att även förtäta detta område.

En hög exploateringsgrad i bostadsbyggandet innebär ett ökat underlag för god kollektivtrafik och ger därigenom förutsättningar för att redan i ett tidigt skede minimera ett bilberoende. Utformningen av området blir således viktig och olika lokaliseringar kan bidra till att naturliga flöden mellan bostäder, service och kollektivtrafik skapas. Om tyngdpunkten för framförallt kommersiell service även fortsättningsvis kommer ligga i nuvarande Mölnåls centrum, vilket planprogrammet anger, bör planeringen för gång- och cykelbanor samt kollektivtrafik till Mölnåls centrum hålla sådan nivå att bilen blir det minst rationella valet av färdmedel.

Vid nybyggnation är tillgången till parkering en faktor som påverkar nyttjandet av bil. Låg parkeringsnorm är grunden för att frammana nya resvanor i centralt belägna bostadsområden.



Tar höjd för framtida järnvågsutveckling

Det är tydligt att Mölnåls stad ser sin roll i Göteborgsregionen i och med de väl tilltagna markreservationer för framtida järnvågsutveckling som finns i planprogrammet för en framtida Götalandsbana och fler spår på Västkostbanan. GR har i tidigare utredningar sett fördelar med en sträckning av tillkommande Götalandsbana via Mölnåls då en station ökar tillgängligheten i regionen. Mölnålsbro med ny station ges möjlighet att utvecklas och stärkas i rollen som regional, och nationell, knutpunkt.

Ett ökat och koncentrerat befolkningsunderlag stärker förutsättningarna för en god kollektivtrafik med tydlig koppling till den regionala knutpunkten Mölnålsbro. Genom hög tillgänglighet till regioncentrum och till övriga Göteborgsregionen skapas förutsättningar att nå hela den regionala arbetsmarknaden.

Betydelsen av gröna värden

Integrering av gröna värden i stadsmiljön är viktigt och parker och andra grönytor är extra viktiga inslag i en tätbebyggd miljö. Vissa grönytor kommer enligt planprogrammet för Forsåker inte att bli fullt tillgängliga för allmänheten. Detta kan komma innebära att tillgången till grönska blir begränsad i stadsdelen vilket i förlängningen kan bidra till negativa sociala konsekvenser. Positivt är att Mölnålsån, som idag är delvis kulverterad, öppnas längs hela sitt lopp och dess stränder blir till övervägande delen tillgängliga för allmänheten samtidigt som ett urbant bad planeras centralt i området.

Sammantaget ser GR det som viktigt att varje ny detaljplan sätts in i ett större regionalt sammanhang. I det fortsatta planeringsarbetet är det därför av vikt att visa hur den lokala planeringen påverkar och/eller påverkas av att ses i ett större sammanhang.

Kommentar: noteras

13. Mölnåls Energi Nät (MENAB) (2015- 04-09)

För att tillgodose det kommande effekt- och energibehovet för blivande nya bostäder och verksamheter, kommer ett antal nya transformatorstationer att behöva uppföras.

Dessa skall i första hand utgöras av fristående byggnader och såväl antal som lämpliga placeringar får tas fram i samband med att nya detaljplaner upprättas. Ett rimligt antagande i dagsläget är att man får räkna med att 8-10 st transformatorstationer behöver uppföras i området.

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 transformatorstationers placeringar skall säkerställas med u-områden, servitutsavtal eller i vissa fall med ledningsrätt. Planförslaget berör, främst i områdets norra och östra delar, befintliga 0,4- och 10-kV ledningar samt 2-3 befintliga transformatorstationer. Det fortsatta arbetet med framtagning av nya detaljplaner får utvisa i vilken omfattning kablar, nätstationer och övriga anläggningsdelar kan vara kvar i sina nuvarande lägen alternativt flyttas/ersättas.

Erforderliga flyttningar, såväl permanenta som tillfälliga, alternativt andra

Kommentar: Noteras och beaktas.

14. Västtrafik (2015-04-09)

En tänkbar trafikeringslösning för Forsåker är att trafiken på linje 760 och 761 utökas något och kompletteras med en framtida stombuss som kör i stråket Mölnåls - Frölunda.

Västtrafik föreslår att vidare arbetet med frågor som rör kollektivtrafiken integreras i det pågående samarbetsprojektet Målbild 2035 för stadstrafikens stommät i Göteborg, Mölnåls och Partille som Västra Göta-



landsregionen, Mölnåls stad, Göteborgs stad och Partille kommun tillsammans driver. I det arbetet utreds stornätet med fokus på bland annat stombusstrafik. Västtrafik vill påminna om vikten av att framkomligheten för kollektivtrafiken blir fortsatt god både under byggtid och när det nya bostadsområdet står klart.

Kommentar: Noteras och beaktas.

15. Kungsleden Mattan AB (2015-04-08)

Vi vill reservera oss för den framtida broförbindelsen (som i sig är positiv). Det vi skulle önska säkerställa är hur bron kommer att påverka våra fastigheter och möjligheterna att bedriva verksamhet såsom tänkt på fastigheten idag, under uppförande samt i framtiden. Idag bedrivs på fastigheterna verksamhet med drygt 200 anställda och vi vill självklart att det skall fungera för vår hyresgäst även framgent. Vi känner oss idag således inte trygga med det redovisade förslaget avseende bron men är fransett detta positivt inställda till utvecklingen av planområdet.

Kommentar: Noteras, Strategin att låta Forsåkerbron övergå i en gång och cykelbro vid parken skapar en väsentligt bättre bullersituation för parken och bättre förutsättningar för utveckling av Kungsledens mark. Samverkan med Kungsleden kommer ske i det fortsatta arbetet angående brons placering och utveckling av Kungsledens mark..

16. Styrelsen för Vänsterpartiet (2015-04-08)

Saknar transparens och beslutsordning kring vilka byggnader som rivs respektive bevaras och av vilket skäl. Styrelsen anser också att anser inte att de äldre hus i Östra delen av Forsåkersområdet som anknyter till Kvarnbyn, det "trekantiga" området mot Forsebron med 217 (gymnastiksalen), 219, (tjänstemannabostad), 222 (kasernen) 16, 40 & 41 (sliperi och renseri), bör rivas. Denna del bör hanteras varsamt då den är en viktig visuell och estetisk förbindelselänk mellan det gamla och det nya. Men ser positivt på bevarandet av Rudströmska villan och den anläggande trädgården med ett antal rödlistade arter, styrelsen ser också positivt på pågående planering av boende för personer med funktionsnedsättning integrerat i området. Styrelsen poängterar också vikten av riktvärden kring buller och luftmiljö inte överskrids i området.

En farhåga är att stadsdelen inte kommer att klara den mängd trafik som är tänkt ska kunna passera genom området, det finns också en oro kring idén att områdets kostnader ska bekostas av egna intäkter genom uthyrning och stor grad av exploatering av området. Styrelsen uttrycker också en oro över att byggnader av kulturhistoriska värden ska ha kravet på sig att hyras ut för att ha existensberättigande. Alternativa användningsområdet bör beaktas. Styrelsen ser också en farhåga i att området enbart kommer att kunna bebos av en homogen välbeställd grupp invånare.

Kommentar: Noteras, De byggnader som har rivits har erhållit rivningslov av byggnadsnämnden. Prövning av ytterliga rivningar kommer att göras i arbetet med detaljplan. Förtydliganden kring vad som avses rivas och ej har gjorts i programhandlingen inför godkännandet se avsnitt

De byggnader som ligger inom gränsen för riksintresset för kulturmiljövården kommer att utredas ytterligare i kommande detaljplanearbete.

17. Mölnåls Energi AB Fjärrvärme (2015-04-08)

Mölnåls energi menar att fjärrvärme och fjärrkyla bör användas för området.

Programområdet omgärdas av fjärrvärmeledningar på tre sidor, Kvarnbygatan i norr, Kronogårdsgatan i söder samt Nämndemansgatan i väster. Kostnaderna för eventuella flyttningar alternativt andra förändringar av våra ledningar, kommer att debiteras den som påkallar densamma. Innan eventuella åtgärder utförs skall skriftlig beställning ha erhållits.

Kommentar: En energiplan kommer tas fram i det fortsatta planarbetet.



18. NN (2015-02-26)

Satsa på ett kommunal Gymnasium i Forsåker.

Kommentar: Noteras, det finns inget behov av ett ny kommunalt gymnasium i Forsåker enligt skolförvaltningen.

19. NN (2015-02-28) Boende Södra Forsåker

Motsätter sig att 6-8 våningar höga hus byggs längs Brännåsvägen, dessa kommer blockera utsikt och inte harmonisera med övrig bebyggelse i området.

Mölnåls Fastighets AB har under ett möte på Mölnåls Stadsmuseum meddelat att det inte skulle byggas högre än 3 våningar i området p.ga omgivande bebyggelse och att underlaget antagligen inte tillät högre, tyngre hus, då det var ett mycket djupt lager lera här och långt till fast berggrund.

Då undrar vi, hur långt gången är denna strukturplan?

Är det den som ni tänker gå vidare med och som sedan kommer ligga till grund för detaljplanen?

Vi som boende i området, känner oss inte det minsta lyssnade på och detta är något som vi kommer gå vidare med. Vi har pratat med andra grannar och de är av samma åsikt som oss.

Hur går vi vidare med detta? Vem kontaktar vi? Vi tycker att ni borde ta ett möte med oss boende på Södra Forsåkersgatan och Brännåsvägen mm och lyssna in våra synpunkter, för det är framförallt vi som blir drabbade av sådan bebyggelse.

Kommentar: Noteras, Programmet föreslår halvöppna kvarter med 4 våningar närmast Brännåsvägen. Tanken är att bebyggelsen i Forsåker skall trappas ned mot Villabebyggelsen i öster. Programkartan har inför godkännandet förtydligats beträffande detta.

Programförslaget ligger till grund för kommande detaljplaner.

Det finns en tydlig politisk vision om att Forsåker skall bebyggas med en tät blandstadsstruktur, därför är nuvarande programförslag av den karaktären. Forsåker har goda förutsättningar att bli en hållbar stadsdel med dess närhet till Mölnåls bro som kollektivtrafikknutpunkt.

Höjder på bebyggelsen närmast Brännåsvägen och Norra Forsåkersgatan är lägre för att skapa ett bra möte med omkringliggande bebyggelse.

I det kommande arbetet med detaljplaner kommer ytterligare dialogarbete att genomföras med sakägarna.

20. NN (2015-03-01) (2015-03-13) (2015-05-10)

Vill omedelbart meddela att några 16 våningshus absolut inte får byggas precis framför vår villaträdgård. Det skulle fullständigt förstöra vår boendemiljö och är inte acceptabelt.

Om det nu ska bli ett bostadsområde, så är det väl naturligt att man på ett så stort område planerar för ett större grönområde/park. Mitt förslag är att man gör en tydlig avgränsning mellan det nya området och det till Kvarnbyn hörande gamla villaområde genom att lägga ett parkområde längs med befintliga Brännåsvägen. Detta skulle kunna ge en mjuk övergång mellan två helt skilda boendemiljöer, och komma samtliga till nytta.

Vår tomt på Brännåsvägen är enl. tidigare besked styckningsbar. Det är därför av största vikt att hänsyn tas till en eventuell sådan vid planeringen. Det får inte bli så att nybyggnation skuggar nedre delen av vår tomt.



Kommentar: Noteras, några 16 våningshus föreslås inte längs Brännåsvägen, flera grönområden ingår i programförslaget dock mer centralt i området, bebyggelsen planeras bli lägre närmast Brännåsvägen för att ge en mjukare övergång till den omgivande lägre bebyggelsen. Programmet kan inte garantera att den nedre delen av er fastighet inte kommer skuggas men eftersom programmet föreslår fyra våningar så bedöms påverkan som liten.

**21. Roger Lindblom Ordf. handikapporganisationernas samarbetsorgan
(2015-03-06)**

Saknar ett Föreningarnas Hus. Ett ställe där alla föreningar, oavsett inriktning, skulle kunna ha sina små kanslier och där det skulle finnas kopieringsmöjligheter liksom rum för sammanträden och större föreningsmöten.

Från vår förening har vi alltså förslag att kommunen tar med ett Föreningarnas Hus vid planeringen av Papyrus/Forsåkersområdet.

Kommentar: Noteras

22. NN (2014-09-08)

Muren längs med Kvarnbygatan bör inkluderas i gruppen av kulturbärande byggnadsverk i Forsåker. Muren bör bevaras delvis/partiellt för att underlätta det kulturhistoriska läsandet av platsen, även om den de facto kanske måste flyttas något av utrymmesskäl. Vidare bör muren öppnas upp för att underlätta integrationen av Forsåker med omgivande stadsdelar och möjliggöra en god framkomlighet/tillgänglighet.

Södersidan av muren, är skyddad från buller/trafik. Här kan grönytor anordnas eller varför inte ett skyddat GC-stråk.

Det urbana badet bör samlokaliseras med Forsåkers planerade grönyta/park på ett sådant sätt att det uppfattas som ett bad för alla kommunens invånare. Kanske bör badet utformas med barnperspektiv.

I planprogrammet redovisas några byggnader i dalgångens/ vattenvägens lågpunkt med högre våningsantal än omgivande, s.k. punkthus. Dessa förtar landskapets topografiska prägel. Förslagsvis omdisponeras dessa volymer till områdets norradelar utmed Kvarnbygatan

Kommentar: Noteras, muren kommer inte att kunna bibehållas i dess nuvarande form, utan öppnas upp och integreras med stadsdelen. Utgångspunkten är att bevara muren där det är möjligt.

Vattentorget i området är allmänt, att utforma området kring torget så att det upplevs som allmänt är en viktig fråga i det kommande arbetet med gestaltning av det offentliga rummet i stadsdelen.

De höga punkthusens placering kan komma att justeras i kommande planarbete.

23. NN (2015-03-26)

Gör om stenladan till en Saluhall

Kommentar: Noteras, lämplig användning kommer prövas i detaljplaneprocessen.

24. NN (2015-03-30)

Boende på Brännåsvägen, förespråkar radhus istället för höga hus. Vill inte känna sig instängda och är bekymrade över att det blir för mycket skuggning, anser att det vore bättre med lägre bebyggelse generellt i området.



Kommentar: Noteras, bebyggelsen planeras bli lägre, 4 våningar närmast Brännåsvägen för att ge en mjukare övergång till omgivande bebyggelse.

25. NN (2015-04-05)

I programkartan är Diagonalens anslutning till Brännåsvägen - Kronogårdsgatan inritad mot den idag befintliga korsningen mellan dessa gator och Forsåkersgatan.

I strukturplanen visas att Diagonalen istället har en fortsättning över området mellan Brännåsvägen och Samfällighetsföreningen Papegojan ga:1 innan den ansluter till Brännåsvägen. Det aktuella området är i Stadsplanen för Området kring Esbjörn Schillersgatan klassat som Park och ligger utanför den aktuella utsträckningen av Forsåkersområdet.

Den i Strukturplanen föreslagna dragningen av Diagonalen är mindre lämplig med hänsyn till störningar på närliggande fastigheter inom Samfällighetsföreningen Papegojan (Stadsägorna Papegojan 52 - 60) från biltrafik i form av ökade risker (ingen säkerhetszon mot entréerna) och ökat buller (trafiken kommer närmare fastigheterna).

Idag är Brännåsvägen en lokalgata med hastighetsbegränsning till 30 km/tim och ett flertal farthinder och skall så förbli enligt Strukturplanen. Denna utformning undanhåller i stor utsträckning tung trafik från gatan. Detta kräver att strukturplanens förslag om busstrafik kommer att ske med samma typ av bussar som idag används (flexlinjen) och att den trafikökning som kan befaras genom den direkta anslutningen till nya bron över järnväg och motorväg begränsas.

Det är därför ett starkt krav från oss som bor i anslutning till Brännåsvägen att karaktären av lokalgata med nedsatt hastighet och farthinder inte ändras. För att reducera genomfartstrafik bör samma begränsningar gälla även Diagonalen genom Forsåkersområdet och Kronogårdsgatan.

Kommentar: Noteras, Busslinjen är tänkt att trafikera utmed huvudgatan. I söder kan linjen antingen avslutas i södra Forsåker eller fortsätta mot Råvekärr, antingen utmed Brännåsvägen eller utmed Kronogårdsgatan och ansluta till Kungsbackavägen vid Möbelgatan. Sträckningen i korsningen Brännåsvägen/Kronogårdsgatan kommer ses över inför detaljplaneringen av det området.

26. NN (2015-04-01)

6-8 våningar är för högt, området borde anpassas till övriga byggnationer (höjd) i området och ha max 3 våningar, det bästa alternativet är radhus i det nya området eller ha offentlig park i området närmast Brännåsvägen och Kronogårdsgatan.

Jag har inget emot att koppla ihop gatunätet eller byggnader mot Brännåsvägen och Kronogårdsgatan utan det är höjden på husen som jag tycker är för höga, 6-8 våningar är för högt, kommer att skymma kvällssolen för många boende i området.

Kommentar: Noteras, bebyggelsen på 6 våningar föreslås placering ca 35 meter från Kronogårdsgatan och längs Brännåsvägen föreslår programmet 4 våningar närmast gatan, detta har bedömts som en rimlig nivå i förhållande till skalan på den omkringliggande bebyggelsens karaktär samt de höjdskillnader som finns. Ytterligare studier kommer dock att göras i det kommande detaljplanerabetet för att i detalj bedöma påverkan på omkringliggande bebyggelse.

27. NN (2015-04-07)

Allt för höga hus i förhållande till omgivande bebyggelse vilket kommer skapa en negativ påverkan. Det krävs en mycket mjukare övergång mellan det gamla området i öster/söder till det de högsta husen i det nya området.



Kommentar: Se svar ovan

28. NN (2015-04-07)

Menar att man måste ta hänsyn till hela skolbehovet i östra Mölnåls, samt behovet av en centralt belägen gymnasieskola i Mölnåls.

I yttrandet föreslås att gymnasieskolan förläggs till Kvarnbyskolan med lämpliga lokaltillskott i bv i det nya kvarteret bredvid skolan. Grundskolan bör delas upp i två separata lokaliseringar. F- 6 bör förläggas i kvarteren närmast Forsåkersgatan. 7-9 som har upptagning i hela östra Mölnåls, förläggs i en ny byggnad där byggnad 110 står. I vinkel mot den nya 110: an uppförs en idrottshall eftersom östra Mölnåls lider brist på idrottslokaler.

Kommentar: Noteras, skolförvaltningen sköter den långsiktiga planeringen för utbyggnad av skolor i kommunen, någon kommunal gymnasieskola är inte aktuell i dagsläget. I området planeras för en F-9 skola, planprogrammet har inför godkännandet kompletterats med ett förslag på placering. I det kommande arbetet med detaljplaner kommer detta att utvecklas. Ytterligare behov av idrottslokaler kommer också att hanteras i det kommande detaljplanearbetet.

29. Mölnåls Tennisklubb (2015-04-07)

Vi ser nu möjligheten att kunna få in en "gårdstennisbana" i planeringen av Forsåker. I och med att det blir en inhägnad yta kan området även nyttjas till andra aktiviteter såsom basket, kanske gymna, bandy m.m. när den inte används till tennis. Vi ser tennisbanan som en central samlingspunkt i bostadsområdet där folk i alla åldrar kan träffas och samlas kring tennispelet, kanske fika och på sikt kan ju aktiviteter som kurser, någon lokal turnering m.m. komma igång. Vi tycker detta stämmer bra med målet att "skapa en stadsdel som blir en plats för det goda livet i en tät struktur med blandad bebyggelse och blandade funktioner".

Kommentar: Noteras, möjligheterna för en multisportplan kommer att utredas i det fortsatta arbetet

30. NN (2015-04-08)

Anser att byggnader är för höga samt att trafikplaneringen är undermålig.

Kommentar: Noteras

31. Jernhusen (2015-04-08)

Vill påpeka att vår fastighet Trädgården 1: 128 är belägen strax norr om programområdet, och bör också den bli föremål för en stadsmässig utveckling efter alla år med status som parkering, upplag och liknande. Därför anmäler vi intresse för att följa och i lämplig omfattning också delta i kommande arbete där vi hoppas kunna bidra till stadens gestaltning och utveckling.

Kommentar: Noteras, Jernhusens mark ingår inte i föreliggande programområde. Jernhusen är välkommen att kontakta stadsbyggnadsförvaltningen för fortsatt diskussion.

32. NN (2015-04-08)

Motsätter sig hushöjderna på de hus som föreslås närmast Kronogårdsgatan och Brännåsvägen och menar att de bör ha samma höjd som den närmaste bebyggelsen. En successiv nedtrappning vore att föredra.

På Brännåsvägen råder för närvarande 30km/h hastighetsbegränsning, med farthinder. Den bör i framtiden ha den utformningen även med den ökade trafiken i och med anslutning av genomfartsvägen på Forsåker.



Kommentar: Noteras, husen längs Kronogårdsgatan och Brännåsvägen trappas ned till 4 våningar, detta har bedömts som en rimlig nivå. Utformningen på Brännåsvägen kommer hanteras i det fortsatta arbetet utifrån belastningen av Brännåsvägen.

33. NN (2015-04-08)

I yttrandet anses att integration av hus från 6 och upp till 14 - våningar i ett gammalt villa-/bruksområde går inte och är inte trovärdigt.

När man tittar på andra små kommuner som har liknande miljöer så tar man vara på det gamla och genuina i mycket större utsträckning än vad Mölnåls gör. Ser man sedan på vad våra ungdomar samt unga nybildade familjer önskar mest så är det att bo nära grönområde och ett småskaligt hustänkande. Det strider också mot all arkitekteriskt kunnande att klämma in höghus mellan villor och radhus, som på sin höjd inte har mer än 2-våningar. I yttrandet framförs också en farhåga att området blir allt för högexploaterat och att gårdarna kommer bli av undermålig kvalitet.

De befintliga villorna och radhusen kommer att hamna i en "dalgång" med berget på ena sidan och höghus på andra sidan, vilket kommer leda till dåliga solförhållanden. Boende på Brännåsvägen och Kronogårdsgatan får höga hus utanför sin ytterdörr samt ständigt brus från all trafik

Befarar att tung trafik från Kungsbackavägen kommer ledas in i området.

I yttrandet framförs också en stor besvikelse över att projektet innebär att en stor del av den befintliga bruksmiljön försvinner och att området kommer att bli allt för högexploaterat.

Kommentar: Mölnåls stad har en vision om att bygga en tät blandstad i det centrala läge som Forsåker utgör. Mycket av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön bevaras och integreras i den nya stadsdelen.

Husen närmast Brännåsvägen kommer att byggas i 4 våningar vilket har bedömts som en rimlig nivå för att ansluta till befintlig bebyggelse.

Att Forsåker i framtiden kommer kunna bli en levande öppen stadsdel med tydlig koppling till innerstaden och Mölnåls station bedöms kunna ge ett stort värde för de boende kring området generellt.

34. Boende södra Forsåker gatan

Personen har talat med alla boende på Södra Forsåker gatan och Brännåsvägen samt en del av de boende bredvid Papyrus och någon enstaka på Norra Forsåker gatan. Ingen av dessa är positiv till 8 våningshus i det närmaste kvarteret, alla är också bekymrade över trafikökningen och befolkningsökningen.

Utsikt och solljus

Många längs Södra Forsåkersgatan har alltid haft en fin utsikt. Denna utsikt har vi fått betala för när vi en gång köpte husen. Nu kommer den bli helt blockerad av 8 våningshus.

Och många av de som bor på Brännåsvägen kommer få ett högt hus framför sig precis på andra sidan gatan (en gata som inte är så bred). Detta innebär att höga byggnader kommer skymma både deras hus och trädgårdar med uteplatser. Det samma innebär det för dem som bor längst fram i radhusområdet i söder, som inte längre kommer få kvällssol.

Oro uttrycks också över att det kommer bildas en konstgjord dalgång med berget i öster och höghusen i väster där husen på Brännåsvägen och Södra Forsåkersgatan kläms in.

Höghus passar ej in i stadsbilden

Forsåker är ett kulturskyddat område med gamla trävillor och lite nyare bebyggelse. Det som gäller i området är att det som byggs måste smälta in i den övriga bebyggelsen. T ex finns det restriktioner vilken färg taket ska ha. Det är även mycket svårt att få tillåtelse om inte nästan t.o.m. möjligt att bygga ut eller till i området,



något våra grannar med frustration fått erfara, då de försökt bygga ut huset eller bygga carport mm, men fått avslag. Att då kommunen själva på gatan mittemot får smälla upp 6-8 våningshus utan några som helst problem, sticker så klart i ögonen på de boende häromkring.

I yttrandet framhålls att byggnation inte passar in i omgivningen, lämpligare vore radhusbebyggelse, det framhålls också att Mölnåls tidigare visat ett sådant förslag för området. Efterfrågar exempel på liknande exploatering där flerbostadshus blandats med villabebyggelse, samt en omarbetning av förslaget där bebyggelsen smälter in bättre.

Kommentar: Noteras, Merparten av Forsåkers bruksmiljö ingår inte i riksintresset för kulturmiljövården som kvarbyn gör, därav är inte restriktionerna på samma nivå. Prövning av de rivningar som programmet föreslår kommer dock att ske i det fortsatta planarbetet.

Området föreslås få en hög exploatering i enlighet med stadens mål om en tät och sammanhängande stadskärna. Den föreslagna bebyggelsen i Forsåker kommer ha lägre höjd i anslutning till Brännåsvägen och norra Forsåkersgatan för att anpassas till Kvarnbyns skala.

Geologiska förutsättningar

I yttrandet framhålls att man på ett informationsmöte som hölls av Mölnåls i Museet våren 2014, blev informerade om att det inte var tal om att bygga höga hus på ängen mellan Papyrus och Brännåsvägen, då marken inte tillät detta. I yttrandet uttrycks också oro över att den dåliga geotekniken i området kommer att påverka omkringliggande bebyggelse vid byggnation av Forsåker. Information om vilka geotekniska utredningar som tagits fram under arbetet efterfrågas.

Kommentar: Noteras, Geotekniken är en viktig fråga att hantera i det fortsatta arbetet. Bedömningen är dock att projektet är genomförbart (se geoteknisk utredning 2014-01-20) Se också yttrande från Statens geotekniska institut där nivån på de undersökningar som gjorts har bedömts som rimlig. I detaljplanarbetet skall säkerställas att marken är lämplig för ändamålet, ytterligare geotekniska utredningar kommer i det fortsatta detaljplanarbetet behandla frågan om omkringliggande bebyggelse.

Trafiken

Den befintliga trafiksituationen upplevs som ansträngd, en ny bro över E6 är av stor vikt. I yttrandet befaras dock att denna bro kommer bidra till att Brännåsvägen blir en matargata för de som skall upp på bron. Brännåsvägen har idag inte så mycket trafik.

Det kommer också krävas mycket parkering för de nya bostäderna. I yttrandet befaras att många kommer börja parkera längs Brännåsvägen eller Södra Forsåkergratan där det är gratis att stå, vilket kommer resultera i rundkörning och att de befintliga boende inte kommer ha några platser kvar.

Kommentar: Trafik, enligt de trafikprognoser som tagits fram så påverkas Brännåsvägen och Kronogårdsgatan av tillkommande trafik, dagens trafikbelastning bedöms dock som låg. I det kommande arbetet med detaljplaner kommer frågan att behöva utredas vidare och eventuella åtgärder tas fram.

Sedan samrådeskedet har anslutningen av bron förändrats till att inte gå in i Forsåker. Detta minskar kraftigt risken för ökad genomfartstrafik på Brännåsvägen.

Parkering: Inför godkännandet av programmet har en parkeringstrategi tagits fram för att säkerställa att parkeringar för den tillkommande bebyggelsen löses på ett tillfredställande sätt. Påverkan på omgivande gatunät beträffande parkering kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet. Boendeparkering prioriteras.

Värdet på hus

Många inom kommunen verkar tro att det nya attraktiva området kommer öka värdet på husen i området. Vi boende delar inte den uppfattningen! Vi som flyttat hit inom de senaste åren har betalat mellan 3-4 miljoner för våra villor och vi vill inte se den investeringen förstöras p.g.a. av att bli inträngda bakom ett höghusområde. En av grannarna som nyligen köpte sitt hus och som bor längst in på Brännåsvägen, kommer helt



överskuggas av en betongkoloss bara 10 meter från sin tomt och kommer inte få någon sol mer än mitt på dagen.

I yttrandet ifrågasätts exploateringsens täthet och höjder närmast Kvarnbyn, det framförs också ett stort missnöje kring att det inte har förts någon medborgardialog inför programsamrådet. I yttrandet föreslås att bygger 2-4 våningar kring Äppelträdgården och istället höjer de hus som ligger närmast centrum vid Mölnålsbro.

Mer hänsyn och anpassning till bebyggelsekaraktären i södra delen av Forsåker efterfrågas.

Kommentar: Noteras, Bebyggelsen närmast Brännåsvägen trappas ner mot den befintliga bebyggelsen, där föreslås 4 våningar, denna nedtrappning görs också mot den befintliga bruksbebyggelsen. Bostadsbebyggelse i höga hus närmast E6 bedöms som olämpligt p.g.a buller och riskproblematik.

35. NN (2015-04-08)

Trafik

I yttrandet framförs vikten av att i framtidens Forsåker måste vara lätt att åka kollektivt om man skall minska biltrafiken. Trots att ambitionen är att en stor del av resandet till och från området ska ske kollektivt kommer många ändå att välja bilen. Då det inte heller bara är Forsåkersområdet som kommer att byggas ut, utan även Mölnåls Centrum, kommer biltrafikmängderna i området kring Mölnåls bro att öka kraftigt. Redan idag är belastningen på lokaltrafiken ansträngd. Ska man i dagens läge ta sig från Södra Forsåkersgatan och ut på E6 eller på Söderleden krävs en ganska lång sträcka på lokalgator innan man är ute på någon av lederna (3,1 km till Söderleden, 4,0 km till E6 Söderut, 2,7 km till E6 norrut). Som boende i området idag så vet vi att det i morgontrafiken ofta är problem att ta sig ut på E6 norrut samt till Krokslätt och vidare norrut längs Mölnålsvägen/Göteborgsvägen, då korsningen Järnvägsgatan-Gunnebogatan korkar igen.

Då Forsåker byggs ut kommer denna trafikmängd att öka om inga åtgärder vidtas. Genom att bygga en påfart på E6 norrut i höjd med det nya området kommer en stor del av trafiken på Järnvägsgatan istället välja denna väg. En möjlig lösning på detta skulle kunna vara att bygga en ramp från den nya planerade bron som går ner mellan järnvägen och E6, liknande de nya broar som finns längs E45 mellan Surte och Älvängen. En annan lösning skulle kunna vara att man gör en ny påfart längre söderut med en tunnel under järnvägen ungefär i höjd med Kondorsgatan (där det idag finns cykeltunnlar) och ansluter till E6 söder om påfarten från Söderleden. För att förkorta vägen på lokalgator söderut på E6 och till Söderleden skulle en påfart direkt på E6 kunna förläggas i anslutning till den befintliga avfarten vid spårvagnsvändslingan, och anslutas direkt till den befintliga cirkulationsplatsen. På så sätt skulle man få en snabb anslutning över den nya bron och direkt på motorvägen.

Kommentar: Noteras, Forsåkerbron kommer avlasta Mölnålsbro. Ytterligare påfart på E6 har i programskedet inte bedömts som nödvändigt utifrån de trafikprognoser som tagits fram.

Barnomsorg och Skola

Önskvärt med grundskola inom området för nya Forsåker. Detta för att små barn ej ska behöva ta sig över en större trafikerad väg till och från skola, så som vid Kvarnbysskolan området i dagsläget. Det för att främja cykel och promenad till och från skola istället för bil, vilket resulterar i mindre trafik i området.

Kommentar: Noteras, en ny grundskola (F-9) planeras inom programområdet.

Anslutning till befintlig bebyggelse

I yttrandet framförs att höjden på den föreslagna bebyggelsen anses vara allt för hög emot den omgivande bebyggelsen i söder, samt mot Kronogårdsgatan. Dessa kommer ta bort utsikt och solinsläpp för den befintliga bebyggelsen. Det är därför önskvärt med lägre byggnader närmast befintlig bebyggelse, kanske 2-3 våningar, samt att övrig bebyggelse som kan påverka utsikt och solinsläpp i området inte utgörs av stora huskroppar med över 6 våningar.



För att det nya Forsåker bättre ska passa med befintlig gammal bebyggelse i Kvarnbyn och längs Forsåkersgatan bör även hushöjderna i hela området begränsas.

Kommentar: Noteras, Bebyggelsen närmast Brännåsvägen trappas ner mot den befintliga bebyggelsen, där föreslås 4 våningar, denna nedtrappning görs också mot den befintliga bruksbebyggelsen.

Miljö

Som tidigare poängterat så finns det ett stort värde i att ta till vara på den känsla och kultur som redan finns i området kring Kvarnbyn och Forsåker. Lyft fram det fina i de gamla husen och komplettera med nya hus i området, men i samma stil. En stor eloge till miljö- och parktänk. Att lyfta fram Mölnålsån och göra den tillgänglig genom promenadstråk och cykelbanor ser vi endast som något positivt. Parker och gräsmattor som möjliggör och främjar utevistelse är fantastiskt och det vore fint med lekplats och bänkar.

Kommentar: Noteras. Planförslaget syftar till att ta till vara på kulturmiljön, göra den tillgänglig för fler och utnyttja de kvalitéer som forsen kan tillföra i det offentliga stadsrummet.

36. NN (2015-04-09)

I yttrandet så uttrycks stöd för syftet som formulerats i programmet att omvandla Papyrusområdet till en levande socialt och miljömässigt hållbar fungerande stadsdel som en del av centrala Mölnåls. Strukturplanen som ligger till grund för programmet har flera kvaliteter, det centrala området längs forsen med äldre byggnader bevarade, kvartersstrukturen med tydliga gator och planerade parker. Det centrala läget nära Mölnåls station gör att det finns skäl till en relativt hög exploatering.

Det är bra att flera äldre byggnader bevaras, men jag anser att blandstad betyder mer än vad illustrationen visar. Det är inte bara de äldsta och mest karaktärsfulla byggnaderna som är intressanta att behålla, de halvgamla byggnaderna där det idag finns liv och verksamheter är väsentliga för områdets karaktär och levande miljö.

Kvarnbyn med industrimiljön är ett område av riksintresse för kulturmiljövården och det och Papyrusområdet är utpekade i Mölnåls Stads kulturmiljöprogram. Flera verksamheter i området har anknytning till byggnadsvård som t ex byggmästare, plåtverkstad, fönsterhantverkare, stukatör och tapetryckeri. Förutsättningarna för att verksamheter som dessa och andra verksamheter ska kunna finnas kvar och utvecklas sida vid sida med de nya bostäderna och de nybyggda lokalerna är att även enklare äldre byggnader står kvar och för att blandstaden ska fungera över tid. Exempelvis lim och handtryck som finns i området.

Jag anser att gränsområdet mot Norra Forsåkersgatan måste omarbetas så att Papyrus gymnastiksal, byggnad 16-40-41 och de äldre bostadshusen för anställda i pappersbruket kan bevaras och inarbetas i planen. Dessa har enligt programmet inte heller beviljats rivningslov.

Bevara tegelmuren mot Kvarnbygatan och fabrikkorstenen.

För att en blandstad ska skapas måste den växa fram över tid. Byggnader av olika ålder måste bevaras och nya byggnader läggas till efter hand i olika årsringar intill varandra. En successiv utbyggnadstakt bidrar till blandningen och karaktären.

Kontakterna mellan Forsåker, Kvarnbyn och nuvarande Mölnåls centrum måste förbättras för cyklister och gångtrafikanter. Bekväma sätt att ta sig förbi nivåskillnaden mellan Mölnålsbro, nya broar över motorvägen och centrum måste planeras.

Kommentar: Noteras, ett urval av byggnader från olika faser och tider föreslås bevaras. I kommande detaljplanearbete kommer den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön att behandlas som en helhet för att avvägningar skall kunna genomföras. Tegelmuren kommer öppnas upp och bevaras där det är möjligt, fabrikkorstenen revs under våren 2015. De byggnader som ligger inom riksintresset skall beaktas särskilt i kommande detaljplanering. Ny bro över motorväg och järnväg ingår i programförslaget.



37. NN (2015-04-09)

I yttrandet framförs kritik mot hur diagonalen är dragen ut mot Brännåsvägen. Brännåsvägen kantas av villor och har hinder utsatta för att sänka hastigheten. Är tanken att den tunga trafiken ska fortsätta ner på Kronogårdsgatan?

På kartan är dessutom Brännåsvägen omdragen och går väldigt nära den översta radhuslängan på Flintegatan som har sina entréer och små trädgårdar åt det hållet. Idag fungerar den lilla "ängen" framför husen som lektyta och som en barriär mot trafiken på stora vägen. Jag skulle vilja se en gatusektion på det området.

Äppelparken

Angående var äppelparken ska placeras tror jag på förslag tre. På parkeringen precis söder om parken kör ibland lastbilar som ska till Papyrus, så om bron placeras som i förslag tre blir det en tydlig gräns mot den stora asfaltsytan. Parken undviker att hamna i en ficka mellan lastbilspartering och bilbro.

Kommentar: Noteras, i det kommande arbetet med detaljplaner kommer vägområdet utformas med marginal mot radhusen på Kronogårdsgatan. Diagonalens trafik kommer enligt programmet att ledas via Kronogårdsgatan mot Kungsbackavägen. Det skulle i framtiden kunna bli aktuellt med busstrafik på Brännåsvägen men då krävs åtgärder på gatan.

38. NN (2015-04-09)

I yttrandet framförs en oro kring att diagonalens sträckning kommer inkräkta i den gräsyta som ligger i korsningen Kronogårdsgatan-Brännåsgatan.

I yttrandet befaras också att Brännåsvägen i framtiden kommer att få en kraftigt ökad trafikbelastning. Brännåsvägen har under de senaste åren försetts med väghinder för att just få ner fordonshastighet samt trafikmängd.

Om Brännåsvägen i framtiden görs mer lättillgänglig kommer den, särskilt efter att det nya Forsåkersområdet är helt utbyggt, åter att fungera som en större trafikled genom området vilket den inte klarar på ett trafiksäkert sätt då det finns flera gatukorsningar med dåligt sikt samt många infarter till privata fastigheter.

Den naturliga är att leda trafikflödet i det nya områdets östra del helt och hållet via Kronogårdsgatan som i samband med planeringen av det nya området kan kompletteras med trottoar på den norra sidan.

Den vägdel som ovan är markerad med "Ny vägfil Brännåsvägen" kommer i så fall förmodligen att ligga väldigt högt och nära i förhållande till radhuslängan. Det kommer att bli en klart ökad insyn rätt in mot kökens matplats där köksfönstren har en bröstningshöjd på 50 cm över golv. Brännåsvägen ligger idag drygt en meter över radhusens golvnivå.

Kommentar: Noteras, Höjder på vägbana i förhållande till omkringliggande bebyggelse hanteras i kommande detaljplanering. Diagonalens trafik kommer enligt programmet att ledas via Kronogårdsgatan mot Kungsbackavägen. Det skulle i framtiden kunna bli aktuellt med busstrafik på Brännåsvägen men då krävs åtgärder på gatan.

39. NN (2015-04-09) Norra Forsåkersgatan

I yttrandet så framförs att programförslaget i huvudsakligen ser bra ut. Som boende på Norra Forsåkersgatan anses dock att det redan i programförslaget behöver tas med att den nya bebyggelsen längs Norra Forsåkers-



gatan och Brännåsvägen ska ha samma karaktär beträffande byggmaterial och skala som ansluter till befintlig bebyggelse.

För att inte erodera värdet av den befintliga bebyggelsekaraktären och harmonisera med nuvarande hus bör våningshöjden begränsas till 2-3 våningar, helst fristående byggnader i gatuliv med tydliga öppningar i kvarteren. Arkitekturen närmast Kvarnbyn och gamla Forsåker bör ha en tydlig koppling till lokal byggnadstradition, d.v.s. trähus med stående eller liggande panel eller landshövdingehus om byggnationen är högre än två våningar. Vi hoppas att ni låter byggnad 219 och 222 bli en del av den nya stadsdelen, husen är mycket viktiga för att få en naturlig koppling mellan Kvarnbyn och det nya Forsåker. Dessutom är det två av Mölnåls äldsta byggnader.

Kommentar: Noteras, byggnad 222 föreslås för bevarande, byggnad 219 har dock bedömts som möjlig att riva i programskedet. Detta kommer dock att utredas vidare i detaljplaneskedet. Ett gestaltningsprogram kommer att tas fram för området där frågan om hur gestaltningen av den tillkommande bebyggelsen ska harmonisera med Kvarnbyns arkitektoniska uttryck kommer att behandlas.

4 våningar närmast Norra Forsåkersgatan och Brännåsgatan har bedömts som en rimlig nivå för nedtrappningen av bebyggelsen i öster. Programkartan har förtydligats beträffande höjder närmast dessa gator inför godkännandet. Skala och påverkan på omkringliggande bebyggelse kommer att studeras ytterligare i kommande detaljplanearbete.

40. NN (2015-04-09)

Ljus och ljuddesign behövs i hela området

Vackra byggnader (vackra att titta på) i kombination med industribyggnaderna

Husfasader i en mångfald av färger så det blir en levande stadsdel och man blir glad av att bo där. -Alla mår bättre av färger.

Mångfald i fastigheter, hyresfastigheter i trä skulle vara en framgång.

Trygga promenad/cykelvägar till kollektivtrafiken

Cykelförvaring vid varje fastighet.

Erbjuda bilpool direkt vid inflyttning skall vara en möjlighet för alla boende o företag.

Gator på gång o cykeltrafikanternas villkor

Solcellsbelysning för gatlampor o annan belysning utomhus en självklarhet

Tillräckligt med laddstolpar för elbilar

Vertikalodlingar o liknande

Hängande trädgårdar på några av fastigheterna

Innergårdar med möjlighet till olika djur (lantraser)

Lokal för Konstmuseum

55+ boende (finns inget i Mölnåls men behov)

Äldreboende i salutogen design (Mölnåls har i många arbetat efter salutogent förhållningssätt) och då är det dags att bygga efter dessa tankar också.

Kommentar: Noteras, flertalet av ovanstående punkter kommer att behandlas i det kommande detaljplanearbetet.

41. Boende Brännåsvägen 1 (2015-03-24) (2015-03-20)

Synpunkter:

- Flytta parken som ligger i västra delen och placera den längs med brännåsvägen

- Går man vidare med att bygga längs med brännåsvägen, vill vi att man bygger betydligt längre in än 5 meter från vägen som det är just nu på skissen

- Går man vidare med att bygga längs med brännåsvägen, vill vi att man inte bygger högre än 3 våningar längs med Brännåsvägen och minimum 3 byggnader in innan man bygger högre

- Går man vidare med att bygga längs med brännåsvägen, vill vi att man sparar den allé som i dag går längs med brännåsvägen I för att ha den som en naturlig och grön avskiljare mellan nytt och gammalt



Kommentar: Noteras, parkens placering utgår ifrån de förutsättningar som Mölnålsån ger. Påverkan på bebyggelsen längs Brännåsvägen kommer studeras ytterligare i det kommande detaljplanearbetet. Programmet föreslår 4 våningar närmast Brännåsvägen.

42. NN (2015-03-20)

I yttrandet framförs en positiv syn på förslaget men anser att höjden närmast Kronogårdsgatan och Brännåsvägen är för hög samt att de högsta husen inte bör vara högre än befintliga i Mölnåls centrum förutom enstaka punkthus. Byggnadsstil och fasadmaterial bör också gå från gammal stil i hela östra delen av området (Brännåsvägen, Norra Forsåkersgatan, Kvarnbyn) till mer modern för att smälta ihop med befintlig bebyggelse.

Kommentar: Noteras, den föreslagna bebyggelsen trappas ner mot omgivande villabebyggelse. För att uppnå de politiska målen om en tät och sammanhållen stadskärna behöver en viss täthet uppnås i området därav de höga punkthusen. Gestaltning och principer för anpassning till omgivande bebyggelse kommer att hanteras i kommande detaljplanearbete.

43. NN (2015-03-23)

I yttrandet framförs en farhåga om att det kommer kännas som vi på Brännåsvägen och Södra forsåkersgatan landar i botten av en ränna med hög byggnation i väster. Detta kommer att starkt påverka utsikt och kvällssolinfall och insyn. Topografisk karta efterfrågas, bygg första kvarteret blir 2-3 våningar men ej högre.

Kommentar: Noteras, den föreslagna bebyggelsen närmast Brännåsvägen föreslås bli 4 våningar detta har bedömts som en rimlig höjd i förhållande till omgivande bebyggelse. Ytterligare studier kommer att göras i det fortsatta arbetet med detaljplaner för att mer i detalj studera påverkan på omkringliggande bebyggelse.

Det är mycket hårdare restriktioner för bebyggelsen i Kvarnbyn jämfört med det som nu föreslås i Forsåker, varför?

Kommentar: Noteras, Kvarnbyn ligger inom riksintresse för kulturmiljövården det gör inte merparten av Forsåkers kulturhistoriskt värdefulla byggnader, detta gör att restriktionerna inte är lika tydliga.

I yttrandet framförs att Brännåsvägen i dag är mycket eftersatt med små möjligheter till att mötas. Oro framförs över att parkeringarna längs Brännåsvägen kommer att bli extraparkering för de nya bostäderna. Byggtrafik, pålning och buller kommer att bli ett problem under byggtiden.

Parkering: Noteras, inför godkännandet av programmet har en parkeringstrategi tagit fram för att säkerställa att parkeringar för den tillkommande bebyggelsen löses på ett tillfredställande sätt. Påverkan på omgivande gatunät beträffande parkering och ökad trafikbelastning kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet. Boendeparkering prioriteras.

Buller under byggprocessen är en oundviklig del i då ett område av Forsåkers storlek skall byggas, i byggskedet kommer frågan hanteras för att minimera den negativa påverkan för den kringboende.



Mölnåls stad