

# Granskningsutlåtande

Detaljplan för

## Stadsdelen Pedagogen Park

Mölnåls, Mölnåls stad, Västra Götalands län

### Tidigare behandling

Kommunstyrelsen gav 2017-03-22, § 57, i samband med framtaget planprogram för området godkändes, stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Pedagogen Park. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2017-11-07, § 119, att samråd skulle genomföras kring framtaget förslag till detaljplan.

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen och utvecklingen av Stadsdelen Pedagogen Park är att skapa en ny stadsdel med cirka 1100 bostäder, livsmedelsbutik, närservice, förskola, eventuellt ett äldreboende, arbetsplatser och rekreationsområden. Bifrostgatan föreslås samtidigt omvandlas från transportled till stadsgata.

Detaljplanen är en del i ledet att utveckla centralorten Mölnåls till en mer sammanhållen stad där stadsdelarna länkas samman och kopplingar till angränsande bostadsområden, grönområden, Mölnåls innerstad samt Göteborg stärks. Syftet är att stadsdelen ska utformas med höga krav på hållbarhet som en del i stadens vision, Vision Mölnåls 2022.

### Samråd

Planförslaget har varit utställt för samråd enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 2017-11-16 – 2017-12-14. Under samrådet har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, Stadsbiblioteket samt på stadens hemsida. Inkomna synpunkter under samrådet har besvarats i samrådsredogörelsen.

### Granskning

Detaljplanen har varit utställd för granskning mellan 30 augusti – 20 september 2018. Under granskningen har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, Stadsbiblioteket samt på stadens hemsida. Inkomna synpunkter under granskningen har besvarats i granskningsutlåtande.

## INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

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

*Eftersom ett stort antal yttranden har inkommit från sakägare och intresserade av liknande karaktär så har ett samlat svar tagits fram på sidan 50 i avsnitt 2. Avsnittet är uppdelat på följande sätt:*

- *Volym på bebyggelse*
- *Bebyggelse öster om Bifrostgatan*
- *Solstudier*
- *Trafik och buller från Bifrostgatan*
- *Ökad trafik och parkering i Solängen*
- *Störning under byggtiden*
- *Oro för värdeminskning*
- *Dagvattenproblematik öster om Bifrostgatan*

Efter avsnittet följer en sammanfattning av de justeringar som gjorts i planförslaget inför antagandet.

## STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

### 1. Länsstyrelsen (daterad 2018-09-20)

#### Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen vidhåller att Pedagogen Park är ett ambitiöst och viktigt projekt för Mölnåls stadsutveckling och bostadsförsörjning. Länsstyrelsen saknar dock avgörande bedömningar av områdets lämplighet utifrån översvämning och luftmiljö.

Kommunen har tagit fram uppdaterade utredningar för båda frågeställningarna efter Länsstyrelsen samrådssynpunkter. Dock saknar Länsstyrelsen bedömning av konsekvenserna av en översvämning och hur en god luftmiljö kan skapas för bostäderna längs med Bifrostgatan.

#### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

#### Översvämning

Sedan samrådsskedet har en skyfallsutredning bilagts planförslaget. Skyfallsutredningen visar att detaljplaneområdet är förhållandevis problematiskt. I slutsatserna beskrivs att konsekvenserna av en översvämning, både på befintliga och planerade byggnader inom planområdet, kommer att **minska** och Bifrostgatans nya utformning kommer att innebära en **bättre** framkomlighet av räddningsfordon i samband med skyfall.

Vad som inte framgår är vilken risk som **kvarstår**. Att riskerna minskar är bra men är det tillräckligt för att säkerställa att området är lämpligt? Länsstyrelsen vill veta om:

- Framkomligheten till byggnader är säkerställd (klarar kommunen nivån 0,2 m som kan ses som en gräns för när framkomlighet råder, även för räddningstjänsten?).
- Undviks skada på byggnader eller behövs något objektskydd eller utformningskrav?
- Länsstyrelsen saknar en redogörelse för hur översvämningensrisken bedöms i planen. Just nu konstateras det bara att översvämningensrisken minskar.

I skyfallsutredningen hänvisas det till de planeringsnivåer Göteborgs stads tematiska tillägg för översvämningsrisker förordar, men det görs ingen jämförelse mellan dessa och planområdet.

Det står att byggnationen på östra sidan om Bifrostgatan behöver klimatanpassas för höga vattennivåer. Här planeras för parkeringshus. Det finns inga övriga planbestämmelser om utformning på plankartan. Enligt figur 7 i skyfallsutredningen beräknas djupet bli uppemot 2 meter där dessa byggnader planeras. Vad innebär det för utformningen av byggnaderna? Här kan också finnas risk att människor befinner sig i p-huset vid ett skyfall vilket behöver beaktas.

En genomtänkt höjdsättning av planområdet är det som beskrivs minska risken för översvämning. Utifrån resultatet av skyfallsutredningen anser Länsstyrelsen att föreskriven höjd över nollplanet borde regleras på plankartan.

*Kommentar: Noteras, skyfallsutredningen har kompletterats med möjliga framkomligheter för räddningsfordon, framkomligheten till byggnader bedöms vara säkerställd (nivån 0,2 m) enligt skyfallsutredningen och den höjdsättning som är framtagen (se sida 13 i skyfallsutredningen) Information om detta har tillfogats planbeskrivningen inför antagandet.*

*Staden har tagit fram nivåer på föreskrivna höjder för gata (allmän platsmark) och reglerat detta i plankartan.*

*Staden har i pågående förprojektering tagit fram nivåer på färdigt golv utifrån genomförd skyfallsutredning och höjdsättning av gator (se bilaga till planbeskrivningen). Detta kommer att utgöra underlag till kommande detaljprojektering och bygglov för respektive kvarter inom planområdet. Förslag på nivåerna för lägsta golvbjälklag varierar mycket inom området på grund av topografin och stadens bedömning är att det inte är lämpligt att reglera med detaljplanebestämmelser, noggrann avvägning behöver göras utifrån förutsättningar i respektive kvarter. Staden bedömer att detta kommer kunna göras i projekteringen eftersom staden har rådighet över frågan, staden äger en stor del av byggrätterna inom detaljplanen främst där översvämningsrisken är som besvärligast (i norr). Staden kommer att markanvisa efter att planen vunnit laga kraft och har för avsikt att använda klimatanpassning som en grund i detta arbete. Staden har rådighet över hur området kommer att etappbebyggas.*

*De beräknade nivåerna för lägsta golvbjälklag i kvarteren, har beräknats utifrån höjdsättningen av gata + vattennivå vid skyfall + säkerhetshöjd (0,2 m) Staden bedömer vidare att undantag kommer att krävas för en del fall. Exempelvis utmed Bifrostgatan där det kommer bli svårt att hantera nivån på färdigt golv och tillgänglighet. Entréer till verksamheter i bottenvåning utmed Bifrostgatan bedöms behöva omfattas av undantag, exempelvis med vattentåliga dörrar och mekaniska skydd.*

*In och utfarter till möjliga parkeringsgarage inom kvarteren ska i första hand placeras i det mest gynnsamma läget utifrån skyfallsproblematiken. Undantag kan komma att behövas för infarter till vissa parkeringsgarage, exempelvis med portar med vattentät konstruktion.*

*Bedömningen är att översvämningsrisken kommer att minska i området generellt med genomförd höjdsättning som utgår ifrån Bifrostgatan som skyfallsled samt tillskapandet av utjämningsmöjligheter inom detaljplaneområdet. Sammantaget så bedöms marken som lämplig för byggnation under förutsättning att redovisade skyfallsåtgärder genomförs. (se resonemang sidan 3. I den kompletterade skyfallsutredningen 2018-10-24).*

*I de kompletterande beräkningarna för Pedagoggen så ser man att man klarar de planeringsnivåer som Göteborgsstad använder (se sid 13. Skyfallsutredning, 2018-10-24)*

*Garaget öster om Bifrostgatan. Arbetet pågår med att ta fram utformning av p-garaget och bedömningen är att man kan klimatanpassa byggnaden. Planbestämmelser har införts i plankartan beträffande vattenbeständig konstruktion. Även tekniska lösningar kan komma att bli aktuella på platsen.*

### Luftkvalitet

För det första önskar Länsstyrelsen ett förtydligande om trafiken på nya gator mellan och längs de planerade bostäderna är inkluderade i luftutredningen.

För det andra önskar Länsstyrelsen en samlad bedömning av luftkvalitetssituationen baserad på de planerade bostäderna, balkongerna, vistelseytorna och GC-banorna närmast Bifrostgatan. Länsstyrelsen anser att kommunen tydligare behöver bedöma och göra avvägningar mellan planens utformning och möjligheterna att skapa en god luftmiljö. Både Länsstyrelsen och Miljönämnden i Mölnåls framförde, i respektive samrådsyttrande, att åtgärder behövde vidtas för att förbättra luftkvaliteten i det planerade täta gaturummet. En framförd lösning är att undersöka förbättringspotentialen i att flytta husen något längre från gatan. Även en väl planerad etapputbyggnad av området kan påverka luftmiljön på ett positivt sätt.

Luftutredningen visar att MKN klaras längs Bifrostgatan i dag. Luftutredningen visar vidare att planens genomförande kraftigt försämrar luftkvaliteten med halter i nivå med MKN längs Bifrostgatan p.g.a. tät bebyggelse och tillkommande trafik. Till följd av exploateringen beräknas, såvitt Länsstyrelsen kan se, MKN för NO<sub>2</sub> dygn överskridas alternativt tangeras längs stora delar av Bifrostgatan där nya bostäder, vistelseplatser, GC-banor m.m. planeras år 2021 ( emissionsfaktorer 2021 ). Även timnormen för NO<sub>2</sub> beräknas tangeras på några platser längs gatan 2021. För worst-case 2025 (emissionsfaktorer 2023) beräknas dygnsnormen klaras, men halterna är höga längs delar av Bifrostgatan. Halterna är så höga att de kan påverka människors hälsa negativt. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid beräknas överskridas/tangeras framemot år 2025 och miljömålets timvärde beräknas inte klaras 2030.

Enligt luftutredningen har inte effekterna av tillfälliga trafikomledningar från E6, och de stillastående köer som kan bildas vid dessa tillfällen, inkluderats i beräkningarna. Länsstyrelsen bedömer att detta kan vara rimligt eftersom omledningar endast sker vid olyckor som kräver större avstängningar. Dock är en potentiell omledning en realitet som kan ske och vid dessa tillfällen påverka luftkvaliteten negativt. Detta innebär att kommunen bör eftersträva en så god utformning som möjlig för området så att konsekvenserna av detta blir ringa.

*Kommentar: Utredningen har förtydligats, Se sidan 34 i luftmiljöutredningen.*

*I den uppdaterade versionen av rapporten från oktober 2018 har trafik på de nya gatorna inkluderats för scenariot år 2021 och år 2025 worst case. För övriga scenarion är dessa gator inte inkluderade, men då halterna är som högst i dessa två beräkningar antas att om luftkvaliteten klaras i dessa scenarion så klaras den även i de andra scenariona även om nya gator skulle inkluderas. Beräkningarna visar att lokalgatorna inte har någon större påverkan på haltnivåerna ens år 2025 worst case när hela området är bebyggt.*

*Alternativet att bredda Bifrostgatan bedöms inte som genomförbart i nuläget, därav har staden tagit fram nya beräkningar utifrån en justerad utbyggnadsordning för att visa på hur luftmiljön ser ut vid de olika utbyggnadsåren. Staden har som avsikt att reglera utbyggnadsordningen i kommande exploateringsavtal samt vid markanvisning.*

*Kommentar: För bostäderna längs Bifrostgatan bedöms att MKN klaras utanför husen i både scenario 2021 och 2025 worst case, vilket är de scenarion som är svårast att klara. Då en GC-bana är ca 3-4 meter bred ut från husens fasad har halter inom 4 meter från fasaderna kontrollerats längs de delar av Bifrostgatan med högst halter, och MKN klaras med marginal (<55 µg/m<sup>3</sup> för dygnspercentilerna och <80 µg/m<sup>3</sup> för timpercentilen) på GC-banorna i både scenariot med etappvis utbyggnad år 2021 och år 2025 worst case. Vad gäller vistelseytor så är halterna på innergårdar, parker och grönområden inom planområdet under nivån för miljökvalitetsmålen. Nya beräkningar har gjorts för år 2021, med den utbyggnad som planeras finnas redan då. Eftersom den norra delen av planområdet intill Bifrostgatan inte kommer att byggas förrän senare, så kommer det inte att finnas något stängt gaturum med påföljande höga halter år 2021.*

*I de nya beräkningarna för år 2021 med etappvis utbyggnad ses inga överskridanden av MKN längs Bifrostgatan, men MKN tangeras på några ställen mitt på vägen i södra delen av området för 98-percentilen av dygnsmedelvärdet. Även timnormen klaras längs Bifrostgatan, med halter på som högst drygt 80 µg/m<sup>3</sup> mitt i vägbanan på Bifrostgatan. I området för GC-banor finns marginal till MKN för både dygns- och timmedelvärde. För 2025 worst case är haltnivåerna liknande de i*

scenariot för år 2021. Dock är 2025 worst case ett konservativt scenario i och med att emissionsfaktorer för år 2023 använts tillsammans med trafikmängder för år 2025, samt att samma urbana bakgrundshalter använts som för nuläget. MKN för 98-percentilen av dygnsmedelvärdet tangeras längs Bifrostgatan men endast mitt på vägen. De högsta halterna i södra delen av planområdet ses på samma ställe som i scenariot år 2021. Även längs norra delen av Bifrostgatan tangeras MKN mitt på vägen. För timnormen klaras MKN längs Bifrostgatan, med halter på som högst drygt 80 µg/m<sup>3</sup> () mitt i vägbanan på Bifrostgatan. I området för GC-banor finns marginal till MKN för både dygns- och timmedelvärde. Sammanfattningsvis ses högre halter längs Bifrostgatan trots lägre emissioner i de framtida scenarierna, vilket beror på förtätningen av området vilket ger ett mer stängt gaturum. Dock visar utredningen att med en välplanerad etappvis utbyggnad så som föreslås klaras MKN i alla scenarier, och i 2025-scenariet med emissionsfaktorer för år 2025 finns ytterligare marginal till MKN som då inte ens tangeras. Halterna sjunker ännu mer till år 2030. Om man dessutom skulle ta i beaktande att bakgrundshalterna av NO<sub>2</sub> förmodligen kommer fortsätta sjunka i framtiden, så skulle de framtida halterna bli ytterligare lägre. Denna effekt kan troligtvis ses redan år 2025, baserat på nedåtgående trend för kväveoxidutsläpp samt urbana bakgrundshalter som setts de sista åren.

Hänsyn har tagits till luftkvalitetssituationen på så sätt att bebyggelsen erbjuder utevistelse i områden med låga halter av luftföroreningar, luftföroreningarna begränsas till Bifrostgatan medan haltnivåerna inne i området är låga. Då det inte är möjligt att flytta bebyggelsen längre från vägen för att öppna upp gaturummet, är byggordningen viktig för att se till att haltnivåerna längs Bifrostgatan inte blir för höga.

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

### Synpunkter enligt annan lagstiftning

#### Biotopskydd

Inom planområdet har kommunen identifierat biotopskyddade alléer som kan komma att påverkas av planens genomförande.

Det framgår inte om kommunen har undersökt om allen längs med hela Bifrostgatan och den yttre raden vid parkeringen vid Frölundagatan omfattas av biotopskydd.

Länsstyrelsen anser att träd inne på en parkering inte står längs med en väg och inte heller i ett i övrigt öppet landskap. Träd inne på parkeringar är då inte biotopskyddade. Däremot anser Länsstyrelsen att trädrader som står längs med parkering eller längs med vägar eller gator omfattas av biotopskydd om övriga kriterier är uppfyllda.

Inom biotopskyddade områden får man inte bedriva en verksamhet eller åtgärd som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet (7 kap 11 § Miljöbalken).

I planhandlingarna står det att dispens från biotopskyddet avses att sökas hos Länsstyrelsen. Det framgår inte om alternativ till att ta bort träden har undersökts och vilka konsekvenser alternativen kan få. Vilket särskilt skäl som åberopas för dispens anges inte. Det framgår inte varför varje enskild allé eller träd behöver tas bort/skadas. Detta är frågeställningar som behöver redas ut i de flesta dispensärenden när det gäller ändrad markanvändning. Se 2 kap 6§ miljöbalken.

*Kommentar: Noteras, ansökan dispens från biotopskyddet inlämnades till Länsstyrelsen i november 2018.*

## 2. Ellevio (daterad 2018-09-03)

Ellevio har inget att erinra, då området ligger utanför Ellevios koncessionsområde.

## 3. Försvarsmakten (daterad 2018-09-12)

Försvarsmakten har inget att erinra.

#### 4. Svenska Stadsnät Mölnåls (daterad 2018-08-31)

Har idag har Svenska Stadsnät i större omfattning fiberkablar och kabelrör inom området. Fibernätet inom område innehåller samhällskritiska förbindelser. Man har även en större Nod inom området. En ev. flytt eller växling behöver projekteras i god tid innan byggnation. Byggherren bör senast 12 månader innan projektstart kontakta Svenska Stadsnät.

En växling alternativt flytt skall bekostas av den part som begärt flyttningen. Vid schakt i närheten av ledningssträckorna behöver kabelvisning begäras via Svenska stadsnät AB (numera en del av Telia)

Utöver ovan har Svenska Stadsnät (numera en del av Telia) inget att erinra om planändringen.

*Kommentar: Noteras.*

#### 5. Göteborgs stad, Kretslopp och vatten (daterad 2018-09-19)

Kretslopp och vatten har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerat ärende. I planbeskrivningen saknas information om Kretslopp och vattens befintliga ledningar och anläggningar. Dessa bör översiktligt anges, dock utan detaljinformation för huvudvatten-ledningarna avseende ledningslägen och dimensioner, med hänsyn till sekretesskyddet.

##### **Befintliga ledningar och anläggningar som berörs av planen**

###### Ledningar:

En befintlig huvudvattenledning ligger idag i och utmed Bifrostgatan inom i stort sett hela planområdet. På en sträcka av cirka 320 meter i den norra delen av planområdet mellan kvarter 12 och 15, kommer ledningen att behöva flyttas ut i Bifrostgatan. Ny ledningsträckning kommer att hamna i allmän platsmark (GATA) enligt planförslaget.

*Kommentar: Noteras*

Den befintliga huvudvattenledningen ligger i allmän platsmark (GATA, P-PLATS, PARK) enligt planförslaget förutom på en kort sträcka längst i söder där den tangerar kvartersmark (kvarter 20). Angivet U-område på plankartan behöver utökas till 5 m:s bredd på ömse sidor från ledningens centrum.

Nytt och befintligt läge för huvudvattenledningen skall säkerställas med ledningsrätt alternativt servitutsavtal mellan Mölnåls och Göteborg stad.

*Kommentar: Plankartan har justerats enl. ovan.*

2) En befintlig vattenledning (V200 RFS) går i i so lerrör genom hela planområdet. Ledningen fungerar som nödvattenmatning från Kallebäckens källa till Högsbo industriområde i de fall den ordinarie dricksvattenförsörjningen i Göteborg är utslagen. Ledningen ligger i grönområdet öster om Bifrostgatan.

På en sträcka av cirka 300 meter, markerad på plankartan som kvartersmark och "PARK" (grå yta), kommer ledningen i konflikt med föreslagna parkeringsanläggningar i alternativ 4. Om detta alternativ kommer att utföras behöver ledningen flyttas öster ut till allmän platsmark (PARK) och plankartan kompletteras med ett u-område på parkeringsytans östra sida med ett avstånd om 7 m från projekterad centrumlinje för vattenledningen. Inom u-området får inga byggnader uppföras, vilket innebär att föreslagna parkeringsanläggningar behöver flyttas 1-2 meter väster ut mot Bifrostgatan. Föreslagna parkeringsanläggning i höjd med kvarteret 8 hamnar över nytt projekterat ledningsläge vilket möjliggör en byggnation.

*Kommentar: Diskussion har förts med Göteborg kretslopp och vatten inför antagandet av detaljplanen. Olika lösningar som exempelvis kvarstående spont har diskuterats för att inte*



*behöva inskränka på P-anläggningen. Samverkan krävs i det fortsatta arbetet för att hitta ett upplägg för hela sträcka längs bifrostgatan där utrymmet är mycket begränsat.*

Rättigheten till befintligt ledningsläge och en 10 meter bred ledningskorridor, är säkrad med servitutsavtal (1 480K-1 973 F225 .1 ). Nytt och befintligt läge skall säkerställas med ledningsrätt alternativt servitutsavtal mellan Mölnåls och Göteborg stad.

*Kommentar. Noteras, nytt läge säkerställs med servitut eller ledningsrätt.*

3) En befintlig men slopad huvudvattenledning ligger i princip i samma sträckning som vat-tenledningen (V 200 RFS). Den slopade huvudvattenledningen är grundlagd på betongplatta utan pålar enligt inmätningsskisser. På en sträcka av cirka 300 meter, markerad på plankartan som kvartersmark och "PARK" (grå yta), kommer ledningen i konflikt med föreslagna parkeringsanläggningar i alternativ 4. Om detta alternativ kommer att utföras behöver ledningsläget ersättas med ett nytt ledningsläge längre österut i allmän platsmark (PARK) och plankartan kompletteras med ett u-område på parkeringsytans östra sida med ett avstånd om 5 m från projekterad centrumlinje för huvudvattenledningen. Inom u-området får inga byggnader uppföras.

Kommentar: Noteras, se svar på punkt 2.

Föreslagna parkeringsanläggningar från Flygelgatan och norr ut behöver flyttas 1-2 meter väster ut mot Bifrostgatan. Föreslagna parkeringsanläggning i höjd med kvarteret 8 hamnar över nytt projekterat ledningsläge vilket omöjliggör en byggnation.

Rättigheten till ledningsläge för den slopade huvudvattenledningen finns i avtal från 1965, tecknat mellan Mölnåls stad och Göteborg stad.

#### Anläggningar:

Anläggningar för katodiskt skydd finns inom planområdet för att förhindra ledningskorros- 10n.

I den södra delen av planområdet i korsningen Bifrostgatan-Frölundagatan finns ett likriktarskåp samt en djupanod. Eventuellt har dessa anläggningar övertagits av Mölnåls kommun. Anläggningen kommer att hamna i allmän platsmark (PARK) enligt planförslaget. I den södra delen av planområdet finns även mätplintar och elkablar för katodiskt skydd på befintlig huvudvattenledning. Eventuellt kan dessa mätplintar behöva flyttas.

Inom kvartersmark, KV7 och KV8, finns en anodbädd med likriktarskåp samt elkablar (anod, katod) som löper ner mot Bifrostgatan och vidare parallellt med befintlig huvudvat-tenledning söder ut på en sträcka av cirka 70 meter (allmän plats). Anodbädden med tillhörande likriktarskåp behöver flyttas till nytt läge, sannolikt utanför planområdet. Kretslopp och vatten önskar att Mölnåls stad är behjälpliga att lösa markfrågorna för ett eventuellt nytt läge utanför planområdet.

Om placering ändå blir inom planområdet behöver rättigheten säkerställas med ledningsrätt alternativt med servitutsavtal. Blir placeringen inom kvartersmark behöver planen kompletteras med u-område.

*Kommentar: Noteras*

#### **Ny huvudvattenledning genom planområdet**

För att öka redundansen i dricksvattenförsörjningen i Göteborg och minska risken för leve-ransavbrott önskar Kretslopp och vatten anlägga en ny huvudvattenledning från Lackare-bäckens vattenverk söder och väster ut genom Mölnåls fram till kommungränsen väster om Eklanda. Härigenom kommer även säkerheten i dricksvattenleveranserna till de delar av Mölnåls som försörjs från Göteborg att öka. Samråd om behov av att inleda en förstudie har skett med Stadsbyggnadsförvaltningen och Tekniska förvaltningen i Mölnåls.

*Kommentar: Noteras*

För anläggande av en ny huvudvattenledning kan läget för den slopade huvudvattenledningen från 1960-talet nyttjas, bland annat genom planområdet för Pedagog Park. Den nya ledningen bör

anläggas och anslutas till befintlig huvudvattenledning norr och söder om planområdet innan exploateringen av planområdet påbörjas. Total ledningslängd cirka 900 meter. Den befintliga huvudvattenledningen i Bifrostgatan kan då tillfälligt tas ur drift vid kritiska arbeten för genomförandet av planen, samt vid omläggning i den norra delen av planområdet.

*Kommentar: Noteras, beaktas i kommande projektering.*

### **Projektering och utförande**

Då även Mölnåls kommuns befintliga va-ledningar berörs av planen och då nya ledningar skall utföras för va- försörjningen inom planområdet föreslår Kretslopp och vatten att Mölnåls stad projekterar och agerar som beställare även för de ledningsarbeten som berör Kretslopp och vattens va-ledningar och anläggningar enligt ovan. Kretslopp och vatten kommer dock att aktivt delta såväl i projekteringsskedet som i byggnadsskedet. Nya ledningar och anläggningar skall utföras enligt Kretslopp och vattens gällande Byggnadsbeskrivning för va-ledningsarbeten samt Bestämmelser för inmätning av va-ledningar.

Kretslopp och vatten utför granskning av projektering, byggkontroll, permanenta och tillfälliga inkopplingar, provtryckning, klorering, vattenprovtagning och kartering. Arbetsritningar i plan skala 1:400 och profil skala 1:400; 1:50 skall godkännas av Kretslopp och vatten.

### **Ekonomi-Kostnadsfördelning**

Omläggning (nyläggning) av befintlig huvudvattenledning på en sträcka av cirka 320 meter, V200 RFS på en sträcka av cirka 300 meter samt flytt av katodiskt skydd (anodbädd, likrik-tarskåp, kablar, mätplintar mm) bekostas i sin helhet av Mölnåls inklusive Kretslopp och vattens kostnader för granskning, byggkontroll, tillfälliga inkopplingar, provtryckning, klorering, vattenprovtagning och kartering.

För anläggning av ny huvudvattenledning genom planområdet föreslås kostnaderna regleras mellan Mölnåls och Göteborg i avtal.

För anläggning av ny huvudvattenledning erfordras beslut i Kretslopp och vattennämnden i Göteborg.

*Kommentar: Noteras, diskussioner pågår mellan parterna angående kostnadsfördelning.*

### **Övrigt**

Placeringen av parkeringshus och byggnader och grundläggningen av dessa skall anpassas till huvudvattenledningarna så att framschaktning och underhållsarbeten kan utföras exempelvis vid ett rörbrott. Alternativt för ledningsschakten säkras med kvarstående spont.

Åtkomstvägar till ledningarna för arbetsfordon ska finnas.

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

Vid genomförande av planen ska bygg- och anläggningsarbetena planeras i detalj i samråd med Kretslopp och vatten så att risken för skador på befintliga ledningar och anläggningar minimeras.

Samtliga befintliga och nya ledningar och anläggningar för vilka Kretslopp och vatten är anläggningsägare, ska säkras genom ledningsrätt alternativt servitutsavtal. Detta ska även gälla i allmän platsmark.

För Kretslopp och vattens samtliga ledningar inom planområdet som ska ligga kvar eller nyanläggas gäller förvaltningens "Anvisningar för markarbeten", sök på <https://goteborg.se>

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant på ledning ska hållas.

Bullervallar längs med Bifrostgatan ska utformas så att det går att schakta fram och reparera vattenledningarna.



*Kommentar: Noteras och beaktas i kommande projektering.*

## **6. Stadens Geotekniska Institut** (daterad 2018-09-13)

SGI har tidigare i samrådsskedet lämnat synpunkter (daterat 2017-12-06) på rubricerad detaljplan. Vi hade i det skedet inget att erinra mot planförslaget.

Då vi inte ser några betydande skillnader i aktuell handling anser vi att de geotekniska säkerhetsfrågorna har klarlagts på ett för planskedet lämpligt sätt och har inga ytterligare synpunkter på granskningshandlingen.

*Kommentar: Noteras.*

## **7. Trafikverket** (daterad 2018-09-18)

### **Överenskommelse för E6.21 Söderleden**

I dagsläget förs dialog mellan Trafikverket och Mölnåls stad gällande medfinansieringsavtal för åtgärderna i Fässbergsmotet, se även tidigare yttrande (TRV 2017/111459). Trafikverket anser att medfinansieringsavtalet i enlighet med överenskommelsen för Fässbergsdalen ska vara påskrivet innan detaljplanen kan antas. Trafikverket ser fram emot fortsatt gemensamt arbete i frågan.

### **Hållbara färdvägar och förutsättningar**

Trafikverket noterar framtagen kollektivtrafikutredning.

Trafikverket hänvisar i övrigt till tidigare framförda synpunkter i samrådsskedet (TRV 2017/111459).

*Kommentar: Noteras, Avtal för trimningsåtgärder gällande Fässbergsmotet är nu underskrivet och på väg mot ett godkännande i Kommunstyrelsen. Åtgärderna ska vara utförda senast 2023 enligt ök.*

## **8. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap** (daterad 2018-09-20)

MSB avstår från att yttra sig i ärendet.

Det är länsstyrelsens uppgift att tillgodose statens intressen i samband med kommunal planering. Av den anledningen kan ni med fördel stryka MSB som remissinstans i detaljplaneärenden.

MSB bedömer att vår huvudsakliga uppgift är att stödja länsstyrelsen i den mån de särskilt önskar.

*Kommentar: Noteras*

## **9. Räddningstjänsten Storgöteborg** (daterad 2018-09-25)

Räddningstjänsten Storgöteborg (RSG) har tagit del av rubricerad handling. Föreslagen detaljplan har kontrollerats i en tidigare version (se RSG:s remissyttrande, daterat 2017-12-20, Dnr 0620/17) och RSG hade den gången frågor om framkomligheten för räddningsfordon.

Överväganden

I tidigare yttrande från RSG togs framkomligheten för räddningsfordon upp. Stadsbyggnadskontoret uppmanades att kontrollera vägbredder och fria höjder enligt RSG:s Råd och Anvisningar nr: 110. I nu remitterat planförslag återfinns inga förändringar från det planförslag RSG granskade tidigare (2017). Om balkonger eller andra fasta hinder kragar ut under en lägsta höjd på fyra meter, krävs att det kvarstår minst tre meter vägbana efter att den utkragande delen räknats bort. I annat fall kommer räddningstjänstens fordon inte kunna köras på vägbanan.

*Kommentar: Beaktas, bedömningen är att det kommer finnas tre meter vägbana efter att den utkragande delen räknats bort.*

I de fall räddningstjänsten utgör den andra utrymningsvägen från bostäder eller kontor (genom stege utvändigt mot fönster eller balkong) krävs att räddningsfordon kan komma fram till byggnaden. Dessutom gäller ett generellt minsta avstånd om 50 meter från en uppställningsplats för räddningsfordon till en byggnads angreppspunkt (entre).

Bedömning RSG anser i likhet med tidigare yttrande att framkomligheten för räddningsfordon behöver kontrolleras utifrån de egenskapskrav som framgår av Råd och Anvisning nr. 110. RSG har i övrigt inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

*Kommentar: Noteras och beaktas i kommande projektering då b.la information om entréers placering kommer ingå.*

## KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

### 10. Kommunala Lantmäterimyndigheten (daterad 2018-09-03)

Bostadskvarteret i planens sydöstra hörn har fått en felaktig rastertyp (prickar och kors).

Detaljplaneförslaget omfattar numera även del av fastigheten Mursleven 1. För fastigheten gäller fastighetsindelade bestämmelser, registrerade som tomtindelning 1958-04-21, akt 1481 K-3948. Dessa bestämmelser kommer som en följd av den nya detaljplanen upphöra att gälla inom det nya planområdet och detta bör tas med som en upplysning i planbestämmelserna.

I övrigt har KLM inget att erinra.

*Kommentar: Noteras och beaktas, upplysningen har tillfogats planbestämmelserna.*

### 11. Kultur- och fritidsnämnden (daterad 2018-08-30)

#### Kultur och fritid allmänt

Utvecklingen av Pedagogen Park berör kultur och fritidsområdet på många sätt. Staden har redan kommit igång med ersättningsplan för fotbollen, flytt av klubbhus och arbetar vidare för möjliga ersättningar av idrottshallarna när de försvinner.

Det är alltid bra att man i nya områden som detta tänker på trafikflöden samt att det finns möjligheter för uthyingsbara lokaler/mötesplatser till föreningar och allmänhet om så är möjligt.

Även om Pedagogen Park ligger tämligen nära Åby fritidsområde, är det ändå alltid bra att man tänker på ytor för spontanidrott, motion och rörelse i närområdet.

#### Kulturmiljö

Ur kulturmiljösynpunkt finns inget att erinra.

#### Ekonomi

I och med att staden växer med nya boenden och fler invånare ökar också behovet av förutsättningar för ett liv mellan husen och en meningsfull fritid med ett brett kultur- och fritidsutbud som är tillgängligt för fler. De ekonomiska konsekvenserna av detta behöver kultur och fritidsnämnden och fullmäktige bevaka i kommande verksamhetsplanering.

*Kommentar: Noteras*

### 12. Miljönämnden (daterad 2018-09-19)

#### Luft

En ny luftutredning har tagits fram. Luftutredningen är utförd av Cowi och redovisar lägre haltnivåer jämfört med tidigare utredning (Norconsult 2017) trots samma scenarieår, modell och

trafikdata. Enligt Cowi beror skillnaderna bl a på de meteorologiska indata som använts, hur bakgrundshalten har beräknats och hur emissioner och percentiler har beräknats.

Luftutredningen kommer fram till att miljö kvalitetsnormerna (MKN) bedöms klaras i området med undantag av två scenarier, inflyttningsår 2021 och worst-case år 2025, men dessa bedöms inte påverka möjligheten att bebygga området. Miljöförvaltningen håller med om bedömningen.

Miljö kvalitetsmålet tillika lokalt miljömål för NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub> överskrider i alla scenarier. Mölnåls stads långsiktiga fullmäktigemål för luften bedöms därför inte kunna nås.

Luftintag bör placeras högt upp och mot de inre delarna av bostadsområdet där luften är renare.

Inför kommande utbyggnad bör i samband med upphandling av entreprenadarbeten miljökrav ställas. Trafikverket har tillsammans med Göteborg, Malmö och Stockholm tagit fram en vägledning för miljökrav vid entreprenader (reviderad 2018-05-25) som miljöförvaltningen bedömer är tillämpbar vid kommande utbyggnad. Utbyggnadsområdet bedöms ligga inom ett känsligt område varför de strängare kraven bör tillämpas.

*Kommentar: Noteras, förtydliganden har gjorts beträffande luftmiljö utifrån tänkt etapputbyggnad. Se. Uppdaterad utredning komplettering med etappvis utbyggnad uppdaterad 2018-11-06.*

#### **Buller**

Bullerkartorna, bilagorna 3 - 6, visar ljudnivåer vid fasad för ett utbyggt område inklusive bullerskärmar. Nivåer vid fasad överskrider eller tangerar trafikbullerförordningens riktvärden för flera byggnader. Inom kvarter 19 och 20 bedömer miljöförvaltningen att en del av kommande lägenheter kommer att få problem med att klara förordningens krav, såvida man inte har för avsikt att bara bygga lägenheter som är < 35 kvadratmeter.

Miljöförvaltningen anser fortfarande att öppningarna inom och mellan kvarteren 19 och 20 bör tillslutas med någon form av bullerskydd, oavsett storlek på lägenheter. Parkeringsplatsen norr om kvarter 20 kan försvåra möjligheten att bygga ett bullerskydd och parkeringsplatsen skulle i så fall behöva utgå. Med skärmning mellan husen åstadkoms en mycket bättre ljudmiljö för de som ska bo i området. Bullerskydden kan med fördel vara av ett material som släpper igenom ljus.

Planbestämmelsen skydd säger att bullerskydd får uppföras i den mån det behövs för att gällande riktvärde för buller vid bostadsbebyggelse uppfylls. Planbestämmelsen bör även finnas inom och mellan kvarteren 19 och 20.

Nyproduktion i förtättningsområden påverkar närboende i byggskedet. Byggherrarna bör uppmärksammas på att förebyggande åtgärder för att minska störningarna från byggbuller behöver hanteras tidigt i byggprocessen. Det kan handla om val av maskiner med lägre ljudnivåer, skyddsanordningar på maskiner för att minska buller, uppförandet av bullerskydd innan bullrande arbeten startar, utbyggnadsordning av området mm.

Även om regelverket tillåter att ljudnivån utanför fasad för små lägenheter (ofta enkelsidiga) är högre så bör dessa om möjligt placeras mot en sida med lägre ljudnivåer.

Strukturbilden visar att byggnaderna inom kvarter 5 numera är placerad med långsidan mot Bifrostgatan så att en tystare sida åt väster uppnås vilket är bra.

I övrigt vidhåller miljöförvaltningen sina synpunkter från samrådskedet.

*Kommentar: Noteras, inga ytterligare bestämmelser om bullerskydd har förts in i plankartan inför antagandet eftersom bullerberäkningarna visat att man kan klara nivåerna på platsen. Ev ytterligare bullerdämpande åtgärder kan bli aktuella i kommande exploatering beroende på hur uteplatser och lägenheter placeras.*

### **Naturvärden och ekosystemtjänster**

Sedan samrådsskedet har en naturvärdesinventering (trädinventering och ekosystemtjänstanalys) genomförts som bl a visat på fyra alleer och en skogsalm som är biotopskyddade samt flera skyddsvärda träd som saknar skydd men som har ett värde för ekosystemet. Planens intentioner att försöka bevara och ev flytta befintliga träd inom planområdet är positiv. Det behövs en del förberedelser inför flytt av träd, upp till två år för stora träd, varför dessa förberedelser bör starta så tidigt som möjligt. Att bevara eller flytta befintliga träd inom området ger ett mervärde genom de ekosystemtjänster som träden ger.

### **Dagvatten**

Dagvattenutredningen kommer fram till att om de i utredningen föreslagna åtgärderna genomförs så kommer mängden föroreningar från området klara Mölnåls stads målvärden och fördröjningen av dagvatten vid ett 20 års regn kommer att klaras. Planbestämmelser finns införda på plankartan med inriktning mot hanteringen av dagvatten. Föroreningsbelastningen från området till recipienten Stora ån måste hanteras vilket innebär att föreslagna reningsåtgärder måste till för att inte försämra möjligheterna att uppnå MKN i Stora ån. Detta behöver säkras i t.ex kommande exploateringsavtal.

Parkerna har inte räknats med i dagvattenhanteringen men har ändå en funktion tex vid kraftig nederbörd då de fungerar som en extra buffert. På strukturbilden är Skulpturparken redovisat som ett grönt parkområde. På plankartan har området bestämmelserna prickad mark (marken får ej förses med byggnad), CKS (centrum, kontor, skola) samt ytterligare bestämmelser om plantering, bevarande av träd samt förbud mot parkering. Miljöförvaltningen anser att med hänsyn till den täta stadsmiljö som kommer att byggas så bör hela eller åtminstone större delen av ytan vara en grönyta med träd och vegetation då park/-grönområden saknas i denna del av planområdet.

*Kommentar: Noteras, planen reglerar att ytan till stor del ska vara grön och ej bebyggd.*

Golvbrunnar i parkeringsgarage ska anslutas till oljeavskiljare i enlighet med Gryaabs riktlinjer för olje- och slamavskiljare (daterad 2014-12-15).

### **Förorenad mark**

Markutredningar som har genomförts inom området visar på låga föroreningshalter. Miljöförvaltningen ser ingen problematik i att bebygga området med bostäder. Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning ska gälla för bostadsmark och skola/förskola. För övrig mark gäller riktvärden för mindre känslig markanvändning. En upplysning om att skriftlig anmälan krävs innan schakt påbörjas har införts på plankartan vilket är bra.

*Kommentar: Noteras, biotopskyddsdispens för skyddsvärda träd är inlämnad till Länsstyrelsen.*

## **13. Mölnåls Energi AB** (daterad 2018-09-20)

Mölnåls Energi är mycket positiva till att det i planen anges att stadsdelen kommer att anslutas till fjärrvärmenätet (sid 19 i Planbeskrivningen), och vill särskilt poängtera betydelsen av att detta nyttjas året runt.

Vi ser positivt på att fortsatt dialog kommer föras mellan stadsbyggnadsförvaltningen, tekniska förvaltningen och Mölnåls Energi för lämpliga lokaliseringar av transformatorstioner. Vidare ser vi positivt på att u-områden vid behov kommer att införas i plankartan för att säkerställa att konfliktsituationer inte uppstår mellan byggrätter och nedgrävda ledningar.

Utöver detta har Mölnåls Energi inget att kommentera på granskningen och har inget att erinra mot detaljplanen.

Som bilaga finns Mölnåls Energis svar på samrådet av detaljplanen.

*Kommentar: Noteras.*

## 14. Vård- och omsorgsnämndens arbetsutskott (daterad 2018-09-19)

Av remissen framgår att staden planerar för ett eventuellt nytt äldreboende i kvarter 14. Det är riktigt att kommunstyrelsen och kommunfullmäktige ännu inte tagit ställning till om ett nytt äldreboende ska byggas, men vård- och omsorgsnämnden vill betona att staden fortfarande är i behov av ett nytt äldreboende med 80 nya platser med anledning av den demografiska situationen.

I förslaget finns fortfarande inga planer på att skapa nya bostäder med särskild service enligt LSS. Vård- och omsorgsnämnden betonar återigen att staden har en brist på bostäder med särskild service enligt LSS, vilket innebär att biståndsbeslut om boende inte kan verkställas inom skälig tid. Det leder dels till ett lidande för den enskilde som inte får sina behov tillgodosedda men också till stora kostnader för staden, som årligen tvingas betala miljonbelopp till staten i form av särskilda avgifter.

Mot bakgrund av detta anser nämnden att staden bör planera för minst två gruppboendestäder i den nya stadsdelen Pedagog Park, gärna i kvarter 11-20 där staden äger marken.

*Kommentar: Noteras, frågan om ev. gruppboendestäder kommer diskuteras i det kommande arbetet med markanvisning.*

## 15. Fastighetsägare 1

(daterad 2018-09-21)

Med referens till vårt möte i stadshuset 2018-09-17 ber jag att få bekräfta då framförda synpunkter beträffande förslag för stadsplan "Pedagog Park" Synpunkt gräns mot fastigheten Mursleven 1 med adress Lammevallsgatan 13. I planförslaget föreslås att gränsen justeras.

Vi ställer oss i grunden positiva till förslaget förutsatt att en rimlig ekonomisk uppgörelse kan träffas mellan fastighetsägaren och kommunen. Intill dess att de ekonomiska förutsättningarna är kända reserverar vi oss mot förändringarna av gränsen.

*Kommentar: Noteras, samtal förs med fastighetsägaren angående ekonomisk uppgörelse.*

## 16. Fastighetsägare 2

(daterad 2018-09-18)

- Bygg inte boende mellan Bifrostgatan och Solängen. Husen är för höga och ligger för nära nuvarande bebyggelse.
- Inga hus inom planområdet skall överstiga 6 våningar.
- Använd hela nuvarande grönyta öster om Bifrostgatan mot Solängen/ Kakelösagatan till park/rekreation, t.ex. utegym och aktiviteter som främjar hälsa, rörelse och rekreation för att främja Mölnåls vision 2022 grundstenar.  
"Växer och mår bra" "livskvalitet, livsmiljö, hälsa".

*Kommentar: Noteras, se svar avsnitt 2: Volym på bebyggelse och bebyggelse öster om Bifrostgatan.*

## 17. Fastighetsägare 3

(daterad 2018-09-18)

Hej inkommer med mina synpunkter som sakägare, bor på kakelösagatan 59 och kommer eventuellt att få bebyggelse på östra sidan av Bifrost gatan.

Det är oklart hur högt huset som ligger på förslag (kvarter 19) är i förhållande till vårt hus, +22 över nollplan? Var är noll plan i förhållande till där jag bor?  
Innan jag får klarhet i förhållandet så motsätter jag mig att det byggs något så nära, jag kan helt enkelt inte bilda mig en uppfattning. Kan man få en sektion?

Solstudien som det ryktas över inte stämmer, kan man få den förklarad så att man förstår, hur ligger det till?

Jag är inte negativ till byggnation om den är lågmäld, 2 våningar anser jag är lagom.

Önskar en träff med berörda tjänstemän, för att få det hela förklarad så att man förstår, det är bara ringa eller maila så stämmer vi träff.

*Kommentar: Noteras, se svar avsnitt 2: Volym på bebyggelse och bebyggelse öster om Bifrostgatan.*

*Planen medger tre våningar för kv. 19. Sektioner har tagits fram för utvalda delar i planområdet, se sidan 34 i planbeskrivningen för sektion kv. 20 där byggrätten dock är högre.*

*Istället för att reglera antal våningar har en högsta nockhöjd införts i plankartan som reglerar den högsta punkten på huset ovan nuvarande marknivå.*

## 18. Fastighetsägare 4

(daterad 2018-09-18)

Som boende på Kakelösagatan kommer jag att direkt beröras av den planerade byggnationen och har följande synpunkter:

- Varför inte låta marken öster om Bifrostleden fortsätta att vara ett grönområde utan bebyggelse och fortsätta att tillhöra Solängen? Det skulle kunna bli ett fint parkområde för oss boende i området att vara stolta över, en fin Soläng.
- Den föreslagna bebyggelsen på östra sidan av Bifrostleden möter inte befintlig bostadsbebyggelse på ett harmoniskt och respektfullt sätt när förslaget är 2 eller fler våningar högre än de I-plans radhus/kedjehus som finns sedan tidigare på Kakelösagatan. Ett flervåningshus 18m från tomtgränsen påverkar kraftigt både insyn, möjlighet till sol och avskildhet på ett negativt sätt.
- Högt bebyggelse i hela södra delen minskar solljus och ljusinsläpp och dagens vackra skogsutsikt blir kraftigt begränsad samtidigt som området blir mörkare och med risk för instängdhetskänsla. Ökad skuggning och minskat solinsläpp är negativt för välbefinnandet, möjligheterna till fortsatt odling och vackra trädgårdar.
- Solstudien visar på en avsevärd försämring av kvällssol jämfört med idag och det betyder för oss att våra idag soliga kvällar uteblir.
- Bullerberäkningen i södra delen är mycket negativ.
- Fler boende i området tillsammans med affärer mm betyder ökad trafik, sämre luft, mer buller och mer aktivitet, dagens relativa lugn kommer att vara ett minne blott.
- Att tro att boende på sikt inte kommer att behöva bil och därför inte parkeringsplats är enligt min mening inte verklighetsförankrat.
- Trafiken inne i Solängens bostadsområde kommer med största sannolikhet att bli intensivare både under byggtiden och kanske också därefter.
- En så här stor byggarbetsplats alldeles in på knuten påverkar livskvaliteten negativt under många år, pålning, vibrationer, ljus, ljud, byggtrafik mm under arbetstider som ibland avviker mycket från normala arbetstider.
- Sanitära olägenheter, tex råttor, tar Mölnåls Stad ansvar för detta när marken grävs upp?
- Sättnings-skador och ev andra skador och annan påverkan på vår fastighet och vårt hus om kan uppkomma under och även efter byggandet, vem åtgärdar och ersätter? Att noggranna besiktningar av fastighet och hus görs både före och efter ev nybyggnation tar jag som självklart och även att det är kommunen som ansvarar för det.
- Hur påverkas marknadsvärdet på vår fastighet av en ny stadsdel alldeles utanför häcken?
- Behöver centrala Mölnåldal växa mer? Det byggs på varje upptänkt plats: mer, tätare och högre (ibland även väldigt oestetiskt). Vi som redan bor i området får ännu längre till naturliga och lugna rekreationsområden, vår möjlighet till återhämtning flyttas allt längre från våra bostäder, det är inte så Mölnåls Stad får sina befintliga inneboende att trivas.

Förstör inte vår vackra trädgårdsstad Mölnåldal, ge oss gärna ett nytt fint grönområde, en Soläng.

*Kommentar: Noteras, se svar under respektive rubrik i avsnitt 2.*



## 19. Fastighetsägare 5

(daterad 2018-09-18)

Som boende på Kakelösagatan mitt emot Pedagogen Park kommer jag att beröras av den planerade byggnationen och har följande synpunkter:

- Hög och tät bebyggelse i den södra delen av området påverkar vår livskvalitet negativt bl a pga ökad insyn, minskat solljus och ökad skuggning. Även den utsikt mot skogen vi har idag blir sämre eller kanske tom obefintlig. Våra fastigheter hamnar i ett mörkt och instängt läge.
- Byggnader på 3 våningar och högre på östra sidan av Bifrostgatan möter inte redan befintliga radhus/kedjehus på Kakelösagatan på harmoniskt och respektfullt sätt. Att få ett flervåningshus 18 m från tomtgränsen påverkar kraftigt både insyn, sol och avskildhet på ett negativt sätt och mitt önskemål är att den tänkta bebyggelsen inte blir högre än de hus som sedan länge finns på Kakelösagatan.
- Solstudien visar att vi får kraftig försämring av kvällssol, och läget med kvällssol var den största anledningen till att vi valde flytta till Kakelösagatan.
- Ett torg med bl a handel ökar aktiviteten i området bl a i form av biltrafik och störande ljud och att få det mitt emot vår fastighet skulle påverka vår livskvalitet negativt eftersom lugnet då också försvinner.
- Ökad trafik medför också sämre luft och miljö, och att tro att boende i Pedagogen Park inte skulle behöva bil i samma utsträckning som andra förstår jag inte.
- Trafiken inne i Solängen kommer sannolikt att öka under byggtiden och kanske även efteråt.
- Levnadsförhållandena under den långa byggtiden påverkas kraftigt av ljud, ljus, vibrationer mm, både utomhus och inomhus. Det har varit väldigt mycket av pålning mm i närområdet de senaste åren som har varit påfrestande.
- Hur tar kommunen hand om problem som uppstår i kringliggande områden under byggtiden, tex råttor?
- Jag är bekymrad över risken för t ex sättningskador på vår fastighet! Jag förväntar mig en noggrann besiktning av vår fastighet före en ev byggstart och att det redan innan byggstart är klart vem som står för ersättning vid ev skador på vår fastighet.
- Jag är också orolig för att värdet på vår fastighet kommer att minska.
- Uppmanar också Mölnåls Stad till att ta ställning till om verkligen all nybyggnation behöver ske i centrala Mölnåldal, det finns gott om ytor lite utanför stadskärnan som skulle kunna byggas utan att dagens Mölnålsbor påverkas negativt.
- Att låta hela Solängen få fortsätta att vara Solängen med ett uppfräschat grönområde öster om Bifrostleden är ett alternativ som skulle vara ett trevligt inslag i vår närmiljö.

Jag hoppas och tror att Mölnåls Stad vill att jag ska bo och trivas här även i framtiden och att jag inte ska behöva ta mig längre bort än idag för att uppleva en grön och lugn miljö.

*Kommentar: Noteras, se svar under respektive rubrik i avsnitt 2.*

## 20. Fastighetsägare 6

(daterad 2018-09-19)

Se samma yttrande nedan

## 21. Fastighetsägare 7

(daterad 2018-09-18)

### Bebyggelsens höjd

Jag är orolig för att ny bebyggelse kommer att upplevas som en mur gentemot den harmoniska, låga bebyggelsen i Solängen. Jag skulle vilja sänka höjden på kvarter 19 och 20 ytterligare en

våning samt sänka höjden på 8-våningshuset (KV 4) till max 6 våningar för att ge en bättre harmoni i området.

Takens utformning ser vi gärna att i planeringsnämnden väljer de som skuggar minst.

### **Skyltning**

Bländning från fasadskyltning kvällstid av handels- och kontorskvarter i kvarter 4, kvarter 5 och kvarter 6 kan ge stor negativ påverkan på boendemiljön. Idag bländar Pedagogens Parks skyltar in till bostadshuset öster om Bifrostgatan. Vi vill därför att man i gestaltungsprogrammet och i bygglovsprocessen ställer höga krav på skyltning.

### **Marknadsvärde**

Då värdet på vår fastighet riskerar att sjunka ser vi gärna att den prickmark som finns idag på våra tomter tas bort så vi har större frihet att göra tillbyggnad i framtiden.

### **Luftkvalitet**

Med utbygganden av Pedagogens park och ökad trafik är vi oroad att luftkvaliteten kommer att försämrats och att den rekommenderade mängden NO<sub>2</sub> överskrids i vårt område.

### **Vibrationer trafik/pålning**

Då våra hus står på djup lera är vi oroliga för vibrationer och vill därför ha vibrationsmätningar öster om Bifrostgatan.

*Kommentar: Noteras, se svar under respektive rubrik i avsnitt 2. Höga krav på utformning och placering av skyltar kommer göras i bygglovsprocessen. Takens utformning kommer hanteras i kommande process.*

## **22. Fastighetsägare 8**

(daterad 2018-09-20)

Se yttrande nedan.

## **23. Fastighetsägare 9**

(daterad 2018-09-20)

Som sakägare har vi tagit del av granskningshandlingen tillhörande stadsdelen Pedagogens Park. Vi har tidigare skickat in yttrande på samrådshandlingen för området. Utifrån de yttranden som inkommit från sakägare längs med Kakelösgatan har enligt oss för få justeringar genomförts till granskningskedet. Det är framförallt de föreslagna byggnadshöjderna i planområdets södra del, som kraftigt försämrar för oss boende längs med Kakelösgatan. Skalförskjutningen till befintliga radhus är oroväckande stor och vi är därför mycket bekymrade att de kvaliteter som finns i boendemiljön idag kan försvinna i samband med den framtida bebyggelsen. Vi vill därför med detta yttrande påtala de brister vi anser att förslaget till detaljplan fortfarande har för området.

### **Justeringar i granskningshandlingen**

Sammanfattningsvis vill vi få tillstånd följande justeringar i granskningshandlingen och som inte har tillgodosetts från yttrandet till samrådshandlingen:

- Förslagen våningshöjd i kvarter 19 öster om Bifrostgatan sänks till max en- till tvåvånings radhusbebyggelse.
- Att det nordligaste flerbostadshuset i kvarter 20 ersätts med stadsradhus i max en- till två våningsbebyggelse
- Att föreslagen våningshöjd på resterande flerbostadshus i kvarter 20 sänks till max två våningsbebyggelse
- Föreslagen våningshöjd i kvarter 4, 5 och 6 med våningshöjderna på 8 våningar med förhöjd bottenvåning sänks till 6 våningar.
- Att den nya bebyggelsen inte skuggar kvällssolen för vår tomt.

- Att parkeringshuset i kvarter 5 inte placeras med sin fasad direkt mot Bifrostgatan. I nuvarande förslag skapar man slutna fasader mot Bifrostgatan som direkt försämrar boendekvaliteter till befintlig angränsande radhus längs Kakelösagatan.
- Att man ställer höga krav på gestaltningen för hela området och på skyltprogram för de nya handels- och kontorsbebyggelsen i området. Och att det inte tillåts skyltar som bländar in till vår befintliga bostad.
- Att man undviker för stor insyn från ny bebyggelse till vår bostad.
- Att man gör åtgärder för att minska bullret, både i slutskedet som under byggtid
- Att det föreslagna parkstråket öster om Bifrostgatan behålls och inte omvandlas till hårdgjord yta för t ex in- och utfarter och parkering.
- Att man studerar hur man kan ta tillvara utblickar och öppenhet till naturområden från befintlig bebyggelse.
- Att man möjliggör en tät dialog med sakägare och boende i närheten för att få tillstånd en samverkansprocess.

### Bakgrund och utgångspunkter

Vi har i både till Planprogrammet för Pedagogen Park och i samrådshandlingen för detaljplanen för Pedagogen Park lämnat in yttrande. Till planprogrammet ett samlat yttrande med 187 namnunderskrifter, dat 161003 från sakägare och boende i direkt närhet till området och till samrådshandlingen ytterligare två yttranden som sakägare till fastighet X. I båda yttrandena framhöll vi brister i planförslaget och som vi fortsatt vill att man justerar i granskningshandlingen. Vi anser fortfarande att området är för högt exploaterat med för höga våningshöjder i södra delen av området och som inte tar tillräcklig hänsyn till omgivande bebyggelse och kommer att ha stor negativ påverkan på befintlig boendemiljö.



De boendekvaliteter på Kakelösagatan som vi värnar om mest är de solbelysta trädgårdarna, den låga villa- och radhusbebyggelsen, utsikten mot naturområdet väster om befintliga Pedagogen Park och att tomterna/husen idag är fria från insyn från omgivande bebyggelse. Den arkitektoniska målsättningen i utbyggnaden av Pedagogen park bör därför vara att skydda den lägre skalan i området och också sträva efter en öppenhet mot omgivande naturområden så att den goda målsättning som arkitekter och planläggare en gång hade då Solängområdet skapades inte går förlorad.

### Synpunkter på planförslaget

#### Bebyggelsehöjder Kv 4, kv 5 och Kv 6

Våningshöjderna i kvarter 4, kvarter 5 och kvarter 6 med 8- resp. 6-våningar och som dessutom tillåter en högre bottenvåning för att inrymma handel avviker fortfarande alltför mycket i höjd och volym till omgivande bebyggelse. Trots yttrande både i planprogram och samrådshandling har stadsbyggnadskontoret inte genomfört en tillräcklig sänkning av våningshöjderna. Vi vill fortsatt att stadsbyggnadskontoret tar hänsyn till våra yttranden och att våningshöjderna sänks för att inte försämra boendekvaliteterna med skuggverkan och insyn till de befintliga radhusen öster om Bifrostgatan.

*Markerat område har fortsatt för höga våningshöjder och ingen sänkning av byggnadshöjd har genomförts trots yttrande både i planprogram och samrådshandling. Placeringen av parkeringshuset har inte justerat trots yttrande i samrådsskedet. Parkeringshuset kommer direkt att påverka befintlig boende kvalitet på ett negativt sätt.*

Vidare står det i planbeskrivningen att motivet till att bygga kvarter 4 i 8-våningar är skapa en entré till området Vi ställer oss tveksamma till att skapa ett landmärke/entré till området med ett 8-våningshus. Det är viktigare att skapa en bebyggelsestruktur som i skala bättre samspelar med omgivande bebyggelse än att ytterligare tillföra element som avviker alltför mycket till omgivningen. Utbyggnaden av Pedagogen park utgör därför en viktig länk för att skapa en bättre

helhet mellan de idag mycket varierande stadsdelarna/områdena: Solängen, Jolen, Stallbacken, Lindhaga och Bifrost.

För att ta bättre hänsyn till den småskaliga bebyggelsen i västra delen av Solängen är det bättre att trappa upp de tre huskropparna i kvarter 3 mot väster och ha den lägre volymen närmast Bifrostgatan. Det skulle minska skuggverkan och därmed ge mindre negativ påverkan på befintliga radhus längs Kakelösagatan.



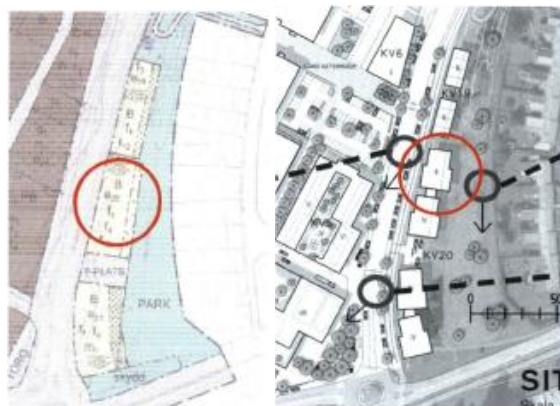
Markerade kvarter bör justeras. Samlig våningshöjder bör sänkas. I Kvarter 4 bör den högre volymen placeras längst mot väster för att ta bättre hänsyn till befintliga radhus längs Kakelösagatan och därmed minska skuggpåverkan och insyn. I kvarter 5 bör parkeringshuset fasad inte placeras direkt mot Bifrostgatan.

Parkeringshuset som föreslås i kvarter 5 i våning 2-4 bidrar inte till en stadsmässighet mot Bifrostgatan och det påverkar vår boendemiljö mycket negativt då parkeringshus får slutna fasader och därmed påverkar tryggheten i närområdet negativt. Vi vill därför att man inte placerar parkeringshuset fasad direkt mot Bifrostgatan. Hela kvarteret är dessutom för högt med ytterligare två bostadsvåningar ovanpå parkeringshuset. Kvarteret bör sänkas för att minska skuggpåverkan och insyn till befintliga bostadshus.



#### Bebyggelsehöjder Kv 19, kv 20

I de föreslagna kvarteren öster om Bifrostgatan, kvarter 19 och kvarter 20 är 3- respektive 4-vånings hus fortsatt för högt och kommer direkt att påverka den befintliga radhusbebyggelsen längs med Kakelösagatan. Bebyggelsen är placerad väldigt nära befintliga tomtgränser. Den angivna höjden på illustrationsplanen för den norra huskroppen i kvarter 20 i illustrationsplanen är angiven med 3 våningar, men i detaljplanen tillåts 4 våningar. Illustrationsplanen är direkt missvisande. Det föreslagna flerbostadshuset är dessutom placerad endast 20m från befintlig tomtgräns. Vi anser att det nordliga flerbostadshuset i kvarter 20 bör ersättas med stadsradhus i max 2 våningar.





Den angivna höjden på illustrationsplanen för den norra huskroppen i kvarter 20 i illustrationsplanen är angiven med 3 våningar, men i detaljplanen tillåts 4 våningar. Illustrationsplanen är direkt missvisande. Föreslagen byggnadsvolym bör ersättas med radhusbebyggelse lika kvarter 19.

För att inte påverka skuggverkan anser vi att samtliga våningshöjder på kv 19 och 20 ska sänkas till max 2 våningar. Även om takvåningarna i kvarter 19 och norra bostadshuset i kvarter 20 är indragna med 2 meter kommer bostadshusen att skugga kvällstid och ge insyn till de privata radhustomterna längs med Kakelsösa som angränsar mot kvarteren. Den föreslagna bebyggelsen samspelar dessutom inte tillräckligt väl med befintliga I-plans radhus. Vi vill därför att man sänker våningshöjderna ytterligare och att man fortsatt studera hur en lägre bebyggelse kan gestaltas. Vi har fortfarande inte fått ta del av den utredning som Kommunfullmäktige beslutade om 2017-02-22 gällande byggnadshöjder till högsta byggnadshöjd på 2 våningar inom kvarter 19 och 20. Vi har inte fått ta del av den utredningen Vad är skälet till att den inte lämnas ut?

Stadsradhusen i kvarter 19 bör sänkas till max 2 våningar. Det norra flerbostadshuset i kvarter 20 bör ersättas med radhusbebyggelse eftersom det placeras endast 20 meter till befintlig tomtgräns. I övrigt bör samtliga våningshöjder sänkas i kvarter 20.

I den fortsatta studien har också takutformningen, sadeltak, pulpettak eller platt tak påverka på befintlig bebyggelse och vi vill därför att man i planbestämmelsen kravställer det som ger minst skuggverkan.

#### **Solstudie**

Den redovisade solstudien i granskningshandlingen redovisar inte befintliga förutsättningar korrekt. Solstudien är direkt felaktig vid angivna kvällstider både under vår- och höstdagjämning som vid midsommar. Idag har vi en solbelyst uteplats fram till 21 :30 kvällstid vid midsommar och till kl.18:45 efter höstdagjämningen (se bild). Det innebär att vi med utbyggandeförslaget minskar soltiden med 2,5 timme/dag under midsommar. Enligt solstudien för höstdagjämning har vi bara sol till kl.15 eftersom klockslagen från 15-18 inte är redovisade. Det skulle innebära att soltiden minskar med 3,5tim/dag under höstdagjämningen. Sammantaget innebär det att soltiden minskar under sommarhalvåret med 17,5 timme/vecka och under höstdagjämningen 24,5 timme /vecka.

Ett sätt att något mildra skuggningseffekterna öster om Bifrostgatan är att samtliga fastigheter närmast väster om Bifrostgatan har lägre maxhöjd än föreslagen och har "platta" tak. I andra stycket anges att: "där avståndet till befintliga bostäder i Solängen är längre tillåts ny bebyggelse att bli upp till sex våningar". Framsta orsaken till att Mölndals stad accepterar 6 våningshus för bostäder, antar undertecknade, är skuggningseffekterna på fastigheterna öster om Bifrostgatan accepteras av kommunen. Varför planeras det då att bygga kontorsfastighet som är 8 våningar högt i kvarter 4. Denna höga fastighet kommer att skugga de planerade fastigheterna i kvarter 19 och 20 samt fastigheterna utmed Kakelösagatan.



*Foto från fastigheten, daterat 180918, kl 8:30. Höstdagjämning. Baksidan och uteplatsen är solbelyst. Den genomförda solstudien som är bilagd till Granskningshandlingen är därmed direkt felaktig och inte tillförlitlig*

### **Bullernivå**

Bullernivåerna kommer att öka i området när Pedagoger Park byggs ut. Enligt Naturvårdsverket har buller stor påverkan på hälsa och påverkar vår möjlighet till god livskvalitet. Det är därför viktigt att man gör åtgärder för att sänka bullret både i slutskedet och under byggtid. I föreslagen granskningshandling finns inga åtgärder längs med östra sidan av Bifrostgatan för att minska bullret. En bullerskärmar bör byggas längs med hel östra sidan av Bifrost från Frölundagatan upp till nya rondellen för att vi som boende inte ska påverkas av det ökande bullernivåerna.

### **Park/Träd/Grönområde**

Det föreslagna parkstråket öster om Bifrostgatan i södra delen är en tillgång och bör fortsatt behållas i planförslaget. Det visar på hur man på ett bra sätt kan ta tillvara ett outnyttjat grönområde och också hur man kan avgränsa och få en bra övergång mellan ny och befintlig bebyggelse. I granskningshandlingen för detaljplanen bör man mer detaljerat redovisa hur parken kan utformas för att bland annat uppfylla önskemålen enligt bilaga SKA och BKA där man vill prioritera och skapa mer kvalitativa offentliga mötesplatser som kan utnyttjas av många olika människor.

Väster om Bifrostgatan kommer att flertal ekar att tas bort. De bör ersättas med nya träd i samma omfattning för att området fortsatt ska upplevas som ett grönt område och leva upp till namnet Pedagoger Park. För oss som boende i området är grönskan ett viktigt inslag i boendekvaliten.

### **Luftmiljö**

COWI-rapporten avseende trafikintensitet på Bifrostgatan och Frölundagatan baseras på underlag från Mölnåls stad som utfördes 2014 och 2016. Det finns inga färskare trafikmätningar redovisade.

Detta gör att alla COWI's siffror saknar trovärdighet.

COWI rapporten visar att det idag inte finns några höga halter årsmedelvärde för NO<sub>2</sub> i närheten av befintliga bostäder kring Bifrostgatan. Däremot kommer samtliga nya bostäder öster om Bifrostgatan överskrida Mölnåls stads miljömål för NO<sub>2</sub> på årsmedelvärde <20 µg/m<sup>3</sup> åtminstone fram till 2025. 98-percentil av timmedelvärdet visar att fastigheter i närheten av Bifrostgatan/Frölundagatan och några fastigheter i närheten av Bifrostgatan längst norrut redan idag sannolikt har för höga NO<sub>2</sub> värden. Samtliga nya bostäderna öster om Bifrostgatan kommer ha för höga 98-percentil av timmedelvärde NO<sub>2</sub> i framtiden.

COWI-rapporten visar för de nya fastigheterna öster om Bifrostgatan (kvarter 19 och 20) att PM 10-värdena kommer överstiga Mölnåls stads miljömål (< 15 µg/m<sup>3</sup>) avseende årsmedelvärde. Hur hanterar Mölnåls stad den frågan framöver?

I Remiss för Detaljplan för Stadsdelen Pedagoger Park, fastigheterna Växthuset 1 & 2, Solängen 1: 104 m.fl. - samråd skriver Miljönämnden nedanstående: *"Yttrande till kommunstyrelsens planeringsutskott Miljönämndens beslut i enlighet med arbetsutskottets förslag. Nämnden anser att placeringen av bostäder i området behöver belysas närmare för att nå bästa möjliga boendemiljö då området är utsatt för både höga trafikbullernivåer som höga luftföroreningshalter med överskridanden av miljökvalitetsnormen för kvävedioxid.*

*Bostäderna längst i sydost (kvarter 20) bedöms med nuvarande placering och utformning ej vara lämpliga att bygga."*

Hur hanterar Mölnåls stad detta yttrande inför antagandet av detaljplanen?

### **Trafik**

Vi har tagit del av granskningshandlingarna daterade 180816.

I dem finns att läsa att den nya bebyggelsen av Pedagoger Park förväntas öka trafiken på Bifrostgatan. Vi antar att även trafiken på Frölundagatan kommer att öka. Inte minst med tanke på att Stallbacken snart är färdigbyggt och att Mölnåls innerstad inom kort öppnar portarna.

Det prognosticeras också för en generell trafikökning samt utbyggnad av andra nya bostadsområden. Prognosen är gjord på trafikmätningar från 2014 och 2016. Som boende på



Solången har vi noterat en högst avsevärd ökning av trafik från såväl företag på Jolen som hela Stallbacke. Även Västtrafik bidrar till ökningen genom en ny busslinje på Frölundagatan.

Söderleden är riksintresse för kommunikation främst till Göteborgs hamn och trafiken på Söderleden ökar ständigt. Det innebär att Bifrostgatan sannolikt kommer att behöva utnyttjas som sekundärled i ökad omfattning. Det saknas uppgifter hur ofta Bifrostgatan fungerat som sekundärled under de senaste 2 åren. Risken att gränsvärden för PM och NO2 överskrids ökar i synnerhet för fastigheterna på kvarter 19 och 20.

Vi önskar att nya trafikmätningar görs över flera dagar för att få underlag av fordonsrörelser och av mätningar av PM och NO2. De nya mätningarna borde sannolikt ge en mer rättvisande bild och mätningar mer pålitliga än prognosticerande av gamla mätningar. För oss skulle en ny mätning göra det lättare att acceptera siffrorna.

I granskningshandlingen föreslås en förändring av Bifrostgatan med separat bussfil. Hur mycket bredare kommer Bifrostgatan inklusive plantering, cykel och gångväg bli och åt vilket håll sker breddningen?

Övergångarna för de gående över Bifrostgatan behöver göras trafiksäkra och de befintliga behöver förbättras. Framförallt är det nuvarande övergångsstället norr om rondellen Frölundagatan/Bifrostgatan inte tillräckligt trafiksäkert för barn som ska korsa gatan till skolan i Pedagog Park. Övergången behöver byggas om och förbättras ur trafiksäkerhetssynpunkt.

#### **Gestaltningens kvaliteter**

För oss som boende är det viktigt att det ställs höga krav på gestaltningen av den nya bebyggelsen. Vi känner oss mycket tveksamma till resultatet av etapp 2 av Stallbacken och anser att Mölnåls stad bör skärpa både bygglovsprocessen och gestaltningskraven på de nya byggnaderna i Pedagog Park.

Speciellt omhändertagande bör göras av gestaltningen på bostäderna som planeras öster om Bifrostgatan. De bör anpassas till befintliga tegelbyggnader och inte med en gestaltning och färgsättning som avviker för mycket till omgivningen. De föreslagna ljusa fasaderna i illustrationerna i gestaltningsbilagan förstärker snarare volymerna som därmed upplevs större samt kan till och med "blända" under vissa klockslag till befintlig bebyggelse.

#### **Skyltning**

Bländning från fasadskyltning kvällstid av handels- och kontorskvarter i kvarter 4, kvarter 5 och kvarter 6 kan ge stor negativ påverkan på boendemiljön. Idag bländar Pedagog Parks skyltar in till bostadshuset öster om Bifrostgatan. Vi vill därför att man i gestaltningsprogrammet och i bygglovsprocessen ställer höga krav på skyltning.

Mot bakgrund av ovanstående vill vi att Mölnåls stad och Aspelin Ramm i tillräcklig omfattning tillmötesgår oss i de krav vi har för att viktiga boendekvaliteter ska kunna bibehållas även i den framtida utvecklingen av området. Vi har förhoppning att vi kan komma överens och undvika eventuella överklaganden av detaljplanen.

*Kommentar: Kommentarer: Noteras, se svar under respektive rubrik i avsnitt 2.*

- Ang KV 20. I planbeskrivningen står det att detta kan bebyggas i tre till fyra våningar (se sidan 34 i Planbeskrivningen) Illustrationsplanen visar på ett av flera sätt att bebygga området inom ramen för detaljplanens bestämmelser.
- Höga krav på utformning och placering av skyltar kommer göras i bygglovsprocessen.
- Luftmiljö, inför antagandet har luftmiljöutredningen förtydligats utifrån den tänkta etappbyggnaden. Se mer information planbeskrivningen.
- Stor vikt kommer att läggas på utformningen i kommande markanvisningsprocess samt bygglov.
- Angående utredningen gällande byggnadshöjder: Frågan utreddes i planarbetet inför samråd. I KF:s beslut om att anta programmet skrev man följande;

*Upprättat planprogram samt programsamrådsredogörelse gällande stadsdelen Pedagoger Park, fastigheterna Växthuset 1 och 2, del av Solängen 1:104 m.fl. antas. Planprogrammet kommer fungera som underlag för kommande arbete med detaljplan över området.*

*Kommunfullmäktige uppdrar också åt stadsbyggnadsförvaltningen att särskilt studera byggnadshöjderna öster om Bifrostgatan samt breddning av Bifrostgatan i kommande detaljplaneprocess.*

## 24. Fastighetsägare 10

(daterad 2018-09-18)

På ett av de första informationsmötena om nya Pedagoger Park ställdes frågan om det fanns planer på att det skulle byggas något öster om Bifrostvägen. Svaret blev NEJ och vi som bor på Kakelösagatan tog till oss detta och litade på detta. Vad hände med detta löfte?

Vi vet också att den gräsplätt öster om Bifrostgatan är pricktomt därför att området planerades vara öppet & luftigt enligt ursprunglig uppförande, vilket också var en bidragande orsak till vi investerade i ett boende på Kakelösagatan. Vidare är denna pricktomt väldigt sank och det finns en geoteknisk undersökning från 60-talet som visar på dålig bärighet. Detta är kommunens mark och kommunen borde därför lyssna på oss boende och skrota planerna på att bebygga östra sidan av Bifrostgatan.

Solängens villaområde är ett "lågt" område med en- & tvåplans hus. Jolens industriområde har inga byggnader högre än 2 våningar, likaså befintliga byggnader vid Pedagoger Park. Hur i hela friden kan man då planera för så högt som 8 våningar?? Att bygga höga byggnader mitt ibland låga områden ger ingen harmoni i en helhetssyn, speciellt inte när man bygger högre byggnader i utkanterna av ett lägre område.

Alla skall trivas i Mölnåls säger ni - då hoppas jag verkligen att ni lyssnar på oss som redan bor i området! Varför skall ni bygga så högt? Förstöra vårt dagliga ljusinsläpp och våra eftermiddagar/kvällar med mindre soltimmar till våra altaner och uteplatser, vi har ingen takterass att ta oss upp på. För att inte tala om insynen om man 40-talet meter från sin tomtgräns får 3-4 våningshus.

Har ni ens reflekterat över hur tätt det byggs i alla nya områden? Visst vill vi att alla ska få chans till någonstans att bo men hur kul är det att se vad grannen äter till middag varje dag? "Mitt hem är min borg" heter det i ordspråket och det är så väldigt sant, i sitt hem vill man ha avskildhet och privacy från övriga världen.

Ska ni verkligen bygga öster om Bifrostgatan och "bygga in oss" i Solängen med höga byggnader? Känns inte som ni får Solängen & Pedagoger Park att hänga ihop, känns bara som att ni bygger in Solängen.

Flera stora städer i Sverige slår av på takten i sitt bostadsbyggande för man får inte några hyresgäster eller köpare, med alla nya projekt i Mölnåls ställer man sig frågan, finns det verkligen underlag till alla dessa nya bostäder? Då kanske man hellre kan se till att kommunens invånare förblir nöjda och bygga lite färre bostäder i just detta projekt Pedagoger Park, alltså behöver man inte bygga öster om Bifrostvägen. I samma andetag kan man då nämna att också Bifrostvägen kan behållas i sin nuvarande form & riktning, vilket lär spara både tid och pengar för projektet, samt att man tillgodoser det vägflöde som krävs i dagens bilsamhälle.

I alla bostadsprojekt i Mölnåls ser man inte något om någon ny idrottshall. Föreningarna i Mölnåls har ju strålande utsikter till nyrekrytering när Mölnåls nu skall bli än mer tätbefolkat men var tycker ni att alla dessa skall hålla till? Man har inte halltider så det räcker idag, hur skall man då kunna öka medlemsantalen i klubbarna?

*Noteras, se svar under respektive rubrik i avsnitt 2.*

## 25. Fastighetsägare 11

(daterad 2018-09-17)

På ett av de första informationsmötena om nya Pedagoger Park ställdes frågan om det skulle byggas något öster om Bifrostvägen, svaret var NEJ och vi som bor på Kakelösagatan kunde andas ut "man bygger på västra sidan av Bifrostgatan". Den mindre gräsplätten öster om Bifrostgatan är (var?) pricktomt därför att området planerades vara öppet & luftigt enligt ursprunglig uppförande, vidare är marken väldigt sank och det finns en geoteknisk undersökning från 60- talet som visar på dålig bärighet. Detta är kommunens mark och kommunen borde därför lyssna på oss boende och skrota planerna på att bebygga östra sidan av Bifrostgatan. Så tänk om och bygg inte öster om Bifrostgatan!

Solängens villaområde är ett "lågt" område med en- & två plans hus. Jolens industriområde har inget över 2 våningar, likaså befintliga byggnader vid Pedagoger Park. Hur i hela friden kan man då planera för så högt som 8 våningar?? Att bygga höga byggnader mitt ibland låga områden ger ingen harmoni i en helhetssyn. Sänk dessa planerade hus 8 våningar till 4-5 vånings hus!

Alla skall trivas i Mölnåls säger ni - då hoppas jag verkligen att ni lyssnar på oss som redan bor i området! Varför skall ni bygga så högt? Förstöra vårt dagliga ljusinsläpp och våra eftermiddagar/kvällar med mindre soltimmar till våra altaner och uteplatser, vi har ingen takerass att ta oss upp på. För att inte tala om insynen om man 40-talet meter från sin tomtgräns får 3-4 våningshus. Återigen bygg inte öster om Bifrostgatan! Planerar ni ändå att bygga där, gör inte husen högre än 2 våningar!

Höga byggnader och tätare bebyggelse ger mindre soltimmar under vår & höst, vilket gör att gräsmattorna i våra trädgårdar inte kommer kunna torka upp ordentligt efter regninga dagar. Markerna är redan idag väldigt våta.

Vidare förstår jag inte heller hur ni planerar kring Bifrostgatan? Vid trafikolyckor på E6 och Söderleden försöker bilister hitta andra vägar och Bifrostgatan är en sådan lösning för många dagliga pendlare. Parkeringar på östra sidan för bostäderna på västra sidan - då krävs det enligt Er, fler övergångar över Bifrostgatan vilket kommer att öka risken för olyckor. Ökad trafik och lägre hastigheter ökar utsläppen och buller för oss boende. Utred detta ordentligt innan allt drar igång, det är inget som kan lösas i efterhand.

Pålning i området lär påverka befintliga byggnader (sprickor i väggar och fasader). Vi har redan känt av när det pålas vid Jolens industri område och nu senaste året vid Stallbacken. Vad blir era åtgärder för våra befintliga byggnader?

*Kommentar: Noteras, se svar under respektive rubrik i avsnitt 2.*

## 26. Fastighetsägare 12

(daterad 2018-09-19)

Vi bor på Kakelösagatan 49, Hammaren 7.

Från våra fönster mot gatan ser vi KappAhls trevåningshus. Vi vill absolut inte ha fyra våningshus på vår trädgårdssida, där vi vistas mest. Vi kan acceptera trevåningshus mot Bifrostgatan.

*Kommentar: Noteras, se svar avsnitt 2. Bebyggelse öster om Bifrostgatan.*

## 27. Fastighetsägare 13

(daterad 2018-09-20)

Vi skulle vilja framföra våra önskemål och synpunkter angående byggnationen av Stadsdelen Pedagoger Park. Vi bor på Kakelösagatan 45 så våra åsikter rör främst Kv. 4, 5 och 19, 20.

KV 4 och 5: De höghus som planeras kommer att ha stor insyn och påverkan på vår tomt. Vi önskar att man bygger lägre hus så tätt in på ett villa område med stor andel enplansvillor.

Kv 19 och 20: Bygg inte högre än 2 vån på denna sträcka. Nu är de två husen längst åt söder inritade med 4 vån. Dessa kommer ha direkt insyn i vår trädgård/vardagsrum och påverka de ostörda läge som vi idag har. Vi önskar också se en detaljerad plan på grönområdet utanför våran tomt. Pga att området är sankt och odränerat har vår, och alla grannars häckar dött men vi kan inte ta beslut om nyplantering innan vi vet vad som händer utanför.

*Kommentar: Noteras, se svar i avsnitt 2, Volym på bebyggelse, samt bebyggelse öster om bifrostgatan. Någon detaljerad plan för grönområdet kommer inte tas fram i detaljplaneskedet, detta kommer göras i projekteringskedet.*

## 28.Fastighetsägare 14

(daterad 2018-09-20)

### Trafiken:

Det saknas redovisning när de presenterade mätningar på trafikintensiteten på Bifrostgatan och Frölundagatan utfördes. Om underlaget baseras på mätningar utförda 2016 (Bifrostgatan) respektive 2014 (Frölundagatan) är dessa inte representativa då det sedan dess bland annat tillkommit ett stort antal företag inom Jolenområdet samt många nya bostäder på Stallbacken. Om vi kan få nya trafikmätningar utförda under flera dagar blir underlaget mer pålitliga och rättvisande för de beräknade siffrorna på buller, NO2 och PM10.

Bifrostgatan är sekundärled för Söderleden.

Hur ofta har Bifrostgatan fungerat som sekundärled under de senaste 2 åren? Varje gång Bifrostleden utnyttjas som sekundärled försämras boendemiljön utmed Bifrostgatan

Det saknas redovisning på vilka mätningar av trafikintensitet som Norconsults respektive COWI's beräkningar baseras på mer än att Norconsult fått underlaget från Mölnåls stad.

Vilka mätningar är det som Mölnåls stad har lämnat till Norconsult och COWI?

Samtliga nya bostäder öster om Bifrostgatan inom kvarter 19 och 20 kommer att överskrida Mölnåls stads miljömål för NO2 årsmedelvärde, åtminstone fram till år 2025. De nya bostäderna öster om Bifrostgatan kommer samtliga ha för höga 98-percentil av timmedelvärde NO2.

COWI rapporten visar också att det för de nya fastigheterna öster om Bifrostgatan kommer PM10-värdena överstiga Mölnåls stads miljömål avseende årsmedelvärde.

### Buller:

Bullerberäkningar måste baseras på den trafikintensitet som finns 2018. De nya fastigheterna öster om Bifrostgatan kommer att få högre bullernivåer än acceptabelt (>65 dBA) liksom vår fastighet Hammaren 10. Det planerade bullerplanket utmed Frölundagatan borde därför sträcka sig åtminstone fram till gångvägen från Kakelösagatan till Frölundagatan.

Den befintliga bullervallen utmed Bifrostgatan är positiv avseende buller men den bidrar till att hindra avrinningen från parkområdet öster om Bifrostgatan och gör därmed tomterna på fastigheterna utmed Kakelösagatan vattensjuka. De planerade fastigheterna öster om Bifrostgatan kommer sannolikt att fungera som de nuvarande bullervallarna och riskera stänga inne vattnet i än högre utsträckning.

Hur planerar Mölnåls stad för att förbättra situationen för fastighetsägarna utmed Kakelösagatan avseende de vattensjuka tomterna om kvarter 19 och 20 byggs?

### Solstudier:

De nya solstudierna återspeglar bättre verkligheten. På vår fastighet Hammaren 10, har vi vid midsommar idag sol fram till 21:30. Efter den planerade nybyggnationen försvinner solen för oss kl. 19:00 på midsommaraftonen. Detta innebär en minskad soltid med 2,5 timmar/dag, dvs cirka 17 timmar/vecka, på kvällarna under semestern. I denna studie framgår det att det är främst de höga 6-8 våningshusen väster om Bifrostgatan som ger upphov till denna skugg effekt. Ett sätt att något mildra skuggningseffekterna öster om Bifrostgatan är att samtliga fastigheter närmast väster om Bifrostgatan har lägre maxhöjd än föreslagen och har "platta" tak.

Vi boende på Hammaren 10 motsätter oss skuggningseffekten av 8 våningshuset i kvarter 3, respektive 4 våningshusen i kvarter 20.

#### **Parkering:**

I kvarter 20 planeras i bottenplan en butik eller cafe som skall få P-platser.

Var skall dessa parkeringsplatser placeras? Hur kommer detta att påverka närmiljön för de boende i kvarter 20 respektive oss på Hammaren 10?

Verksamhetslokaler föreslås även i viss mån att placeras mot det inre stråket i fastigheten Kvarter 20 vid hörnet Bifrostgatan/Frölundagatan.

Vad är det för verksamheter det planeras för? Var skall P-platser finnas för dessa verksamheter?

#### **Miljönämnden:**

De nya bostadshusen i kvarter 20 anses av miljönämnden vara tveksamt att byggas ur bullersynpunkt. Detta borde gälla även kvarter 19 som också ligger inom samma höga bullernivåer. Dessa kvarter (19 och 20) är också utsatta för NO<sub>2</sub>- respektive PM<sub>10</sub>-värden som överstiger Mölnåls miljömål.

Hur kan Mölnåls stad ha miljömål som man inte efterlever vid nybyggnation?

#### **Övrigt:**

Vi har fortfarande inte fått ta del av den utredning som Kommunfullmäktige beslutade om 2017-02-22 gällande byggnadshöjder till högsta byggnads höjd på 2 våningar inom kvarter 19 och 20.

Vad är skälet till att utredningen inte har lämnats ut?

Den planerade byggnationen som ligger utmed östra sidan av Bifrostgatan behöver klimatanpassas för höga vattennivåer i samband med skyfall.

Hur påverkas de befintliga fastigheterna på Kakelösagatan av dessa skyfall när fastigheterna på kvarter 19 och 20 är byggda?

*Kommentar: Noteras, se svar avsnitt 2. Under respektive avsnitt.*

- *Luftmiljöutredningen har förtydligats utifrån tänkt etapputbyggnad vilket visar på ett bättre resultat beträffande luftmiljön eftersom området kommer vara färdigbyggt senare än vad man tidigare räknat med i utredningen.*
- *Angående utredningen gällande byggnadshöjder: Frågan utreddes i planarbetet inför samråd. I KF:s beslut om att anta programmet skrev man följande; Upprättat planprogram samt programsamrådsredogörelse gällande stadsdelen Pedagog Park, fastigheterna Växthuset 1 och 2, del av Solängen 1:104 m.fl. antas. Planprogrammet kommer fungera som underlag för kommande arbete med detaljplan över området. Kommunfullmäktige uppdrar också åt stadsbyggnadsförvaltningen att särskilt studera byggnadshöjderna öster om Bifrostgatan samt breddning av Bifrostgatan i kommande detaljplanprocess.*

## **29. Fastighetsägare 15**

(daterad 2018-09-20)

#### **Inledning**

Det är med stor uppgivenhet man läser Planbeskrivning, 2018-08-16, Dnr. PU 32/15, eftersom projektorganisationen inte tar hänsyn till de oerhörda försämringar som vi boende längs Bifrostgatan drabbas av. Åter igen har vi i princip samma synpunkter som vi tidigare har framfört och som denna gång finns dokumenterade i Samrådsredogörelse (Dnr. 2018-08-14 PU 32/15). Primärt handlar det om att höga hus längs Bifrostgatan kommer ge bestående negativa förändringar; kvällssolen försvinner, vi får insyn ovanifrån på tomten och in i rum mot Bifrostgatan, och trafikbullret kommer med all sannolikhet att öka. Livskvaliten för oss kommer bli mycket försämrad, mer än vad någon ska behöva acceptera.

Material med planhandlingar (Dnr. PU 32/15, 2018-08-16) och tillhörande utredningar är omfattande. Ni ger oss lekmän bara tre veckor på oss att sätta oss in i detta material och lämna skriftliga synpunkter. Skulle det inte ha varit rimligt att vi fick mer tid?

### Samrådsredogörelsen

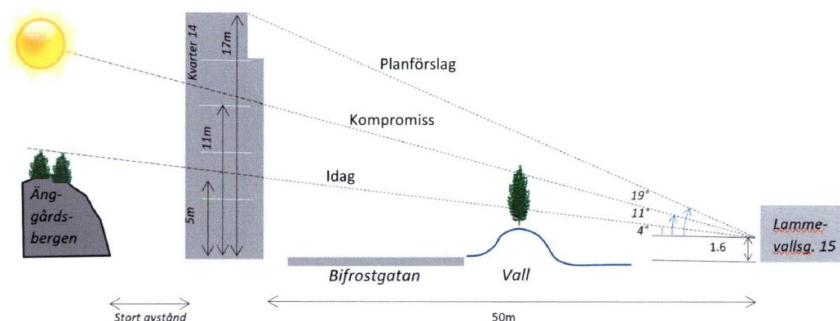
- Läser man Sam rådsredogörelsen slås man av den stora mängd kommentarer, påståenden, vädjanden och frågor från sakägare som projektansvariga inte bemödar sig att bemöta. I huvudsak kommenteras synpunkterna med en övergripande text i slutet av dokumentet. Efter varje stycke eller fråga nedan önskar jag istället få ett direkt och seriöst svar. Det är inte orimligt, eller?
- Varför har ni inte tagit med sakägares kompletta dokumentation av synpunkter inklusive foton och förklarande bilder i Samrådsredogörelsen, så alla lättare kan följa med i resonemangen? Tar ni lätt på vårt arbete och oro?

### Dialog

- Vi har efterfrågat en dialog, och i media kan man läsa om att det ska finnas en sådan mellan er och oss. Hur tycker ni att ni lever upp till den? Vi lämnar in våra synpunkter och efter varje steg i projektet jobbar ni i det tysta för att efter mer än ett halvår dyka det upp med nya planhandlingar där vi kan konstatera att vi fortfarande inte har erbjudits tillräckliga förbättringar. Varför bjuder ni inte in en handfull sakägare för att diskutera de specifika synpunkter som har lämnats? Tex har ju vi boende i XXX från dag ett lämnat in starka protester mot höjden på höghusen på andra sidan Bifrostgatan.
- Man kan konstatera att Nyréns förslag från 2015 - som behandlade planområdet som en isolerad ö och tog helt obefintlig hänsyn till kringboende - till huvuddragen fortfarande lever kvar. Varför valde ni att utgå från Nyréns förslag när det inte smälte in i existerande miljö?

### Kvällssol

- Enligt Solstudien (2018-05-02, sida 11) ligger hela vår tomt i skugga redan kl 19 vid midsommar. Det skulle betyda att på semestern en månad senare kommer vi ligga i skugga från kl18! På semestern kommer vi alltså inte kunna avnjuta en ena sommarkväll med sol. Det är en förskräcklig insikt! Idag går solen ned kl2030 motsvarande tid. Tycker ni att det är en acceptabel försämring bara för att de högsta husen ska placeras intill Bifrostgatan?
- I Samredogörelsen (s 93) skriver ni att "Stadsbyggnadsförvaltningen anser att den skuggpåverkan som förslaget innebär bedöms som godtagbar och nya samt befintliga bostäder bedöms fortsatt ha tillräckligt solljus". Vilken grund bygger ni detta uttalande på? Vilken praxis? Lite allmänt tyckande från Stadsbyggnadsförvaltningen för att förslaget ska vinna laga kraft så fort som möjligt?
- Det kommer inte bara bli en väsentlig försämring av kvällssolen för de befintliga bostäderna längs den östra sidan av Bifrostgatan utan även för de som bor på den östra sidan av Lammevallsgatan. Är dessa personer underrättade, som sakägare?

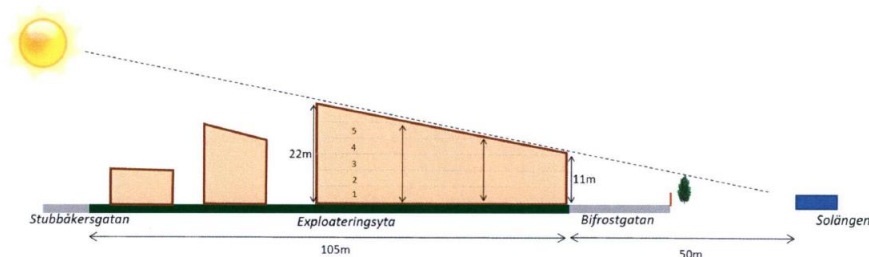


Figur 1: Lägesbeskrivning för olika ljusvinklar, principiell skiss med olika skalor för höjd och bredd. Avståndet 50m mellan vårt hus och planerat höghus för kvarter 14 och 15 är uppmätt från Plankarta2.pdf.

En beskrivning av hur solstrålar infaller mot vårt hus återges i Figur 1. Idag, innan byggnation, infaller solstrålarna med vinkeln 4° när vegetationen på vällen är gles/låg. Med ett 17m högt hus skulle de sista solstrålarna som når oss falla in tidigt på kvällen med i brant vinkel på 19°. Som kompromiss accepterar vi max 11 m bygghöjd på hus närmast Bifrostgatan, dvs hus i tre våningar.



Ni har alla möjligheter att bygga stegvis högre våningar längre in på planområdet och utnyttja den västra delen mot Änggårdsberget bättre. Resultatet är då att Pedagogen Park kan smälta ihop bättre med Solängen - något som ni lovat att eftersträva - och vi boende längs Bifrostgatan får en chans att må bättre med en rimlig försämring av solen ljus på kvällen och troligen ingen insyn på tomten från höga våningar. Se Figur 2.



Figur 2: Begränsningslinje för kompromissad bygghöjd. Under denna linje kan husen se ut hur som helst, det kommer inte att överklagas.

Angående värdeminskningen skriver ni att enskilda intressen ska vägas mot allmänna intressen, och att det allmänna väger över.

- För det första; vem säger sig ha rätten att göra den bedömningen? Vilken praxis följer man?
- För det andra; vi pratar här om mer än hundra enskilda intressen som har en gemensam utgångspunkt: att de högsta husen planeras intill Bifrostgatan.
- För det tredje; ni anger att det allmänna intresset skulle vara "att bygga bostäder". Det är inte det som motståndet handlar om, utan hur arkitekten har placerat de högsta husen och hur anhopningen av bostäder sker på den östra halvan av planområdet. Det går alldeles utmärkt att bygga samma antal bostäder, samtidigt som de flesta boende i Solängen får en dräglig tillvaro, genom att bygga trevåningshus intill Bifrostgatan för att öka antalet våningsplan längre in mot mitten på planområdet.

Ni skriver också att "flertalet kvarter har sänkts avseende höjd på bebyggelsen för att bättre anpassas till platsen och dess omgivning" (Samrådogörelse, s 88), men att bygga 17m höga hus nära befintliga hus på drygt 3m är kan aldrig bli ett anpassat byggnadssätt, oavsett vilken måttstock man använder.

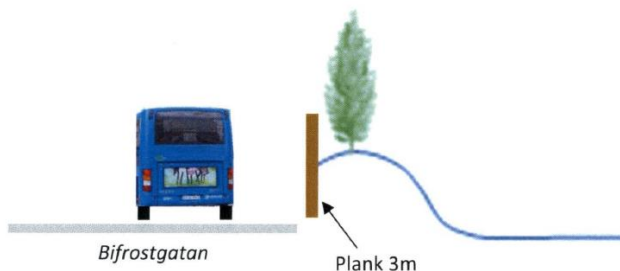
### Insyn

Så som planförslaget ser ut idag kommer man från våning 4-5 ha fri insyn på vår tomt och in i vårt hus; detta förstår man av Figur 1. När vi flyttade till Mölndals kommun var det viktigt för oss att finna en tomt som åtminstone delvis var insynsskyddad, där man kan få vara privat utan att någon står och tittar ned på vår baksida. Särskilt tänker vi på våra barn, hur okända människor dolt kan stå och titta på dem. Det känns naturligtvis mycket obehagligt. Därför måste det bli en lägre höjd på husen närmast Bifrostgatan.

### Buller

Enligt Trafiktekniskt utredning (2018-06-21, Bilaga 3), kommer inte bullernivån att öka förutsatt att ett 2m högt bullerplank byggs jämte vällen. Dock, ni planerar bygga cykelförbindelser - vi tog upp olämpligheten med dessa i Yttrande\_Mursleven\_2\_Pedagogen\_Park (2017-12-13) - mellan Bifrostgatan och Lammevallsgatan. Varför är inte dessa med i bulleranalysen?

Vi vill se ett bullerplank som är högre än 2m, troligen runt 3m, som samtidigt ger ett insynsskydd från höga fordon, som den ökade busstrafiken. Planket ska då placeras väster om befintlig vall. Ev är vällen "kapad" något, se princip i Figur 3.



Figur 3: Principiell skiss på plank mot befintlig vall.

### Vibrationer

- Bostäderna i Solängen är väldigt känsliga för vibrationer, det räcker att ett arbetsfordon kör förbi utanför för att man ska känna det. Vi är oroliga för att våra hus kommer att utsättas för skador under byggprocessen, en process som säkert kommer att ta flera år, och då främst pålningen. Hur sker ersättning för skador? Vem tar det ansvaret för ev reparationer?
- Vi antar att vi får väldigt svårt att vinna en sådan process om vi i efterhand visar upp skador som har skett under byggtiden. Därför behöver ni montera vibrationsgivare på varje hus längs Bifrostgatan och även ta kort på grund och väggar innan bygget sätts igång.
- Riskanalysen som nämns i Samredogörelsen ska innefatta "Tillåtna värden för markvibrationer och byggbuller". Men vad händer om det blir skador på våra hus trots att "Tillåtna värden för markvibrationer" inte har överskridits?

### Trafik

- Redan idag är det tidvis mycket långsam trafik på Bifrostgatan, och trafikmängden kommer att öka pga av planerad nyproduktion av bostäder i området. Med många nya överfarter för fotgängare och cyklister kommer fordonen använda gas och broms flitigt och det kommer bli stockningar. Ni skriver att "Staden bedömer inte att Kakelösagatan-Lammevallsgatan kommer fungera som genomfartsväg/smitväg på grund av exploateringen av stadsdelen Pedagogen Park." Vad grundar sig den bedömningen på? Å hur agerar ni om ni har gjort en missbedömning?

### Sammanfattning

Vi har påtalat vilka stora konsekvenser som höga hus längs Bifrostgatan har för inverkan på vårt liv. Att man bygger hus när det finns behov är helt i sin ordning, och att man kan få räkna med att det kan få en viss påverkan om man bor nära. Man kan acceptera lite högre bullernivå, eller viss insyn, eller lite sämre ljus. Men i det här fallet handlar det om alla tre på en gång; mer buller OCH direkt insyn från minst 20 lägenheter OCH sommarkvällar utan solljus! Det är bra mer än vad varje människa ska acceptera.

Ni skriver själva i Programsamrådsredogörelse (Dnr. 2017-01-04 PU 32/15) att " Avsikten med planen är att skapa bra boendemiljöer för såväl nya som befintliga boende". Bra! Men för att den avsikten inte bara ska vara ett falskt spel får ni leva upp till den också. Det gör ni inte när ni planerar bara höga hus längs Bifrostgatan, d.v.s. med en rejäl slagsida från väster till öster. Antingen behöver detta jämnas ut, flervåningshus även på västra sidan och färre våningar på den östra sidan, eller så får ni helt sonika minska omfånget på projektet med färre lägenheter.

Åter till solen. En lägenhetsinnehavare ser det troligen som ett plus att det är kvällssol på en eventuell balkong, men när man planerar för att i princip varenda lägenhet i en helt ny stadsdel ska få kvällssol på bekostnad av hundratals människor som bor i befintliga bostäder runt omkring, då är det något som är helt unikt. Vi har ju själv bott i flera lägenheter, och vi tror att när någon funderar på att flytta till en lägenhet, är det vad omgivningen kan erbjuda och läget i staden som är det mest intressanta, inte solljuset i första hand. En blivande lägenhetsinnehavare i Pedagogen Park har sedan gemensamma utrymmen att röra sig på; en stor park och kanske en gemensam takterrass. Titta på en höghusfasad i solsken, det du ser är många neddragna persienner.

Småhusägaren har många friheter, men sitter så att säga fast på sin tomt. På tomten tillbringas bra många fler timmar - både i arbete och i vila - än vad en lägenhetsinnehavare gör på sin balkong. Med andra ord, utomhusmiljön, ljuset och kvällssolen är synnerligen livsviktigt för ett liv på en småhustomt.

**Slutligen, huvudsakliga synpunkter i punktform:**

- Höga hus har en enorm negativ påverkan för oss; med ökad insyn och mindre solljus. Vi kan acceptera en bygghöjd på max 11 m för Kvarter 14 och 15 längs Bifrostgatan. Högre hus än så får byggas längre in på planområdet.
- Varför ska nya hus och lägenheter prioriteras högre än befintliga små enplanshus med tanke på kvällssol?
- Vi begär att befintlig bullervall öster om Bifrostgatan behålls samt att bullerskyddet förstärks med ett 3m bullerplank, placerat väster om vallen.
- Vi vill se en plan på hur vibrationsskador ska undvikas under byggtiden. Hur tar ni ansvar för skador som uppkommer?

*Kommentar: Noteras, se svar under respektive avsnitt i avsnitt 2.*

*Ang samrådsredogörelsen så har stadsbyggnadskontoret svarat på inkomna synpunkter. Att detta görs samlat är brukligt då ett stort antal yttranden inkommit.*

### **30.Fastighetsägare 16**

(daterad 2018-09-20)

I princip har endast några få uppdateringar skett i detaljplanförslaget jämfört med planbeskrivningen från hösten 2017.

Max byggnadshöjd i kvarter 13-15 har sänkts med 4 meter. Det är dock fortfarande 17 meter ovan mark och med all rimlig bedömning är detta fortfarande orimligt höga byggnader, som dessutom är homogena längs västsidan på Bifrostgatan, i relation till avstånd till befintliga fastigheter i Solängen. Det rimliga hade varit en max byggnadshöjd på ca 11m (borde då gå att bygga tre våningsplan om man har platt tak). För att få tillräckligt antal bostäder i området kan man då öka max byggnadshöjd in mot det som kallas "Inre stråket" samt norrut.

Solstudien har uppdaterats. Den visar nu tydligt att vi kommer att ha tomten skuggad fr om kl 18:00 på midsommarafton, årets längsta dag. Det anser vi är ett orimligt ingrepp i vår boendemiljö. Det som verkar rimligt är en max höjd på 11 meter på fasad som reser sig längst Bifrostgatan. Det borde ge tre våningar, sedan ni då dra in de över våningarna till ett läge som motsvarar skuggning för höjden längs Bifrostgatan. Två meters indragning av övre våningar ger inte mycket extra "bidrag" då solvinkeln är relativt låg.

Efter att ha sett andra synpunkter i Samrådsredogörelsen så kan vi konstatera att majoriteten av inläggen rör just byggnadshöjden och det upplevs av många (som oss själva) som ett orimligt stort intrång i boendemiljön, både pga skuggeffekt och insyn, för oss som bor väster om Bifrostgatan.

Vi har inte tidigare reflekterat så mycket kring värdeminskning av fastigheten, men blir mycket bekymrade när man ser följande formulering:

"Värdeeffekterna ska prövas för planärenden inom ramen för avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen. Frågan om värdepåverkan hanteras på samma sätt som andra möjliga påverkansfaktorer, genom avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Och i detta fall är bedömningen att de allmänna intressena (att tillskapa nya bostäder) överväger eventuell påverkan på det enskilda intresset."

Denna argumentation förstår vi inte alls. På vilket sätt står en justering (som vi och många andra föreslår) av max byggnadshöjd längs Bifrostgatan i konflikt med det allmänna intressena att tillskapa nya bostäder? Det kan byggas precis lika många bostäder om man omfördelar byggnadshöjd och tillåter något högre byggnader längre västerut. Dessutom så är hela formuleringen godtycklig. Vem har gjort bedömningen som omnämns ovan, och med vilka

faktaunderlag? Hur är t ex värdeminskningen för befintliga fastigheter kvantifierad (måste rimligtvis finnas om man skall göra en seriös bedömning)? Detta önskar vi att ni redovisar tydligt.

Vad gäller risk för skador på vår fastighet vid byggnationen utgår vi från att ordentlig besiktning görs innan och efter bygget, samt att det finns kontaktuppgifter till byggansvarig om man skulle upptäcka någon skada under byggnationen. Det finns redogjort en del sådana punkter i materialet, men det står ingenting om vem som ansvarar för eventuella skador och hur dessa i så fall regleras. Det måste finnas skriftliga förbindelser, t ex kring vem som är ansvarig, hur besiktningar går till och inom vilken tid som eventuella skador skall vara åtgärdade eller ersättning utbetald.

För övrigt kvarstår svar på flera av dom frågor och synpunkter från vårt yttrande sedan december 2017:

\* På sidan 29 i Planbeskrivningen står "Mot det Inre stråket i väster avses bebyggelsen trappas ned till tre-fyra våningar dels för att skapa en dynamik med varierande byggnadshöjder i kvarteret men även för att få in mer sol på bostadsgårdarna.". Det är ett ologiskt resonemang att hänvisa till att bebyggelsen anpassas för att tillåta mer sol för dom boende i de nya byggnaderna, när det samtidigt uppförs byggnader som har en starkt negativ påverkan på befintlig bebyggelse öster om planområdet. Vilken princip är det som säger att nyinflyttade har större rätt till sol i sin närmiljö än befintligt boende? Dessutom som befintligt boende är hänvisade till marknivå (enplanshus), medan de flesta i flerfamiljshusen har balkong ovan marknivå där påverkan från skuggande byggnader i väster är mindre. Detta vill vi ha svar på.

\* Det är rimligt att planförslaget även redogör för vilka ingångsparametrar (höjder på nuvarande berg, träd mm samt höjder och avstånd till nya byggnader) som använts i solstudien. Så att man får en uppfattning kring hur den stämmer överens med planförslaget. Att lämna underlag där dom som skall lämna synpunkter inte har något sätt att validera uppgifterna kan inte vara rimligt.

\* Planförslaget, och tillhörande material, är inte tillräckligt för att kunna bedöma vilken påverkan nybyggnationen faktiskt har för vår boendemiljö. Det saknas uppgifter om avstånd från tomtgräns och befintliga byggnader till ny bebyggelse. Det finns angivet för några fastigheter längst söderut längs Bifrostgatan, men inga uppgifter finns för fastigheter längre norrut.

\* Tidigare under planprocessen har det förekommit uppgifter om att Bifrostgatan kan flyttas österut längst norrut i planområdet. I planbeskrivningen står inget om detta, men det går heller inte att fastlägga om så skett eller ej. Hur ligger Bifrostgatan i förhållande till nuvarande läge?

\* På samrådsmötet framgick att bullernivåerna från trafik blir högre än idag för fastigheter längst norrut på Bifrostgatan. Då påpekades också att bullerdämpande åtgärder kommer att användas, tex bullervall eller bullerplank. Det finns dock inget konkret sådant angivet i planförslaget. Detta vill vi se för att kunna ta ställning.

Vi kan också, tyvärr, konstatera att vårt förslag om att ha en mer löpande dialog med kringboende än en gång helt har ignorerats av stadsbyggnadskontoret. Ingen kommunikation har skett mellan december 2017 och augusti 2018. Detta är synd då det hade kunnat underlätta förståelse, snabba upp hela planprocessen och minska onödigt arbete av stadsbyggnadskontoret (som bekostas av de befintliga fastighetsägarnas skattepengar).

Vi förväntar oss sakligt bemötande av ovanstående punkter samt att planförslaget anpassas så att nybyggnationen får en rimlig påverkan för oss som bor i närområdet. Slutligen vill vi, återigen, framhålla att vi ser positivt på stadsutveckling och har stor förståelse för att fler bostäder behövs och att förtätning måste ske. Det finns många positivt delar av ny bostadsbebyggelse i Pedagogen park (bättre närservice, kommunikationer, mer liv och rörelse osv.). Dock får det finnas en balans till hur man genomför detta i förhållande till redan etablerad bebyggelse. Vi kan inte finna att det finns hinder alls att uppnå Mölnåls Kommuns mål att bygga önskat antal bostäder i Pedagogen Park med justering av byggnadshöjd längs Bifrostgatan och fler våningsplan på byggnader längre västerut i området.

Den 19/10 2016 lämnade vi även synpunkter (skickades in 19/10 2016) på "Planprogram tillhörande stadsdelen Pedagog Park". I allt väsentligt står de synpunkter vi hade då kvar och vi ser inte någon väsentlig förändring i planbeskrivningen jämfört med planprogrammet.

I planbeskrivningen finns ytterligare några fakta kommer fram som stödjer synpunkterna i vårt yttrande 2016.

\* På sidan 29 i Planbeskrivningen står "Mot det Inre stråket i väster avses bebyggelsen trappas ned till tre-fyra våningar dels för att skapa en dynamik med varierande byggnadshöjder i kvarteret men även för att få in mer sol på bostads gårdarna.". Det är ett ologiskt resonemang att hänvisa till att bebyggelsen anpassas för att tillåta mer sol för dom boende i de nya byggnaderna, när det samtidigt uppförs byggnader som har en starkt negativ påverkan på befintlig bebyggelse öster om planområdet. Vilken princip är det som säger att nyinflyttade har större rätt till sol i sin närmiljö än befintligt boende? Dessutom som befintligt boende är hänvisade till marknivå (enplanshus), medan de flesta i flerfamiljshusen har balkong ovan marknivå där påverkan från skuggande byggnader i väster är mindre. Detta vill vi ha svar på.

\* Solstudien utgår från ett orimligt antagande att solen för fastigheter öster om Bifrostgatan även idag skuggas av berg, bullervall med växtlighet och höga träd (hur höga?) väster om Bifrostgatan. Enstaka träd kan inte jämföras med stora lägenhetskomplex homogent sträcker sig i nord-sydlig riktning, dom skuggar bara delvis, skuggar inte alls på vinterhalvåret (lövträd) och dom är inte permanenta utan kan kortas ner/tas bort.

\* Solstudien är dessutom direkt felaktig i redogörelsen kring nuvarande skuggat område midsommarafton kl20, vi som bor här vet att det sommardag är sol betydligt längre än till kl20. Och för kl 18 visar att skugga börjar falla över tomterna öster om Bifrostgatan (norra delen). Detta stämmer inte alls. Solstudien har också allt för få referenstidpunkter. Den behöver göras om och göras rätt.

\* Det är rimligt att planförslaget även redogör för vilka ingångsparametrar (höjder på nuvarande berg, träd mm samt höjder och avstånd till nya byggnader) som använts i solstudien. Så att man får en uppfattning kring hur den stämmer överens med planförslaget. Att lämna underlag där dom som skall lämna synpunkter inte har något sätt att validera uppgifterna kan inte vara rimligt.

\* Planförslaget, och tillhörande material, är inte tillräckligt för att kunna bedöma vilken påverkan nybyggnationen faktiskt har för vår boendemiljö. Det saknas uppgifter om avstånd från tomtgräns och befintliga byggnader till ny bebyggelse. Det finns angivet för några fastigheter längst söderut längs Bifrostgatan, men inga uppgifter finns för fastigheter längre norrut.

Max byggnadshöjd i Plankarta2 för kvarter e 14 och e 15 anges till +33m från referensnivå. Vad vi förstått är marknivån ungefär på + 12m (korrekt?) från referensnivån i detta område. Det betyder i så fall en max byggnadshöjd på 21 m. Att ha en, i princip, homogen fasad som sträcker sig nästan 200m längs Bifrostgatan som är 21 m hög samt ligger ca 45-50m (som nämnts ovan saknas uppgifter om exakt avstånd) från befintliga byggnader (som dessutom är ca 3,5m höga), känns som helt orimligt och oacceptabelt. Det rimliga hade varit en max byggnadshöjd på ca 10-11 m (borde då gå att bygga tre våningsplan om man har platt tak). För att få tillräckligt antal bostäder i området kan man då öka max byggnadshöjd in mot det som kallas "Inre stråket" samt norrut.

\* Tidigare under planprocessen har det förekommit uppgifter om att Bifrostgatan kan flyttas österut längst norrut i planområdet. I planbeskrivningen står inget om detta, men det går heller inte att fastlägga om så skett eller ej. Hur ligger Bifrostgatan i förhållande till nuvarande läge?

\* På samrådsmötet framgick att bullernivåerna från trafik blir högre än idag för fastigheter längst norrut på Bifrostgatan. Då påpekades också att bullerdämpande åtgärder kommer att användas, tex bullervall eller bullerplank. Det finns dock inget konkret sådant angivet in planförslaget. Detta vill vi se för att kunna ta ställning.



\* Vad gäller risken för skador på privata fastigheter (speciellt med tanke på det omfattande pålningsarbete som krävs) utgår vi från att givare monteras på befintliga byggnader för att detektera eventuella sättnings- och vibrationsskador.

Vi kan också, tyvärr, konstatera att vårt förslag om att ha en mer löpande dialog med kringboende har helt ignorerats av stadsbyggnadskontoret. Ingen kommunikation har skett på mer än ett år. Detta är synd då det hade kunnat underlätta förståelse, snabba upp hela planprocessen och minska onödigt arbete av stadsbyggnadskontoret (som bekostas av de befintliga fastighetsägarnas skattepengar).

Vi förväntar oss sakligt bemötande av ovanstående punkter samt att planförslaget anpassas så att nybyggnationen får en rimlig påverkan för oss som bor i närområdet.

Slutligen vill vi framhålla att vi ser positivt på stadsutveckling och har stor förståelse för att fler bostäder behövs och att förtätning måste ske. Det finns många positiva delar av ny bostadsbebyggelse i Pedagogen park (bättre närservice, kommunikationer, mer liv och rörelse osv.). Dock får det finnas en balans till hur man genomför detta i förhållande till redan etablerad bebyggelse. På samrådsmötet fick vi höra argumentet att "man får acceptera att man bor i en stadsbebyggelse" och att "Mölnåls måste bidra till att lösa bostadsunderskottet i Göteborgsregionen", visst men på samma sätt får beslutsfattare och exploatörer acceptera att vid stadsutveckling kring befintlig bostadsbebyggelse så får man ta hänsyn till enskilda kommuninvånare och deras boendemiljö. Vi kan inte finna att det finns hinder att bygga önskat antal bostäder i Pedagogen Park med justering av byggnadshöjd längs Bifrostgatan och fler våningsplan på byggnader längre västerut (längs Inre stråket).

*Kommentar: Noteras, se svar under respektive avsnitt i avsnitt 2. Solstudien har förtydligats med använda höjder inför antagandet. Se. Planbeskrivningen.*

## 31. Fastighetsägare 17

(daterad 2018-09-20)

Vi tycker att det är trevligt att det äntligen skall byggas på Pedagogen park-området.

Bra att solstudien nu tagit hänsyn till mer realistisk skuggning av befintliga träd. Dock är det fortfarande en väsentlig skillnad på känslan av sol som silas genom trädtoppar och sol som skuggas av en massiv huskropp.

Såvitt vi kan bedöma av solstudien kommer skillnaden mellan 4 och 5 våningar i kvarter 15 innebära sol eller skugga på vår tomt under juni och juli kvällstid 18-21. Under rubrik Solstudier skrivs det att "skuggpåverkan som förslaget innebär bedöms som godtagbar och nya samt befintliga bostäder bedöms fortsatt ha tillräckligt solljus". Vi anser INTE att det är godtagbart att få hela vår tomt i skugga under sommarkvällarna.

Därför vill vi fortfarande insistera på att man behöver hålla ner hushöjden till fyra eller ännu hellre landshövdingehushöjd för att få det nya området att ansluta på ett naturligt sätt mot de befintliga enplanshusen.

Ett estetiskt problem är att det inte är balans mellan 5-våningshus och angränsande I-planshus med platt tak. Tyvärr innehåller materialet fortfarande inga miljöbilder, trots påpekande under samrådet 2017 och i vår förra skrivelse, som visar hur det är tänkt att se ut. Detta gör att materialet inte är lämpligt som underlag att basera en bedömning på.

Största problemet är dock insyn. Framför allt 5-våningshus så nära trädgården kommer att ge upplevelsen av att vara uttittad av folk uppifrån när man är där. I vårt fall är det dessutom fråga om 50-talshus med stora fönsterpartier västerut, vilket kommer att göra att man känner sig som i ett skyltfönster även när man är inomhus. Det räcker med ett 5-planshus i kvarteret för att sabba vår hemma-hos-oss-känsla. Därför vill vi att man begränsar våningshöjden i de två kvarteren längst i nordöst till 4 plan. Eller ännu hellre till moderna varianter av landshövdingehus som både ger förtätning och ansluter till lokal tradition.



*Kommentar: Noteras, se svar under avsnitt 2. Volym på bebyggelse och Solstudier.*

## **32.Fastighetsägare 18**

(daterad 2018-09-20)

Jag vill först påpeka att jag inte har något mot att Mölnåls stad bygger Pedagojen park, tvärt om, men jag har läst planförslaget, samrådsredogörelse från 20180830, har även gått igenom den reviderade solstudien för byggnationen vid Pedagojenpark och känner att man inte tagit hänsyn till oss boende närmast i Solängen på något sätt. Jag berörs främst av byggnaderna i kvarteren 11, 12 och 13 och har synpunkter på två saker, solstudien är fortfarande fel samt höjden på byggnaderna vilka jag anser måste bli betydligt lägre.

### **Solstudie**

Den nya solstudien är fortfarande helt felaktig, i den påstår man att vi börjar få skuggbildning på fastigheten vid kl 19.00, det kan så vara men efter att solen passerat det höga träd som idag växer på andra sidan Bifrostgatan rakt över vår fastighet (Släggan 1) så har vi fortsatt sol på vår altan till cirka kl 21.00. Att stadsbyggnadsförvaltningen anser att den skuggpåverkan som förslaget innebär är försumbar, kan jag inte hålla med om. Den minskning av soltimmar som förslaget ger anser inte jag vara försumbar, det ofta under dessa kvällstimmar som man faktiskt tillbringar på altanen i sol som nu kommer att försvinna.

### **Byggnadshöjden**

Rakt över vår fastighet (Släggan 1) kommer enligt planen byggas 3 kvarter, 11, 12 samt 13, dessa hus anges till 29, 34 och 34 meter höga. Detta gör att det insynsskydd vi har idag helt kommer att försvinna. Från att i dags läget ha noll insyn kommer vi att få det raka motsatta, förutom insynen kommer höjden att definitivt radera den kvällssol vi har idag.

Jag tycker att det är mycket tråkigt att man till en så liten grad tar hänsyn till befintligt boende när man uppför den nya stadsdelen. Studerar man planförslaget är det för mig uppenbart att man tänker mer på de nya bostädernas möjlighet till att få så många soltimmar som möjligt då byggnationen i ett väst - östligt perspektiv klart visar att de lägre byggnaderna uppförs i väst och bygghöjden ökar längre öster ut. Om skuggbildning är försumbar, varför inte vända på planen och anlägga de högre husen i väst längst mot bergen där de inte påverkar så mycket.

### **Yrkande**

- Gör om solstudien med verkliga värden inte från en teoretisk modell. Ta beslut på verkliga grunder
- Revidera planen så att insyns påverkan minskar, uppför de högre byggnaderna i västra delen av området i stället för den östra delen. Detta minimerar påverkan på befintliga fastigheter, dessutom anser jag att en sådan ändring göra att den nya stadsdelen "smälter in" bland fastigheterna i Solängen.

*Kommentar: Noteras, se svar under respektive avsnitt i avsnitt 2.*

*Solstudien har förtydligats med använda höjder inför antagandet. Se. Solstudien 2018.11.15. Sid 6*

## **33.Fastighetsägare 19**

(daterad 2018-09-20)

Jag har följande synpunkter efter revideringen.

Jag kan konstatera skuggningen ökar med det nya förslaget.

Det är inte säkert att Trafikverket går med på en sänkning till 40 km/ t, eftersom Bifrostgatan måste fungera som en reservväg vid stockningar på Söderleden.

Hur är in och utfarter tänkta vid de planerade P-platserna på den östra sidan. Korsande trafik kommer att sänka kapaciteten.

Har ni koll på fiberförläggningarna? Så att vi inte får avbrott när ledningar skall flyttas.

*Kommentar: Trafikverket har godkänt granskningsförslaget av detaljplanen. Se också svar i avsnitt 2.*

## 34.Fastighetsägare 20

(daterad 2018-09-20)

Vi har tagit del av planförslaget, samrådsredogörelsen från 2018-08-30 och den reviderade solstudien för byggnation av bostäder vid stadsdelen Pedagoger Park och har synpunkter på några saker. Solstudien är fortfarande felaktig och höjden på husen måste sänkas.

### Solstudie

Den reviderade solstudien stämmer fortfarande inte med verkligheten. Skuggeffekterna i solstudien visar ett tillstånd som inte är sant. Man skriver följande i samrådsredogörelsen " ... under sommartid då skuggor börja beröra de befintliga småhusens trädgårdar i So/ängen cirka kl. 18 och nå fasaderna cirka kl. 19 ... ". Inte ens i början av maj, när solen står lägre, når skuggorna fasaden kl19, alltså ett påstående som är direkt felaktigt, det finns bild bevis eller att komma på besök för att själv bevittna.

Man skriver också i samrådsredogörelsen "Stadsbyggnadsförvaltningen anser att den skuggpåverkan som förslaget innebär bedöms som godtagbar och nya samt befintliga bostäder bedöms fortsatt ha tillräckligt solljus.". Att stadsbyggnadsförvaltningen anser att den skuggpåverkan förslaget innebär, är godtagbart, är ju en märklig bedömning, godtagbart för vem? På Vilka grunder anser man att skuggpåverkan är godtagbart?

Sommartid kommer vi att få skugga från ca kl. 18:00 i stället för nu kl. 21:30, vilket är en väsentlig och oacceptabel skillnad. Det verkar vara svårt att få fram en relevant solstudie med teoretiska modeller, där av måste ni göra en praktiskt solstudie över tid. Någon ska fatta beslut baserat på utredningen och i dagsläget är den felaktig och måste korrigeras. Skuggeffekten av de planerade husen kommer att bli mycket större än vad solstudien vill påvisa.

### Insyn

Höjden på byggnaderna i kvarter 11,12 och 13, närmast Bifrostgatan, rakt över vår fastighet, anges till 29m, 34m respektive 34m vilket gör, utöver kommer att skugga vår fastighet, även att vi får direkt insyn. Om man sänker höjden på dessa och istället bygger högre längre västerut, mot berget, minskar både skuggeffekt och insyn.

Höjden på husen i kvarter 11,12 och 13 närmast Bifrostgatan måste sänkas annars kommer skuggeffekter och direkt insyn att få stor negativa effekt för oss som bor här.

Jag tycker det är beklagligt att Mölnåls stad inte ser till alla sina invånare när man utformar en ny stadsdel utan det egna intresset är större. Ett så enkelt grepp som att bygga högre längre västerut, mot berget, hade minskat påverkan för befintliga boende avsevärt, både vad det gäller skuggning och insyn. Varför tittar man inte på detta? Att bygga högre mot berget påverkar ingen eftersom det planeras för en park och sen ligger kyrkogården där. Varför försöker man inte göra något positivt av detta? Vi är inte emot att man bygger, men man kan inte bygga så högt!

*Kommentar: Noteras, se svar under respektive avsnitt i avsnitt 2.Solstudien har förtydligats med använda höjder inför antagandet. Se. Solstudien 2018.11.15. Sid 6*

## 35.Fastighetsägare 21

(daterad 2018-09-17)

Den kritik som inkom från oss sakägare verkar inte ha tagits hänsyn till i det liggande planförslaget (se "Samrådsredogörelse 20180829", punkten "synpunkter som inte tillgodoses").

Jag anser fortsatt att bygg höjden bör sänkas generellt, eftersom det orsakar omfattande insyn och skuggning. Tänker specifikt på kvarter 8, 10, 11, 12. Sänk till 3 våningar. Kritik rörande detta har lyfts fram av väldigt många. Övergången mellan gammal och ny stadsdel i planförslaget är klumpig och alltför skarp. Kakelösagatan har låga envåningshus.

Flytta garagen till den sida där de som ska använda dem bor. Jag har ingen önskan att få mitt närområde nedsmutsat av mer buller och avgaser dygnet runt samt bli störd under byggnationen. Jag känner även mitt hus och ifrågasätter starkt att man kan undvika sättningar under de här förutsättningarna (lermark, sluttning, sankmark, kedjehus). Garage är dessutom en otrygg miljö som hamnar väldigt tätt in på ett villaområde. Ska garagen vara på Solängensidan är 1 våning max vad som kan accepteras samt att det blir en gestaltning som smälter väl in i miljön och gömmer parkeringshuset från husen på Kakelösagatan.

Jag vill inte ha skugga 18 på kvällen när jag idag har full kvällssol till 21 +. Det är inte acceptabelt att vår kvällssol försvinner, det blir en direkt negativ påverkan på vår levnadskvalitet. Första solstudien var felaktig och då den uppdaterade solstudien baseras på den gamla om jag förstått rätt kan man ifrågasätta även denna. Ny solstudie bör göras.

Det är inte bara en sak som påverkar negativt, det är flera. Mängden försämringar gör att värdet på mitt hus påverkas negativt.

*Kommentar: Noteras, se svar under respektive avsnitt i avsnitt 2.*

### **36.Fastighetsägare 22**

(daterad 2018-09-18)

1. Villaområdet Solängen är ett område med låg bebyggelse och grönområden och det är viktigt att området öster om Bifrostleden kommer att vara orörd. Bebyggs detta grönområde kommer det att ha negativ påverkan ur många aspekter. Det kommer att i mycket stor utsträckning påverka kvaliteten för vår och andras boendemiljö i villafastigheterna. Stora områden kommer att bebyggas och absorberande naturliga ytor försvinner. Vilket kräver bortledning av stora mängder vatten.

Kedjehuset är byggt och ligger på en upphöjd lerplåt. Risken för framtida skador kommer att öka markant. Det finns också stora risker för sättningar då pålningsarbete kommer att genomföras i området. Ingenstans står det hur nuvarande fastighetsägare kommer att kompenseras om det blir skador på hus och mark.

2. I området går en vattenledning som ska flyttas till ett område som ligger i gränsen till fastigheten. Enligt planen kommer den att grävas om och flyttas österut 5-10 meter. Alltså mycket nära vår fastighetsgräns. Om man inte bygger öster om Bifrostleden behövs troligen inte denna förflyttning.

3. Tomtens gräsmatta är redan "vattensjukt" och mycket fuktig året om med vassväxt och detta gäller även det grönområde som ligger mellan tomten och bullervallen idag. Detta är en gammal bäckravin. På vallen är det buskar och gräsytor fram till vår tomtgräns hjälper till att förbättra luften och de tar hand om en del av vattnet, som faller över området vid nederbörd. Om det nu ersätts med ett parkeringshus och närområdet bebyggs med stora ytor som asfalteras eller stenbeläggs kommer den naturligt absorberande markytan att minska i samma omfattning. Detta innebära att risken för översvämningar i området ökar. I detaljplanen står det att just detta är ett riskområde för kommande översvämningar. Risken torde då öka för att den låglänta delen av vår tomt blir ännu fuktigare. Dessutom ligger vår och flera fastigheter på en högre nivå men en sluttning ner mot grönområdet. Risken att huset kan förskjutas ner mot det lägre området är därmed stor man rör detta området. Det är väl känt att det kan orsaka förskjutningar i marken och att fastigheten kommer att skadas på sättningar. Dessutom kommer det att vara en sluttning från parkeringshuset ner mot trädgården och även här ökar risken för att mer vatten kommer att samlas på vår tomt. Detta är inte acceptabelt.

3. När det nu planeras att ett väldigt stort antal ska bo i planområdet kommer trafiken att öka, luften försämrats och bullernivåerna stiga. Planerna att bygga höghus så nära villorna i Solängen medför ökad insyn i trädgården och den vackra vyn mot Ånggårdsbergen begränsas kraftigt. Det är viktigt att man bygger så att det harmonierar med befintlig bebyggelse och när västra sida av Bifrostleden byggs bör det vara låghusprofil. Östra sida om Bifrostleden har det för några år sedan inte varit tal om att bygga på tidigare. Det bör inte ske nu heller.

Som boende tycker man att det är mycket anmärkningsvärt att stadsbyggnadsförvaltningen vill försämra boendemiljön oss i Solängen bara för att göra byggherrarna en tjänst och att de ska kunna erhålla stora vinster på ett enkelt sätt. Ännu mera anmärkningsvärt är det att vägen (Bifrostleden) som färdigställdes med ny cykelbana och rondell nyligen (1 el 2 år sedan), tydligen nu skall byggas om till stadsgata. Planeringen av detta verkar usel och kostnaden för detta kommer knappast ansvariga att stå för (i vanlig ordning) utan kommuninvånarna. Hur stora dessa är kommer väl aldrig att redovisas. Biltrafiken genom Solängen kommer under byggtiden av Pedagoggen Park att öka med risk för cyklade, gående och lekande barn.

4. Vi protesterar även mot följande och kräver att ingen byggnation av parkeringshus sker öster om Bifrostgatan. Alltså absolut inte alternativ 4. Parkeringshus passar bättre under husen på västra sidan vilket finns med i ert alternativ 1, 2 och 3. Då kommer man att bevara några öppna ytor så att översvämningar i framtiden kan få lindrigare förlopp i området.

Vårt motto är "Rädda Solängen!"

Vi är villaägare i Solängen med tomt mot Bifrostledens östra sida och anser att påverkan med byggnationer och parkeringshus har negativa konsekvenser och att är viktigt att vi som skattebetalare och boende i Mölnåls får vår talan hörd.

*Kommentar: Noteras, se svar under respektive avsnitt i avsnitt 2.*

### **37.Fastighetsägare 23**

(daterad 2018-09-20)

Den kritik som inkom från oss sakägare verkar inte ha tagits hänsyn till i det liggande planförslaget (se "Samrådsredogörelse 20180829", punkten "synpunkter som inte tillgodoses").

Jag anser fortsatt att bygghöjden bör sänkas generellt, eftersom det orsakar omfattande insyn och skuggning. Tänker specifikt på kvarter 8,9, 10, 11, 12. Sänk till 3 våningar. Kritik rörande detta har lyfts fram av väldigt många. Övergången mellan gammal och ny stadsdel i planförslaget är klumpig och alltför skarp. Kakelösagatan har låga envåningshus.

Flytta garagen till den sida där de som ska använda dem bor. Jag har ingen önskan att få mitt närområde nedsmutsat av mer buller och avgaser dygnet runt samt bli störd under byggnationen. Jag känner även mitt hus och ifrågasätter starkt att man kan undvika sättningar under de här förutsättningarna (lermark, sluttning, sankmark, kedjehus). Garage är dessutom en otrygg miljö som hamnar väldigt tätt in på ett villaområde. Ska garagen vara på Solängensidan är I våning max vad som kan accepteras samt att det blir en gestaltning som smälter väl in i miljön och gömmer parkeringshuset från husen in på Kakelösagatan.

Jag vill inte ha skugga 18 på kvällen när jag idag har full kvällssol till 21 +. Det är inte acceptabelt att vår kvällssol försvinner, det blir en direkt negativ påverkan på vår levnadskvalitet. Första solstudien var felaktig och då den uppdaterade solstudien baseras på den gamla om jag förstått rätt kan man ifrågasätta även denna.

Ny solstudie bör göras.

Det är inte bara en sak som påverkar negativt, det är flera. Mängden försämringar gör att värdet på mitt hus påverkas negativt.

*Kommentar: Noteras, se svar under respektive avsnitt i avsnitt 2. Solstudien har förtydligats med använda höjder inför antagandet. Se. Solstudien 2018.11.15. Sid 6*

## 38.Fastighetsägare 24

(daterad 2018-09-20)

Som sakägare och fastighetsägare oroas vi fortfarande över att vår idag höga boende- och livskvalitet kommer att negativt påverkas av ett antal faktorer.

### **Solstudie och skugga**

Det har till planbeskrivningen bifogats en ny solstudie. Denna nya studie som presenteras som kvalitetssäkrad anser vi fortfarande är missvisande. Skuggningen blir mycket mer omfattande än vad modellen visar.

Framför allt för att vi upplever att den inte överensstämmer med verkligheten.

Påståendet i planförslaget att en "viss påverkan" sker .... skulle istället rätt vara att en avsevärd påverkan sker!

Skuggan drabbar oss med detta förslag inte bara på sommaren, utan än mer de övriga månaderna då solen står lägre. Detta kommer kraftigt att minska såväl boende- som livskvalitet.

Vi har dessutom en pool i nedre delen av trädgården mot Bifrostleden vilket medför att med byggnader på sex våningar blir det skugga ca 16.00 vilket ger oss en avsevärd försämring av det vi byggt upp genom åren för att kunna nyttja sommarårstiden i trädgården optimalt.

Vi motsätter oss inte att det byggs nya fastigheter, men de får inte vara så höga att det påverkar vår boendekvalitet och livskvalitet så kraftigt som detta förslag gör.

Föreslagen höjd om fler än två våningar kommer att skugga såväl trädgård som altan.

Solstudien som är gjord är inte korrekt utan behöver göras om så att den dels speglar verkligheten och ev .leda till åtgärder.

Detta kommer kraftigt att minska både vår boendekvalitet, livskvalitet och bostadsvärde! När man kommer hem på eftermiddagen efter jobbet, vill man kunna gå ut i sin trädgård och kunna njuta av sol och få möjlighet till återhämtning, så som vi alltid har kunnat.

Vi hävdar att en ny kvalitetsgranskad solstudie måste utföras.

### **Insyn**

Idag har vi ingen insyn alls på vår tomt. Med det nya förslaget kommer vi att få stor insyn. Vi kommer också att förlora vår avskildhet eftersom man kommer att kunna se rakt in i vår trädgård från de över planen av husen. Detta kommer kraftigt att minska både vår boendekvalitet och livskvalitet.

Vi ser också stora risker för värdeminskning av fastigheten med höga hus som skuggar tomten och tillåter insyn från boende.

Att bygga så höga hus i ett område som annars domineras av 1-2 plans hus är mycket märkligt!!

Föreslagen bygghöjd om fler än två el. tre våningar är sådan att vi får direkt insyn.

De höga byggnader som planeras nära Bifrostgatan bör rimligen flyttas västerut för att minska både skuggning och insyn för trädgårdarna på Kakelösagatan.

### **Buller**

Bullerdämpningsåtgärder bör redovisas för de olika alternativen till byggnation öster om Bifrostgatan

### **Geoteknik - risk för sättningar**

Den geotekniska undersökningen har enbart gjorts av området väster om Bifrostgatan. Man noterar bara att området öster om gatan är likvärdigt.

Med tanke på hur "vattensjukt" och svårdränerat grönområdet öster om Bifrostgatan är idag anser vi att det behöver göras en omfattande geoteknisk undersökning för att säkerställa. Området består av mycket lera och dy. Våra gräsmattor blir mycket vattenfyllda och dyga vid regn.

Till följd av såväl pålning som tunga transporter med arbetsfordon befarar vi att sättningar kan drabba både vår fastighet och vår pool eftersom underlaget är lera och väldigt rörligt. En garanti



måste lämnas av kommunen och att de står för alla reparationer och skador på såväl hus som pool och trädgård.

Har även hört att det skulle finnas kulvertar i vallen nedanför trädgårdarna Kakelösagatan??

**Vi yrkar att följande genomförs innan planförslaget antas:**

- Ny solstudie, som överensstämmer med verkligheten.
- Sänkning av bygghöjden för att minska skuggning och insyn.
- Ny bullermätning.
- Ny luftkvalitetsmätning.
- Geoteknisk undersökning av området öster om Bifrostgatan för att kunna sätta in åtgärder som minskar risken för sättningar och skador på befintlig bebyggelse.

*Kommentar: Noteras, se svar under respektive avsnitt i avsnitt 2. . Solstudien har förtydligats med använda höjder inför antagandet. Se. Solstudien 2018.11.15. Sid 6*

*Luftmiljöutredningen har förtydligats utifrån det tänkta etapputbyggnaden vilket visar på ett bättre resultat. Se resonemang i utredningen: (Spridningsberäkningar för halter av kvävedioxid (no<sub>2</sub>) och partiklar (pm<sub>10</sub>), stadsdelen Pedagogen Park, COWI, (2018-05-18) (komplettering med etappvis utbyggnad 2018-11-06)*

### **39.Fastighetsägare 25**

(daterad 2018-09-20)

Se yttrande nedan

### **40.Fastighetsägare 26**

(daterad 2018-09-20)

Vi vill inleda detta yttrande med att framföra att vi inte är negativ till bebyggelsen vid Pedagogen Park men har flera synpunkter på planering och utformning. Som förslaget ligger påverkar det kraftigt såväl boende- som livskvalitet.

Våra huvudsakliga invändningar är:

- Höjd på planerad bebyggelse; att den nya bebyggelsen längs Bifrostgatan får en höjd på maximalt tre våningar.
- Grönytor och bullervallens utformning; att grönytorna längs Bifrostgatan lämnas orörda, att de stora träd som växer där skall vara kvar samt att man bevarar träd och buskar i hela området.

#### **Integritet och grönska**

Den nya bebyggelsen ändrar totalt förutsättningarna för mig och min familjs livskvalitet. Flera av anledningarna till att vi köpte vårt hus ändras radikalt. Med planerad bebyggelse kommer den frihetskänsla och närhet till grönska och natur som vi har helt att förändras.

Den mängd träd som finns på bullervallen och andra sidan Bifrostgatan, bidrar stort till trivsel, estetiska värden, bullerdämpning, livsmiljö mm. Vikten av att spara stora träd och grönytor, både för trivsel och för ekosystem, belyses väl i rapporten Trädinventering och ekosystemtjänstanalys.

#### **Helhet**

En given utgångspunkt vid planerande av ny bebyggelse bör vara att göra en helhet av det nya och gamla området; att de vävs samman så att de upplevs som en helhet. Som planen är nu blir det områden bredvid varandra med barriärer (höga hus, parkeringshus, vägar mm) emellan. Det har tidigare talats om en mjuk övergång till befintlig bebyggelse och att områdena ska integreras med varandra. Av detta ser vi inget! En övergång från en byggnation med ett våningsplan till byggnader med fem våningar är inte mjuk. Bebyggelsen närmast Bifrostgatan bör vara lägre för att harmoniera med Solängen, för att sedan bli högre mot kyrkogården.

De parkeringsytor som behövs bör placeras i det område som genererar trafiken, inte som en barriär mellan de två områdena Solängen och Pedagoggen Park.

#### **Risk för sättningar**

Vi ser stora risker för sättningar i samband med pålning och byggnation, då husen är byggda på lera. Det bör redovisas vilka åtgärder man planerar att vidta innan eventuell schaktning, för bland annat parkeringshus, för att eliminera risken för sättningar i befintlig bebyggelse. Vidare bör ansvarsfrågan utredas, då flera aktörer (markägare, byggföretag, underentreprenörer mm) är inblandade.

Vi bor på Kakelösagatan 73. Den kommunala marken i anslutning till vår tomtgräns är lägsta punkten i området utmed Bifrostleden. Marken är en stor del av året mättad med vatten. Marken mellan vår fastighet och bullervallen vid Bifrostgatan är en lågpunkt i området och leran i marken är ständigt mycket lös. Då det är mindre än 20 meter mellan vårt hus och denna lågpunkt, med en höjdskillnad på 2-3 meter, är sannolikheten för rörelser i marken mycket stor. Därmed är också risken för sättningar och skador på fastighet och bebyggelse mycket stor.

#### **Solljus**

Vi har idag kvällssol på baksidan av huset fram till kl 21 på sommaren. Med byggnader på fem våningar kommer tomten att skuggas redan kl 18. Det drabbar oss inte bara på sommaren, utan än mer de övriga månaderna då solen står lägre. Detta kommer kraftigt att minska såväl boende- som livskvalitet.

#### **Trafik**

Trafiken kommer att öka då vi bor i en växande storstadsregion. Detta medför ökat buller och annan påverkan från trafiken. Vi har idag viss dämpning av buller tack vare den bullervall som löper längs Bifrostgatan. Vi vill se åtgärder gällande bullerdämpning avseende den nybyggnation som planeras i området.

#### **Utformning av ny bebyggelse**

Den mängd hus som planeras och som placerats längs med Bifrostgatan blir en mur mot angränsande område. Bebyggelsens närhet till gatan kommer att förstärka ljuden från trafiken åt vårt håll. De nya husen kommer att reflektera ljudet. I dag sprids ljudet ut och dämpas av bullervall och växtlighet.

*Kommentar: Noteras, se svar under respektive rubrik i avsnitt 2.*

## **41.Fastighetsägare 27**

(daterad 2018-09-17)

#### **Sammanställning med yrkande**

Föreliggande planförslag har i mycket liten utsträckning tagit hänsyn till den massiva kritiken från sakägarna (se "Samrådsredogörelse 20180829", punkten "synpunkter som inte tillgodoses").

I stället för att anpassa planen så att den med god marginal uppfyller miljömålen ändras beräkningsmodeller, så att planen precis kan passera. Mölnåls mål om hållbar stad borde innebära att man planerar för att med god marginal klara framtiden.

Med tanke på att de solstudier, som presenterats ligger långt från verkligheten, kan precisionen i använda modeller för luftmiljö och buller också ifrågasättas.

Vi yrkar att följande genomförs innan planförslaget antas:

- ny solstudie, som korrelerar med verkligheten
- sänkning av bygghöjden i åtminstone kvarter 8 och 10 till 3 våningar för att minska skuggning och insyn
- bullermätning för att verifiera nuläget i den teoretiska modellen
- luftkvalitetsmätning för att verifiera nuläget i den teoretiska modellen
- geoteknisk undersökning av området öster om Bifrostgatan för att kunna sätta in åtgärder som minskar risken för sättningar i befintlig bebyggelse

### **Solstudie, skuggning**

Den nya studie, som presenteras som kvalitetssäkrad, är fortfarande missvisande. Man har använt den gamla modellen och gjort mindre justeringar. Skuggningen blir mycket mer omfattande än vad modellen visar. Sommartid kommer man att skugga från ca kl 18 i stället för nu kl 2130, vilket är en väsentlig och oacceptabel skillnad.

Påståendet i planförslaget att en "viss påverkan" sker är vad som kallas "understatement"!

Det är också lätt att med allmänt tillgängliga höjddata och SMHIs solhöjdsdata visa att solstudien inte speglar verkligheten. Vi har också påtalat detta för planarkitekt Magnus Björned i februari 2018. Ingen har uppenbarligen kontrollerat på plats hur det ser ut, utan endast arbetat med teoretiska modeller.

### **Insyn**

Byggnadshöjden i kvarter 8 och 10, Bifrostgatan mitt emot vår fastighet, är sådan att vi får direkt insyn. Både skuggning och insyn minskar om man sänker höjden och istället bygger högre längre västerut, mot berget.

### **Buller**

Enligt i förslaget visade bullerkartor kommer inte bullernivån att ändras i större omfattning. Eftersom vi inte har tillgång till indata och beräkningsmodell är det svårt att bedöma hur modellen korrelerar med verkligheten.

En enkel åtgärd är att i nuläget verifiera modellen med en verklig mätning och följa upp med ytterligare mätningar i projektets slutskede och då vidta nödvändiga åtgärder.

Man kan notera att i nuläget är området väster om Bifrostgatan bevuxet med buskar och träd och är för övrigt ett öppet område. Trafikbullret kan alltså både absorberas av växtligheten och spridas västerut.

När man enligt planförslaget placerar en hög betongmur utefter och nära Bifrostgatan kommer allt buller att reflekteras österut. Att nivåerna då, tillsammans med ökad trafik, skulle vara oförändrade förefaller osannolikt.

Dessutom vill man förse Bifrostgatan med ett flertal övergångsställen, som istället för ett jämnt trafikflöde ger ett ryckigt flöde med många start/stopp. Detta höjer också bullernivån.

### **Luftmiljö**

På samma sätt som för buller gäller att idag kan föroreningar spridas även västerut, men kommer efter byggnationen att blockeras västerut och rimligen medföra högre halter i Solängen.

För att verifiera luftkvaliten bör mätning av nuläget och efter byggnation utföras och eventuella åtgärder vidtas.

### **Geoteknik**

Den geotekniska undersökningen har enbart gjorts av området väster om Bifrostgatan. Man noterar bara att området öster om gatan är likvärdigt.

Det finns dock stora skillnader då marken inom Växthuset 1 o 2 har haft möjlighet till avrinning och man där har en torrskorpa ovan lerlagren.

Öster om gatan finns ingen avrinning då marken är instängd mellan bullervallen och de högre belägna kedjehusen. Det visar sig genom att marken mestadels är mättad med vatten och leran är lättroilig och förmodligen instabil.

Jag vill också hänvisa till den enda utredning som finns: utlåtande från 1960 från Ingenjörbyrå Hugo I. Andersson (finns i underlaget till planförslaget) där man påtalar att markarbeten kommer att ge skador på byggnaderna.

Nu finns i planen förslag på kontrollmätningar under byggtiden, men inga åtgärder för att minska riskerna för skador.

Vi anser att det är nödvändigt med kompletterande geoteknisk undersökning av området öster om Bifrostgatan och att man vidtar åtgärder för att undvika sättnings-skador innan byggnation påbörjas.

*Kommentar: Noteras, se svar under respektive avsnitt i avsnitt 2.*

## 42. Bostadsrättsföreningen Solängen (Städet 1)

(17 fastigheter)

(daterad 2018-09-17)

### Sammanfattning:

- Ha kvar hela vallen öster om Bifrostleden med träden som finns, det är både bra för miljön, människorna samt minskar påverkan av insyn.
- Bygg inte cykel och gångbanorna i anslutningen till Lammevallsgatan 11 A och 11 S, det medför kraftigt försämrad boendemiljö då radhusen ligger alltför tätt.
- Sänk höjden på husen närmast Bifrostleden, 5 våningshus passar inte in och ger skugga långt in i Solängenområdet.
- Lös parkeringsfrågan på annat sätt en med både fula parkeringsgarage som ligger illa placerade samt medför ökad onödig gångtrafik över Bifrostgatan. Garage kan t.ex. lösas bättre genom att placeras under bostäderna. Vi förstår inte att man ens tänker tanken att lägga garage på det här sättet om man vill bygga ett fint Mölndal.

Styrelsen i bostadsrättsföreningen Solängen (Lammevallsgatan 11 A-11 S) har tagit del av det material som är publicerat angående planer på bebyggelse i Pedagogen park och vi har fokuserat på den del som finns i angränsning till oss i Solängen (andra sidan Bifrostgatan). Vi har deltagit både på programrådssammötet den 5 oktober, mötet 29 november på kommunhuset i Mölndal samt av det material som nu är publicerat.

Det är med stor besvikelse som vi ser att ni inte lyssnar tillräckligt på de synpunkter som vi framför samt att ni inte respekterar eller tar hänsyn till befintliga bostäder i tillräcklig utsträckning.

Som vi tidigare skrivit om i vårt förra brev till er så är Solängen ett villa och radhusområde som präglas av trädgårdar och lekplatser där familjer lever, umgås och aktivt lever. Vi anser det viktigt att det bevaras då det för många var en viktig del av valet när man införskaffade sin bostad. De förslag som hittills visats upp hittills inverkar menligt på den bilden och förändrar områdebilden på ett negativt sätt då de placerats och "klämts in" på ett onaturligt sätt. Det är viktigt att känslan av villaområde bevaras så familjer fortsättningsvis kan använda sina uteplatser utan kraftig insyn eller skugga från byggnader som kommer alltför nära befintliga fastigheter.

Vår bedömning är även fortsättningsvis att det bästa vore att inrikta sig på området Pedagogen park och i minsta möjliga mån förändra det redan attraktiva området Solängen, detta för att inte bara få nöjda invånare i Solängen utan även att bevara och stärka Mölndals kommuns anseende. Det vore olyckligt om Mölndals kommun skulle betraktas som en kommun som enbart försöker exploatera ohämmat. Det händer mycket positivt nu med bl.a. Mölndals centrum och Pedagogen Park, vi anser att en försiktighet och hänsyn måste tas till de befintliga invånarna och bostadsinnehavarna.

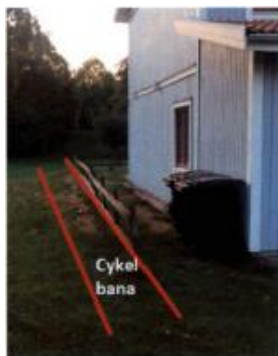
### Parkeringsgarage öster om Bifrostgatan



Ni fortsätter att ha kvar planerna på ett parkeringsgarage öster om Bifrostgatan. Vi vill fortfarande påtala att vi anser att det bästa vore att behålla vallen mot Bifrostgatan och även de träd som finns där idag, kanske t.o.m. plantera fler träd för att minska både insyn från nya bostäder på andra sidan leden samt minska trafikbuller. I den Trädinventering och ekosystemtjänstanalys som

gjorts av Enviro Planning, påtalas vikten av att behålla så många träd som möjligt i området. Om inte parkeringsgaraget byggs öster om Bifrostgatan, slipper man ju också fälla alla de stora vackra träden på vallen. Också ur perspektivet att Bifrostgatan är och kommer att vara en högt trafikerad gata är olämpligt att placera ett garage som ökar gångtrafikanternas korsningar av gatan.

Vi anser därför det är märkligt att man fortfarande har med Parkeringsgarage öster om Bifrostgatan, som ett förslag (Alt 4), när det kräver så stora ingrepp, som att fälla dessa 20-25 värdefulla träd (10-15 meter höga) och dessutom flytta på stora vattenledningstråk om cirka 270 meter, som finns i vallen idag, som beskrivs i planbeskrivningen sid 76.

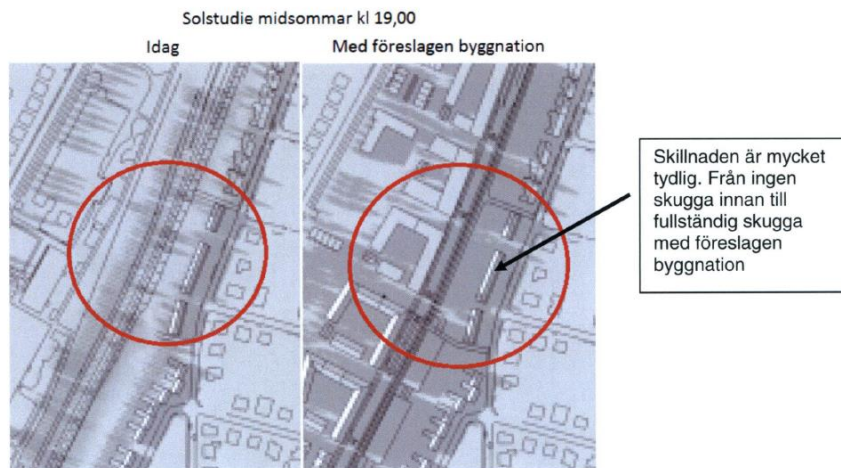


#### Cykel/moped/gångväg tätt intill befintliga hus.

Att ni avser att planera för väg tätt intill befintlig bebyggelse är klart olämpligt. Exempelvis får radhuset på Lammevallsgatan 11 A en väg ca en meter utanför köksfönstret. Idag är det gräsmatta och i morgon kommer folk som passerar att kunna titta in och kommentera vad som äts till middag. Om det dessutom tillåts mopeder blir påverkan ännu kraftigare. I området idag är problemen stora med mopeder som låter kraftigt och kör snabbt (trimmade). Vidare så går vägen mycket nära sovrumsfönster för både 11 A och 11 S, vilket försämrar möjligheterna för god nattsovning, det räcker med bullret från Bifrostgatan.

#### Solstudien - Höjd på husen

Vi har studerat solstudien som ni har gjort och ser extremt stor negativ påverkan för vår del beroende på alltför höga hus nära vägen. Vi anser att i gatans direkta närhet är det max 3 våningar som är lämpligt



*Kommentar: Noteras, se svar under respektive avsnitt i avsnitt 2.*

### 43.Lindhaga samfällighetsförening (Vårbruket 1)

(daterad 2018-09-19)

Våra 174 fastigheter med radhus och grändhus blandat kommer påverkas kraftigt av den planerade byggnationen. Vi ser positivt på att området utvecklas och frodas med genomtänkt och trygg tillväxt.

1. Ökad fordonstrafik via Stubbåkersgatan till det nya området. Er uppskattning av antal bilar per dygn anser vi är i underkant. Vi vill att trafik till bostadsområde och kommunala faciliteter skall använda Bifrostgatan och Axgatan. Detta för att minimera riskerna för barn, cyklisterna som korsar Stubbåkersgatan via Lindhaga idag.



2. Lindhaga samfällighets privata 5 parkeringsfickor har vi redan nu problem med att obehöriga nyttjar dessa. Vi vill att Mölnåls stad ser till att det finns tillräckligt med lättillgängliga p-platser för både besökare och boende i Pedagoger Park.

3. Dagvatten. Lindhaga samfällighetsförening har haft flera översvämningar och kulverten som installerades 2013 i bäcken nedanför Ångsbergen har ökat säkerheten. Dock har samfälligheten och boende på rågkornsgatan 184, 186, 188 påtalat att avrinningen ovanför dessa grändhus är undermåligt och marken ofta är sank och fuktig. Diket som går utmed den s.k. Harebacken svämmar ofta över vid större regnmängder. Hur kommer den nya byggnationen påverka avrinning av dagvatten från Lindhagas område?

Bifogar kopia på ett av de 17 ärenden som Mölnåls stad erhållit angående detta.

"Dränering nedanför "Harebacken", Rågkornsgatan 184-188

*Med hänvisning till skrivelse från Lindhaga samfällighet, Diarie nr GN 632/11, daterad 2011-08-25, anhåller vi om att kommunen snarast åtgärdar problemen med vatten som rinner ned vid våra fastigheter från berget där pulkabacken, kallad "Harebacken" är belägen.*

*Trots att kommunens dike, som löper strax väster om våra fastigheter, grävdes ur på försommaren av kommunen, är marken fortfarande mycket vattensjuk vilket ökar risken för vattenskador på fastigheterna. Trots det tidvis torra vädret i sommar har ångsmarken på den sida som vetter mot Harebacken i princip aldrig torkat ur. Det står oftast vatten i diket, vars botten är belägen i nivå med bottenplattorna för våra hus. En av fastigheterna har redan fuktskador i bottenplattan.*

*Problemen förvärrades i samband med det kraftiga regnet i mitten av augusti, då diket svämmade över och trädgårdarna förvandlades till mindre sjöar. Vattnet stod decimeterdjupt runt ett av husen med risk för läckage in i bottenbjälklaget.*

*Som styrelsen skriver är detta inte en engångsföreteelse, samma sak har inträffat tidigare vid ett par tillfällen.*

*För att undvika framtida upprepning anhåller vi, fastighetsägarna till Rågkornsgatan 184-188 (se karta [www.lindhaga.net](http://www.lindhaga.net)), om att kommunen omgående förbättrar dräneringen mellan Harebacken och våra fastigheter, exempelvis genom att vattnet i det befintliga diket kan rinna undan, kanske åt två olika håll, eller avleds på annat sätt.*

4. Omgivningspåverkan, Våra fastigheter bör besiktigas före byggstart. En plan och ansvarig för detta bör finnas klar innan arbetet påbörjas. Pålas minst 40 meter djupt kan ge stora negativa effekter både på samfällighetens gemensamma område och de enskilda fastigheterna.

*Kommentar: Noteras, se svar under respektive avsnitt i avsnitt 2.*

#### **44.Fastighetsägare 28 – 9 st. underskrifter** (daterad 2018-09-17)

Som boende utmed Stubbåkersgatan och därmed grannar till framtida byggnation, så ser vi positivt på en fortsatt utveckling men vill anföra följande synpunkter:

1. P-GARAGE UNDER FÖRSKOLAN och kringliggande tomter. All matning till detta ev. garage måste ske från Axgatan eller Bifrostleden! Inga infarter till ev. p-garage från Stubbåkersgatan!

2. Led TRAFIK TILL FÖRSKOLAN så att Stubbåkersgatan om möjligt ej belastas. Använd i första hand Axgatan eller Bifrostgatan för in och utfart.

3. TILLFARTSVÄGAR/TVÄRSTRÅK Dessa 4 tvärstråk skall avslutas inom området med en enkel vändplan. Dessa ska ej mynna ut på Stubbåkersgatan. Risken är då stor att dessa blir "smitvägar" när trafiken matar på från Söderleden och står still på Bifrostgatan. Den idag säkra gång och -cykelvägen till 3 skolor får inte äventyras. Låt den trafik som alstras inom området stanna i området!

4. FYSISK UTFORMNING AV STUBBÅKERSGATAN. Behövs cykelbanor på båda sidor av vägen? Om så är fallet så kommer man från våra grindar att mötas av snabb cykeltrafik, som bara accelererar i hastighet. Hastigheter upp till 40 km är ej ovanligt. Vi är rädda att våra barn går ut och ej är tillräckligt uppmärksamma. Det är lättare att se och höra bilar än cyklister som ej hörs. Gatan är i dagsläget bred och inbjuder till fortkörning, vilket vi tidigare påtalat. Kanske kan man göra chikaner eller liknande och sänka farten till 30km.

5. BULLERAVSKÄRMNING byggtiden är möjlig upp till 15 år. Kan man på något sätt minska buller och obehag genom någon form av bulleravskärmning mot Stubbåkersgatan och begränsa arbetstiderna?

Vi berördes redan när man pålade och byggde Åby stallbacke.

Maskiner startade tidigt och fortsatte till sent på kvällen. Så även arbetstiderna bör vara reglerad. Dessutom är det inte trevligt att blicka ut över en byggarbetsplats under en längre tid

6. KONTROLLPROGRAM FÖR OMGIVNINGSPÅVERKAN Vi förutsätter att samtliga våra fastigheter besiktigas före byggstart och att det finns en kontaktman som löpande kan nås. Det ska ju pålas till minst 40 meters djup, så effekterna kan bli stora.

*Kommentar: Noteras, se svar under respektive avsnitt i avsnitt 2.*

## ÖVRIGA YTTRANDE

### 45. Fastighetsägare 29

(daterad 2018-09-20)

På ett av de första informationsmötena om nya Pedagogen Park ställdes frågan om det skulle byggas något öster om Bifrostvägen, svaret var NEJ och vi som bor på Kakelösagatan kunde andas ut "man bygger på västra sidan av Bifrostgatan". Den mindre gräsplätten öster om Bifrostgatan är (var?) pricktomt därför att området planerades vara öppet & luftigt enligt ursprunglig uppförande, vidare är marken väldigt sank och det finns en geoteknisk undersökning från 60- talet som visar på dålig bärighet. Detta är kommunens mark och kommunen borde därför lyssna på oss boende och skrota planerna på att bebygga östra sidan av Bifrostgatan. Så tänk om och bygg inte öster om Bifrostgatan!

Solängens villaområde är ett "lågt" område med en- & två plans hus. Jolens industriområde har inget över 2 våningar, likaså befintliga byggnader vid Pedagogen Park. Hur i hela friden kan man då planera för så högt som 8 våningar?? Att bygga höga byggnader mitt ibland låga områden ger ingen harmoni i en helhetssyn. Sänk dessa planerade hus 8 våningar till 4-5 vånings hus!

Alla skall trivas i Mölnådal säger ni - då hoppas jag verkligen att ni lyssnar på oss som redan bor i området! Varför skall ni bygga så högt? Förstöra vårt dagliga ljusinsläpp och våra eftermiddagar/kvällar med mindre soltimmar till våra altaner och uteplatser, vi har ingen takterrass att ta oss upp på. För att inte tala om insynen om man 40-talet meter från sin tomtgräns får 3-4 våningshus. Återigen bygg inte öster om Bifrostgatan! Planerar ni ändå att bygga där, gör inte husen högre än 2 våningar!

Höga byggnader och tätare bebyggelse ger mindre soltimmar under vår & höst, vilket gör att gräsmattorna i våra trädgårdar inte kommer kunna torka upp ordentligt efter regninga dagar. Markerna är redan idag väldigt våta.

Vidare förstår jag inte heller hur ni planerar kring Bifrostgatan? Vid trafikolyckor på E6 och Söderleden försöker bilister hitta andra vägar och Bifrostgatan är en sådan lösning för många dagliga pendlare. Parkeringar på östra sidan för bostäderna på västra sidan - då krävs det enligt Er, fler övergångar över Bifrostgatan vilket kommer att öka risken för olyckor. Ökad trafik och lägre hastigheter ökar utsläppen och buller för oss boende. Utred detta ordentligt innan allt drar igång, det är inget som kan lösas i efterhand.

Pålning i området lär påverka befintliga byggnader (sprickor i väggar och fasader). Vi har redan känt av när det pålas vid Jolens industri område och nu senaste året vid Stallbacken. Vad blir era åtgärder för våra befintliga byggnader?

*Kommentar: Noteras, se svar under respektive avsnitt i avsnitt 2.*

### 46. Fastighetsägare 30

(daterad 2018-09-20)

#### Planering placering och bygghöjd

Här har ingen hänsyn eller respekt visats till de redan boende i områdena runt de planerade nybyggnationen.

Den nuvarande solstudien visar på de problem jag påtalat tidigare om att vi förlorar vår kvällssol på sommaren. Den visar dock inte på vad som händer med eftermiddagssolen på vår och höst. Den vill man gärna gömma undan då denna kommer att visa att vi tappar denna helt. Denna eftermiddagssol är oerhört viktig då vi jobbar till 1 6.00 och det är den solen som vi tappar men som är oerhört viktig för hälsan. Det är ganska skrämmande att man påvisade att den förra solstudien var korrekt men att den nu är ändrad efter att vi uppmärksammat dess fel. Detta tyder på att man gör allt för att fuska med detta. Trots att man sänk våningarna på en del byggnader så är de mellan 1-2 våningar för höga fortsatt. Speciellt borta vid kvarter 14 & 1 5.

Vad vi kan se så är byggnadsplaceringarna sådana att man endast prioriterat solljuset för de nya boendena.

Och man har mer eller mindre bortsett de redan befintligt boende i området.

Sedan har man valt att skylla på bullret för att få bygga högt mot Solängen. Men i själva verket så handlar det om att få in så mycket ljus som möjligt i de lägenheter man skall bygga för att få mycket bättre betalt men struntar därigenom återigen i de redan är boende i områdena runt om. Stämmer inte detta?

Ni bortser även det att med dessa höga byggnader så kommer ljudet studsas mellan bullerplank och Solängen varpå ljudet ökar i Solängen framför allt i Solängen.

Detta vill vi ha en ljud mätning på och om detta är fallet så skall kommunen allt byggherre betala för de åtgärder på hus och tomter som behövs för att återställa detta. Är kommunen beredda på att ta detta ansvar?

Varför 5-8 vån mot befintlig bebyggelse? Istället för tvärt om? Dvs högre in mot icke bebyggelse?

Eller har detta med att man inte vill att det skall ligga höga hus mot Fässbergs by som skall byggas. För att de blir svårare att sälja då?

I det förslag som nu ligger så kommer vi att få en påtaglig och påträngande insyn. I ett stycke i texten föreslås en takterrass som gör att man kommer få en kraftig känsla om av att vara iakttagen hela tiden. Denna känslan blir tydligare ju högre husen blir. Tänk själv att känna sig eller bli iakttagen hela tiden. Varför planerar man att bygga så högt mellan två områden?

De flesta runt om Solängen är nog överens om att 3 våningar mellan dessa områden hade kunnat accepteras med något högre hus i bakkant. Varför förstöra dessa fina områden helt? Vem står för och återställer eventuella sättningar i husen runt om. Som kan uppstå vid den kraftiga pålning som så höga hus kräver.

### **Trafik**

Vad vi kan se så kommer inte antalet p-platser att räcka till på de sätt ni räknar. Vilket i sin tur gör att boenden och gäster kommer att parkera i Solängen. Detta har man nu försökt att åtgärda med att införa parkeringsavgift på dessa gator. Varför skall vi som bor i Solängen straffas med parkeringsavgifter för att ni inte klarar av att planera detta projekt bättre. Åter igen påvisas det inkompetens och ovilja att finna bra lösningar. Om man nu bygger nya hus så borde det ju inte vara några problem att bygga garage under husen. Man klarade ju faktiskt det redan på 60-talet. Jag uppmärksammade också att man i ett stycke föreslår att man höjer avgifterna om det blir mer bilar än vad våra politiker anser att det får vara. Detta innebär i sin tur att bilen blir en klassfråga. Otroligt hur man kan göra bilen till en klassfråga på 2000 talet i Sverige.

Var är trafikmängdsmätningen på Lammevallsgatan. Jag har på alla möten påtalat att denna gata kommer att bli en genomfartsled. Men jag har ännu inte sett en enda siffra på hur mycket trafik det är på denna gatan idag. Detta för att kunna se vad som händer med trafikflödet efter bygget av en stadsgata. Det bor många barn inklusive mina egna. Det finns även en lekplats längs Lammevallsgatan. Och det kommer att påverkas av att Lammevallsgatan blir en genomfartsled redan vid små köer på Bifrostvägen

Vilka garantier och försäkringar har Mölnåls mot detta för sina medborgare. Skall Mölnåls stå för självrisker eller skadestånd om det sker skador eller olyckor till följd av denna trafikökning.

Jag som småbarnsförälder är mycket orolig att denna utveckling och att Lammevallsgatan blir en genomfartsled!

Vilka är åtgärderna för att detta inte skall ske. Var skall man lägga gatan som skall kompensera det minskade trafikflödet på Bifrostgatan för att inte Lammevallsgatan skall bli genomfartsled. Åter igen så visar man ingen respekt mot de redan boende och framförallt barnen i Solängen.

Var är planen för dessa frågor?

Då denna riskerar att bli en genomfarts led. Som kommer ske på grund av att man minskar Bifrostvägen och det blir mer boenden runt om. Bifrostvägen har redan idag långa köer tidvis. Dessa kommer att bli längre, speciellt om man gör om denna väg till stadsgata. Jag såg i senaste delen att man skall göra någon prioriterad bussfil genom rondellen på bifrostgatan. Med den erfarenhet vi har från de tidigare rondellerna med buss eller såravnar igenom så är detta förslag otroligt illa! Utsläppen i området kommer att fördubblas. Man kan ju titta på Mölnålsvägen där jag ganska ofta står i köer och att de efter nybyggnationen som ligger mellan rondellen och Krokslätt. Jag har flera gånger konstaterat att jag i dessa köer har över en ½ liter högre bränsleförbrukning mot när det inte är så långa köer. Detta innebär att det faktiskt är en otroligt hög påverkan på miljön för att man åter bygger in problem men inte gör hållbara och fungerande lösningar.

Vad vi kan se så är det inte planerat några gång eller cykel tunnlar i eran plan. Vilket gör att gångare/cyklister och bilister trängs på samma gata. Och minskar framkomligheten för alla. Detta kommer medföra ökad trafik på Lammevallsgatan. Det kommer att medföra ännu mer stillastående bilar som i sin tur skapar mer utsläpp vilket är en stor katastrof att man planerar in detta i nybyggnation.

Visst detta problem kommer med största sannolikhet att försvinna med tiden då fler fordon blir eldrivna men då är det för sent att tänka på framtiden och hur vägarna skall se ut då man redan byggt in dessa utan möjlighet att expandera dessa för att vara anpassade för framtiden med en större stad. Så hur man än väljer att göra så är det miljömässigt mycket illa att planera en sådan stadsgata på en av Mölnåls mest trafikerade gator.

Man har inte heller tagit in i beräkningen av vad som händer med Bifrostvägen och Lammevallsgatan då det sker en olycka i Kålleröd eller mot Tingstadstunneln: Då blir återigen dessa gator berörda av ökad trafik. Man har heller inte i den trafikstudie tagit hänsyn till den ökade trafik som kommer att öka när följande områden är färdigbyggda: Stallbacken, Mölnåls centrum, Eklanda, Forshaga, Gamla Erikssonområdet där bland annat IF skall flytta in.

Dessa områden kommer att medföra kraftigt ökad trafik för Bifrostvägen och Lammevallsgatan. Hur ser planen ut för detta och var planerar man att lägga den ersättningsväg som behövs?

Jag ser ingenting i planeringen om detta. Vad är planen på att lösa detta problem? Hur är planen på att lösa den ökande trafiken som kommer att komma i framtiden? Vill ha löfte om att det inte är genom biltullar!

Vad jag ser i Mölnåls vision så skall man öka befolkningen med ganska många procent och med detta så kommer trafiken att öka med minst lika mycket. Men det finns inte med någonstans i era beräkningar.

Var är dessa?

Och som vi tidigare nämnt så kommer ökade köer att skapa större påverkan på miljön än nödvändigt för att man inte tagit detta i aktning när man planera nya områden.

Vad är då eran tanke runt detta och hur skall ni göra för att detta inte skall ske?

Vad jag ser så saknas det visioner om att det skall vara en elbilsflotta. Detta har man tom. I Tyskland tagit upp och där är målet att inte sälja fosildrivna bilar efter 2030 och då borde ju inte bilen bara ses som ett problem som ni gör idag. Men man har då skapat ett problem som gör att vi inte har tillräckligt med vägar.

Vad är era visioner till detta?

Vill avslutningsvis säga att vi är inte emot byggnation i området utan snarare tvärt om. Men det krävs mycket mer eftertanke om hur ni skall bygga (hur nära och högt) och hur vägar plus parkeringar skall planeras och utformas. Den påverkan felaktig dimensionering och placering påverkar. Framför allt att det kommer att vara människor som mår dåligt av så höga hus bara några meter från deras uteplats som kommer att skuggas och hela deras utsikt försvinner. Den nuvarande utformningen kan bara uppfattas som antingen inkompetens eller ovilja till att finna bra lösningar.



På det möte som var i kommunhuset senast så stod det en tjej från trafikkontoret tror jag. På frågorna om trafiken så upprepade hon sig bara med ett mantra om att Mölnåls skall nå vissa bestämda mål men inte ett enda svar på framtid eller att lyssna på de fel som är uppenbara.

Otroligt dåligt argument att man inte kan bygga gång och cykelbanor under gatan för att få bättre säkerhet mellan de olika trafikanterna. Speciellt alla de barn som kommer att passera till tex aktiviteten eller Fässbergs skolan i rusningstrafik. Svaret var att detta beror på otrygghet. Detta är ju dock att erkänna att våra politiker helt tappat kontrollen. Polisens jobb är väl att vi skall kunna vara ute utan att vara rädda eller vad menar ni i sådana fall med en levande stadsdel? Den levande stadsdelen finns ju inte om man inte kan vistas ute på kvällarna.

Vi ser fram åt era svar och en fortsatt dialog på hur ni tänker och skall agera på dessa frågor.

*Kommentar: Noteras, se svar under respektive avsnitt i avsnitt 2.*

### **47.Fastighetsägare 31** (daterad 2018-09-20)

Jag har följande synpunkter på detaljplaneförslag för Stadsdelen Pedagoger Park, fastigheterna Växthuset 1 & 2, Solängen 1: 104 m.fl. i Mölnåls.

1) Växthuset skola med omkring 320 elever ligger redan i Pedagoger Park med klasser från förskoleklass upp till årskurs 9.

Jag undrar om förslaget inkluderar en skolgård som uppfyller Boverkets rekommendationer för skolgårdar (<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2015/gor-plats-for-barn-och-unga-bokversion.pdf>)?

Jag undrar också om planen tar hänsyn till skolans elever under byggtiden med hänsyn till luftmiljö-, buller- och inte minst trafiksäkerhet?

Att barnen i denna skola inte nämns i barnkonsekvensanalysen tycker jag är ytterst märkligt.

Jag yrkar på att barnkonsekvensanalysen bör uppdateras med hänsyn till de 320 nuvarande eleverna i Pedagoger Park.

2) Jag anser att cirka 1100 bostäder, närservice, kontor, ett äldreboende och en förskola på detta relativt lilla område är alldeles för tätt byggnation. Det nyutvecklade området Stallbacken, sydost om Pedagoger Park, har på kort tid redan kraftigt ökat antalet bostäder i området. Jag anser dessutom att Stallbacken i detta fall bör vara ett avskräckande exempel på hur det kan bli om man tillåter för tätt byggnation.

3) I trafikutredningen tillhörande planhandlingarna används Mölnåls stads mål om att 50% av resor ska ske med hållbara färdmedel för att beräkna trafikbelastningen från området. Är det inte ett fundamentalt tankefel att använda ett mål (som sattes redan år 2013 i 'Vision 2022') istället för en realistisk uppskattning som baseras på vetenskap och kända fakta?

*Kommentar: Noteras, se svar under respektive avsnitt i avsnitt 2. Skolgården kommer utformas utifrån gällande krav vid bygglov och byggnation.*

### **48.Fastighetsägare 32** (daterad 2018-09-20)

Vi är nyinflyttade på Kakelösagatan 83. Där har förut familjen Melander bott. Thomas Melander har vid några tillfällen framfört sina kritiska synpunkter på planprogrammet.

Vi håller med honom kring den stora oro som han visat på. Vi känner också stor oro över vad ni håller på att skapa helt i motsats till vad ni beskriver vara viktigt; att stadsdelen ska utformas med höga krav på hållbarhet som en del i Mölnåls stads vision. Jag får uppfattning att det bara gäller nybyggnationer, men att vi och alla de som bott på Kakelösagatan i många år, och hela Solängen, som en fungerande stadsdel, inte ska tas någon hänsyn till.

Det blir uppenbart när vi försöker se hur det är tänkt att bygga parkeringsdäck i anslutning till Bifrostleden. Vi kan inte se om det ska byggas; står "eventuellt" .... Hur högt det i så fall ska bli, hur det ska se ut i förhållande till vår tomt. Vi undrar också hur man har tänkt att komma in till parkeringshusen?

Det finns en studie kring hur husen kommer att skugga befintlig bebyggelse på Kakelösagatan. Det blir mer skugga än vad er uppskattning säger. Det är vi kritiska till och ifrågasätter denna mätning. Det vi kan se är ju hur man förtätat i området Stallbacken. Där påverkas ju inte den befintliga bebyggelsen i Solängen lika mycket som denna byggnation på Pedagoger Park kommer att påverka oss på Kakelösagatan och hela Solängen.

Vi är också kritiska till hur man har tänkt att all trafik ska ta vägen både under byggnationen och sedan när det kommer 1100 nya lägenheter, med tillhörande bilar.

Varför inte se till att bygga lägre, se till att varje huskropp bär sina egna parkeringsplatser, kanske under husen, eller i nära anslutning till varje hus. Låt vällen mellan Bifrostgatan och Kakelösagatan vara i fred.

Ryktet säger att det ligger saker nedgrävda mellan våra hus och vällen. Kanske kan man låta dem ligga kvar och låta vällen vara.

För vi inser att om man ska bygga parkeringshus måste dessa pålas och grävas ner i backen. Det kommer att bli en vägg mot oss och inte något grönområde. Det kallar jag att förfula och förstöra. Inte utveckla och göra hållbart.

Själva vällen är ju en "grön lunga" som löper genom området. Denna "lunga" ger en lugn och behaglig inramning av området. Om ni tar bort den förstörs den gröna inramningen totalt.

Vi vill inte att man bygger parkeringshus i vällen, utan att man på ett bra och kreativt sätt bygger dessa någon annan stans. Det bör väl kreativa arkitekter och stadsplanerare klara av.

*Kommentar: Noteras, se svar under respektive avsnitt i avsnitt 2. Solstudien har förtydligats inför antagandet med de höjder man använt b.l.a för garaget. Se. Solstudien 2018.11.15. Sid 6, detalplanen har förtydligats med den höjd som redovisats i illustrationsplanen (högst två våningar).*

## 49.Fastighetsägare 33 (daterad 2018-09-20)

Komplettering till tidigare yttrande angående byggnationen av Pedagoger Park.

De sju punkterna nedan är fortfarande aktuella och av oro för oss. Dock vill vi understryka att vi inte motsätter oss en byggnation av Pedagoger Park, utan upplever en oro och vill belysa några punkter till.

1. Parkeringsgarage nära inpå husen på kakelösagatan är inte positivt, utan vi ser att detta flyttas till rätt sida för den nya bebyggelsen. Alltså, till Pedagoger Park sidan.
2. Vi anser att det är bättre att de lägre husen ligger mot Bifrostgatan och dem högre husen ligger mot Kyrkogården. Detta måste vara bättre för buller mm. Om det högre husen ligger mot Bifrostgatan så studsar Bland annat Åbytravets ljud tillbaka mot oss i Solängen mer än idag. Det blir också en mjukare övergång från det befintliga till det nya med dem lägre husen först.
3. Vi förespråkar hus om max fyra våningar närmast Bifrostgatan, eftersom vi värnar om vår kvällssol.
4. Vi är som sagt inte emot någon byggnation av Pedagoger Park, men vill att det nya vävs in i det gamla och inte tvärtom. Nuvarande planering med parkeringsgarage, samt dem högre husen närmast Bifrostgatan tar inte hänsyn till det befintliga Solängen utan är enbart tillgodo för det nya Pedagoger Park. Det blir ett bullerskydd för det nya, vilket vi inte ser som positivt.

### Första yttrandet

#### Yttrande angående byggnationen på Pedagoger park

Vi har tagit del av planritningen och undrar över följande;

1. Trafik. Idag upplever vi att trafiken i vårt område Solängen har ökat markant, detta då fler och fler verkar ta en genväg via Lammevallsgatan. Våra barn som cyklar vid

lekplatsen i området har vid ett flertal gånger varit nära på att bli påkörda då bilar som kommer i all hast. Tänker också hur det blir med "gratisparkering" i området för de som inte bor här. Vi har smala gator vilka är svåra att komma fram på redan i dagsläget i möte.

2. Buller- finns det en tanke om bullerplank då antalet bostäder kommer att öka trafiken utanför området? När vi flyttade hit för några år sedan så trodde vi att vi flyttat till ett lugnt område men nu är tanken att vi ska få bo i ett område där vi kommer att påverkas av högre ljud pga tung trafik utanför? Trafiken har ökat på Bifrostgatan ner till vänortsgatan och har bidragit till väldigt långa köer och dessa kommer ju att öka ännu mer. vad finns det för lösning på det ellr är tanken att en fil extra kommer att lösa det? Luftföroreningar pga tung trafik?
3. Höjden på de nya husen, hur kommer de att smälta samman med kakelösagatan som är enplanshus? Vore de tvåvåningshus istället för fyrvåningshus så hade övergången mellan husen blivit mer passande istället för att urskilja sig. Ni bygger ju i ett befintligt område och inte som i stallbacken där det finns en stor yta att tänka om helt som de gjort. Hur är tanken att de nya husen kommer att smälta samman med befintliga Solängen, även färgmässigt?
4. Lekplatser, tycker att det är bra att ni har tänkt på detta i det nya området, då det saknades på stallbacken och vilket ökade antal besökande i Solängens park. Dock kommer ni ev att bort grönområdet mellan vid bifrostgatan som är ett trevlig inslag vid det annars så tätbebyggda pedagogen park.
5. Sättningar. Hur kommer all pålning att påverka husen? Och allt ljud av pålning medan ni bygger? Inte nog med byggnationen av stallbacken där det byggdes dag och natt så kommer detta att fortsätta igen en längre tid.
6. Utsikt, idag har vi en utsikt från oss mot Änggårdsbergen, men med de nya ev. Fyrvåningshuset så kommer vi att ha upplysta fönster att se in i istället och de kommer att se ner på oss.
7. Morgon och kvällssol. Detta är enda tiderna vi kan utnyttja när vi arbetar under dagarna, förutom helg om man har tur de dagarna under den korta sommaren. Nu är tanken att de stunderna försvinner och vi får skugga istället under de stunderna som de nya husen bidrar till.

*Kommentar: Noteras, se svar under respektive avsnitt i avsnitt 2.*

## **Avsnitt 2.**

### **SVAR PÅ YTTRANDE 15-49**

#### **Generellt svar, volym på ny bebyggelse:**

##### *Volym på ny bebyggelse*

En exploatering av stadsdelen Pedagogen Park kommer innebära förändringar för närliggande bostäder då vyer och skuggförhållanden förändras något sett till nollalternativet (att ingen förändring görs på platsen). Genom en genomtänkt höjdsättning av ny bebyggelse, där högre bebyggelse tillåts där avstånden till befintliga bostäder är längre och lägre bebyggelse förespråkas där avstånden till befintliga bostäder är kortare, har hänsyn tagits till närliggande bostäder i den omfattning/mån det är rimligt. Samtidigt uppfylls den av politiken tagna "Vision Mölnåls 2022"

och kommunfullmäktiges mål som bland annat innebär att bostadsbyggandet i Mölnåls ska öka samt att Mölnåls ska ta en allt större roll i utvecklingen av regionen.

Föreslagen bebyggelse har reviderats under planprocessens gång. Flertalet kvarter har sänkts avseende höjd på bebyggelsen för att bättre anpassas till platsen och dess omgivning men samtidigt möjliggöra för en stadsmässig och varierande bebyggelse i stadsdelen Pedagoggen

Där avstånden till befintlig bebyggelse är kortare har föreslagen bebyggelse anpassats något för att minska risken för insyn samt skuggpåverkan. I kvarter 13-15 har den tillåtna höjden på ny bebyggelse sänkts sedan samrådet med fyra meter och en planbestämmelse har införts gällande att den (eventuella) femte våningen ska vara indragen minst två meter samt uppföras med platta tak för att inte öka skuggningen mot befintlig bebyggelse. I kvarter 19 och 20 tilläts ny bebyggelse uppföras i tre och fyra våningar där den översta våningen ska vara indragen minst två meter i öster mot Solången. En planbestämmelse reglerar att bebyggelsen i kvarter 19 ska uppföras som småhus/radhus.

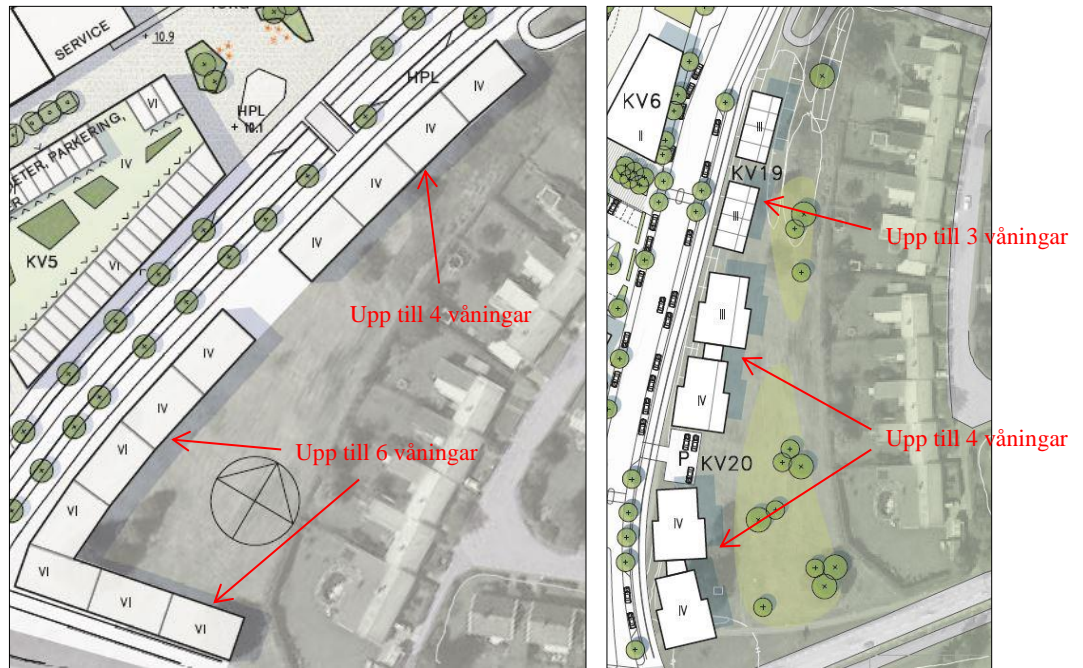
Kontorskvarteret (kvarter 4) föreslås få en terraserande utformning där bebyggelsen skiftar mellan sex-åtta våningar mot Bifrostgatan. Här är avståndet som minst 110 meter till befintlig villabebyggelse i Solången, vilket bedöms vara acceptabelt.

Ny bebyggelse kommer innebära en del insyn till befintliga bostäder. Risken för insyn har begränsats genom en varierande höjdsättning av ny bebyggelse där lägre bebyggelse föreslås att uppföras där avstånden till befintliga bostäder är kortare. När gång och cykelbanor och grönytan öster om Bifrostgatan ska projekteras kommer parametrar som insyn beaktas.

#### **Generellt svar, bebyggelse öster om Bifrostgatan:**

En byggnation på den östra sidan av Bifrostgatan bidrar till en ökad stadsmässighet i ett halvcentralt område av Mölnåls som samtidigt binder samman och stärker kopplingen mellan den nya och äldre bebyggelsen i området. I samband med en byggnation på den östra sidan får dagens grönyta en kvalitetshöjning då ett parkområde utvecklas.

Bebyggelsen öster om Bifrostgatan, närmast radhusbebyggelsen på Kakelösagatan, har reviderats sedan projektets start. I ett tidigt skede föreslogs ny bebyggelse uppföras som en L-formad byggnadskropp där ny bebyggelse placerades med korta avstånd till befintliga bostäder på Kakelösagatan. Våningsantalet föreslogs till mellan fyra och sex våningar. Under planprogrammets samt detaljplanens framtagande har flertalet justeringar gjorts gällande bebyggelsens volym och utberedning på den östra sidan av Bifrostgatan. Till granskningsskedet av detaljplanen tilläts föreslagen bebyggelse inom kvarter 19 och kvarter 20 uppföras i tre och fyra våningar för att minska risken för insyn till befintliga småhus längs Kakelösagatan. Kvarter 19 och den norra delen av kvarter 20 ska även uppföras med en indragen övre våning, vilket minskar risken för insyn ytterligare.



Tävlingsförslag från våren 2016 (till vänster) samt gällande förslag (till höger) avseende volymerna på bebyggelse öster om Bifrostgatan. Båda bilderna är framtagna av Nyréns Arkitekter.



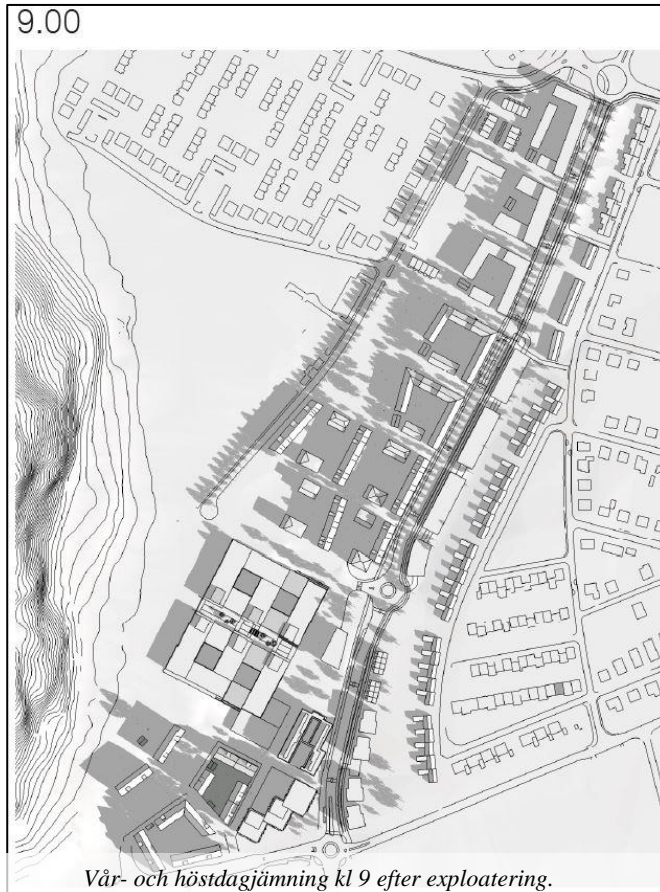
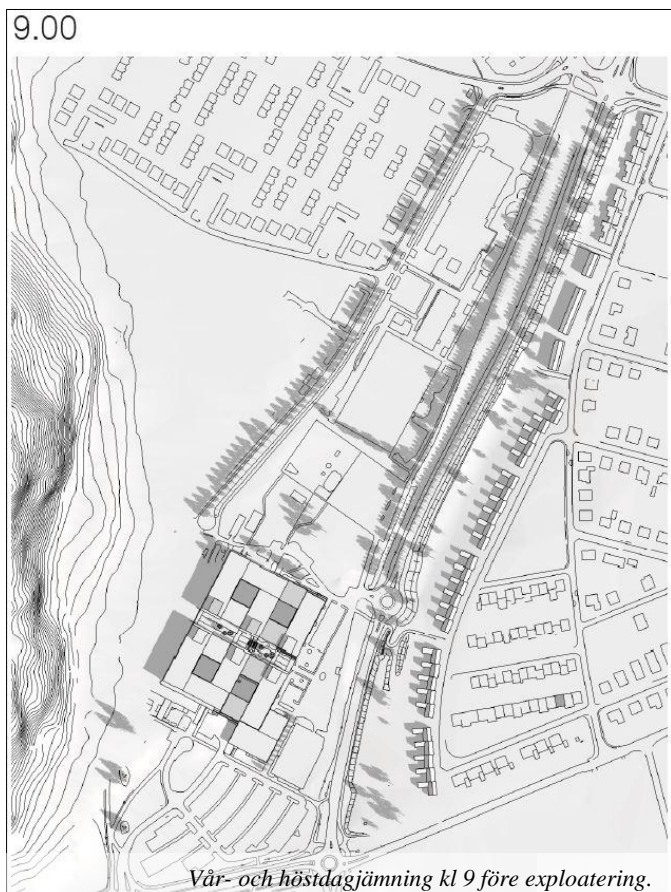
### Generellt svar : *Solstudier*

En reviderad solstudie togs fram inför granskningen av detalplanen (Semrén+Månsson, 2018-05-02) som redovisar påverkan på angränsande småhusbebyggelse och ny bebyggelse med föreslagen utformning och våningshöjder inom Stadsdelen Pedagoggen Park. Skillnaden mellan den reviderade och tidigare solstudien (Nyréns) indata som påverkat resultatet är:

- **Träd;** Träd i tidigare solstudie är ersatta med träd som ger mer realistiska slagskuggor.
- **Dagsljus;** Den kompletterande solstudien redovisas även dagsljusnivåer (dvs. gryning och skymning) och inte bara direkt slagskuggor.
- **Solstudien har förtydligats inför antagandet med ansatta höjder på bebyggelsen** Se sida 6 i solstudien.

Sammanfattningsvis kommer ny föreslagen bebyggelse att ge viss skuggpåverkan under delar av året för befintliga bostäder öster om planområdet, i Solängen. Resultatet sammanfattas nedan där bilderna till vänster visar nuläget och bilderna till höger visar skuggförhållandena efter en exploatering av stadsdelen Pedagoggen Park. Bebyggelsen väster om planområdet påverkas ytterst marginellt av en exploatering av området, oavsett tid på året.

Under vår- och höstdagjämning påverkas befintlig bebyggelse, både öster och väster om exploateringsområdet, minimalt av en utveckling av stadsdelen Pedagoggen Park.



Viss förändring sker istället under sommartid då skuggor börja beröra de befintliga småhusens trädgårdar i Solängen cirka kl. 18 och nå fasaderna cirka kl. 19, vilket är en skillnad från nollalternativet (att ingen ny byggnation uppförs), se nästa sida.

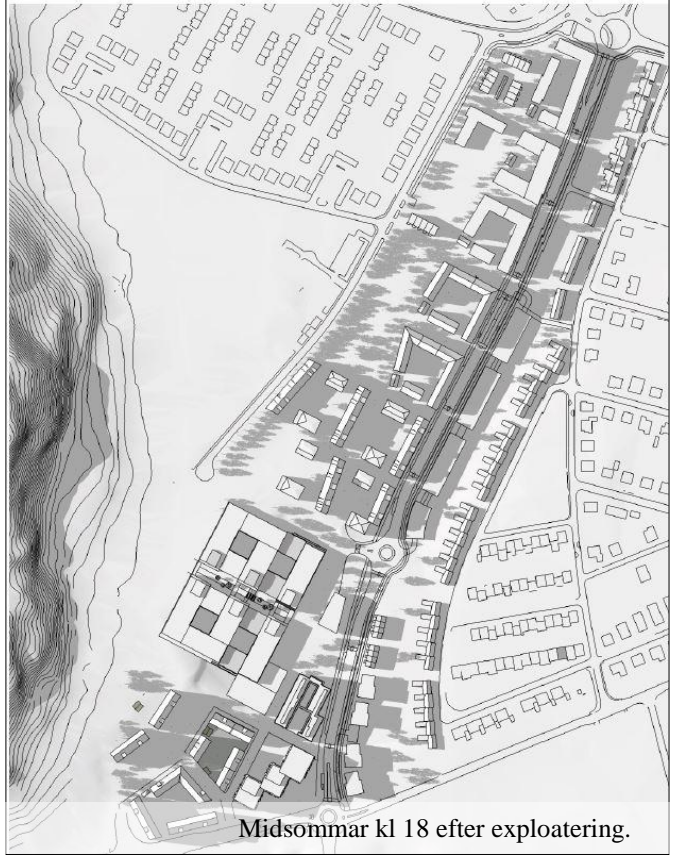


18.00



Midsommar kl 18 före exploatering.

18.00



Midsommar kl 18 efter exploatering.

19.00



19.00



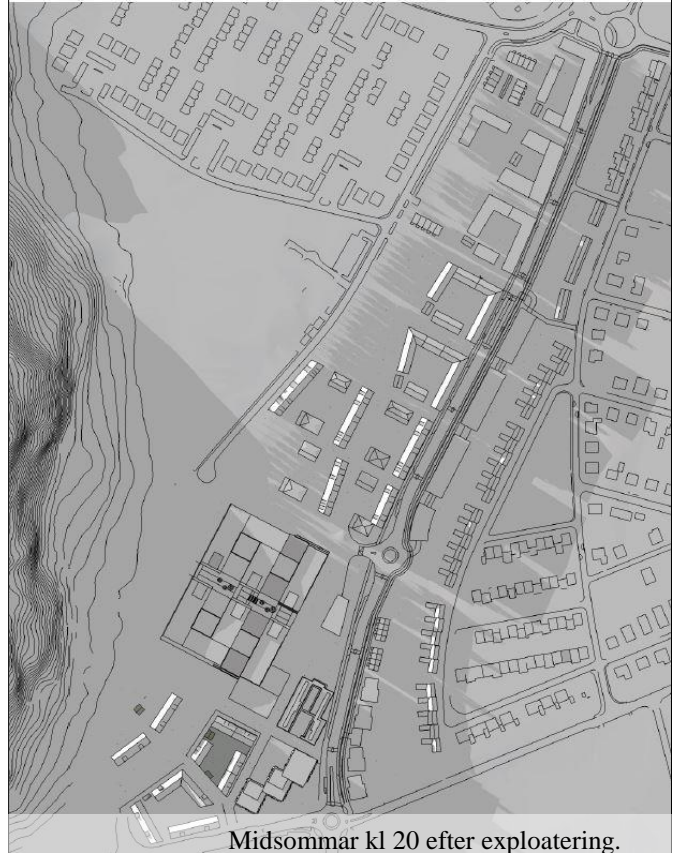


20.00



Midsommar kl 20 före exploatering.

20.00



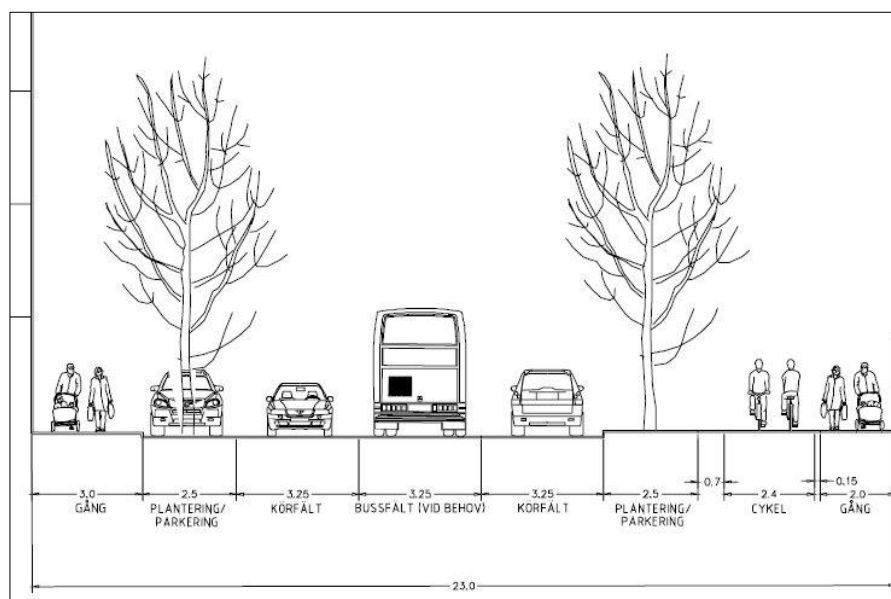
Midsommar kl 20 efter exploatering.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att den skuggpåverkan som förslaget innebär bedöms som godtagbar och nya samt befintliga bostäder bedöms fortsatt ha tillräckligt solljus. Befintliga bostäder har även efter exploatering god tillgång till solljus under årets alla månader.

Solstudien finns att studera i sin helhet i bilaga *Solstudie (Semrén+Månsson, 180502 kompl. 2018.11.15)*.

### Generellt svar: Trafik och buller från Bifrostgatan

Bifrostgatan är en viktig transportled mellan motorvägen E6 och Söderleden som är viktig att bevara. Utformningen av gatan som landsväg, med breda avlånga svackdiken och en rak gata utan farddämpande åtgärder, behöver däremot göras om och bli mer stadsmässig i samband med utvecklingen av stadsdelen Pedagoggen Park. Bifrostgatan kommer på sikt genomgå en förändring från transportled till stadsgata norrut hela vägen fram till korsningspunkten Bifrostgatan-Häradsgatan. Den nya sektionen (se bild nedan) för Bifrostgatan innebär att det blir förbättringsåtgärder för oskyddade trafikanter (fotgängare och cyklister) då ny trottoar och cykelbana skapas samt att flertalet övergångar i väst - östlig riktning kommer till. Den nya sektionen innebär även att korttidsparkeringar skapas på den västra sidan och att nya träd planteras för att skapa ett tilltalande gatutrum med högre stadsmässighet som även bidrar till en förbättrad dagvattenhantering. Läget på Bifrostgatan ändras inte men gatan kommer bräddas på ett flertal ställen längs sträckan.



Föreslagen sektion över Bifrostgatan som stadsgata. Ny bebyggelse till vänster i bild (Nyréns Arkitektkontor).

En ny busshållplats kommer att anordnas längs gatan i båda riktningar för att förstärka möjligheten till att resa kollektivt och hastigheten på Bifrostgatan kommer att sänkas till 40 km/h. Flera nya korsningspunkter in till stadsdelen Pedagoggen Park (kallat *tvärstråk* i planbeskrivningen och *GATA<sub>1</sub>* i plankartan) och nya övergångsställen kommer bidra till att hålla ned hastigheterna på Bifrostgatan i framtiden.

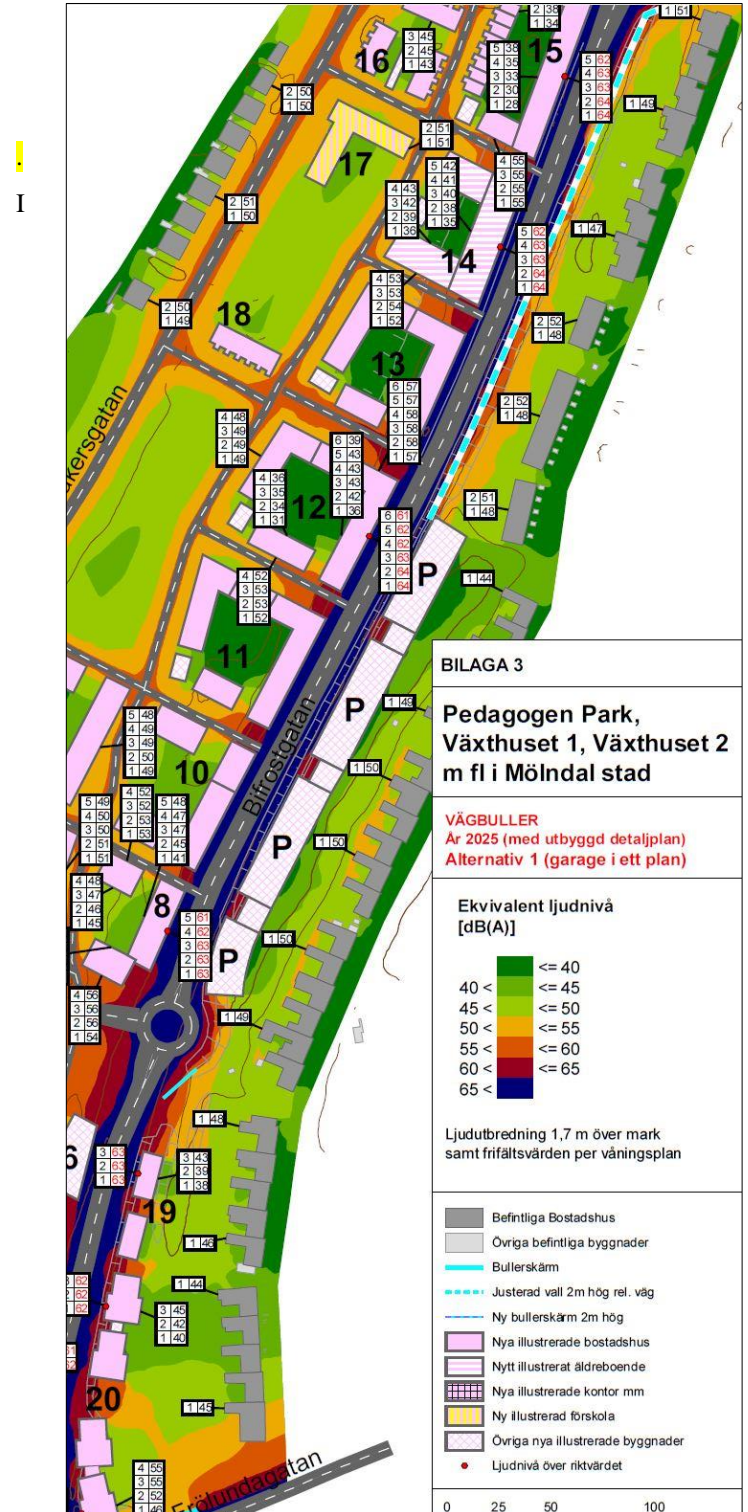
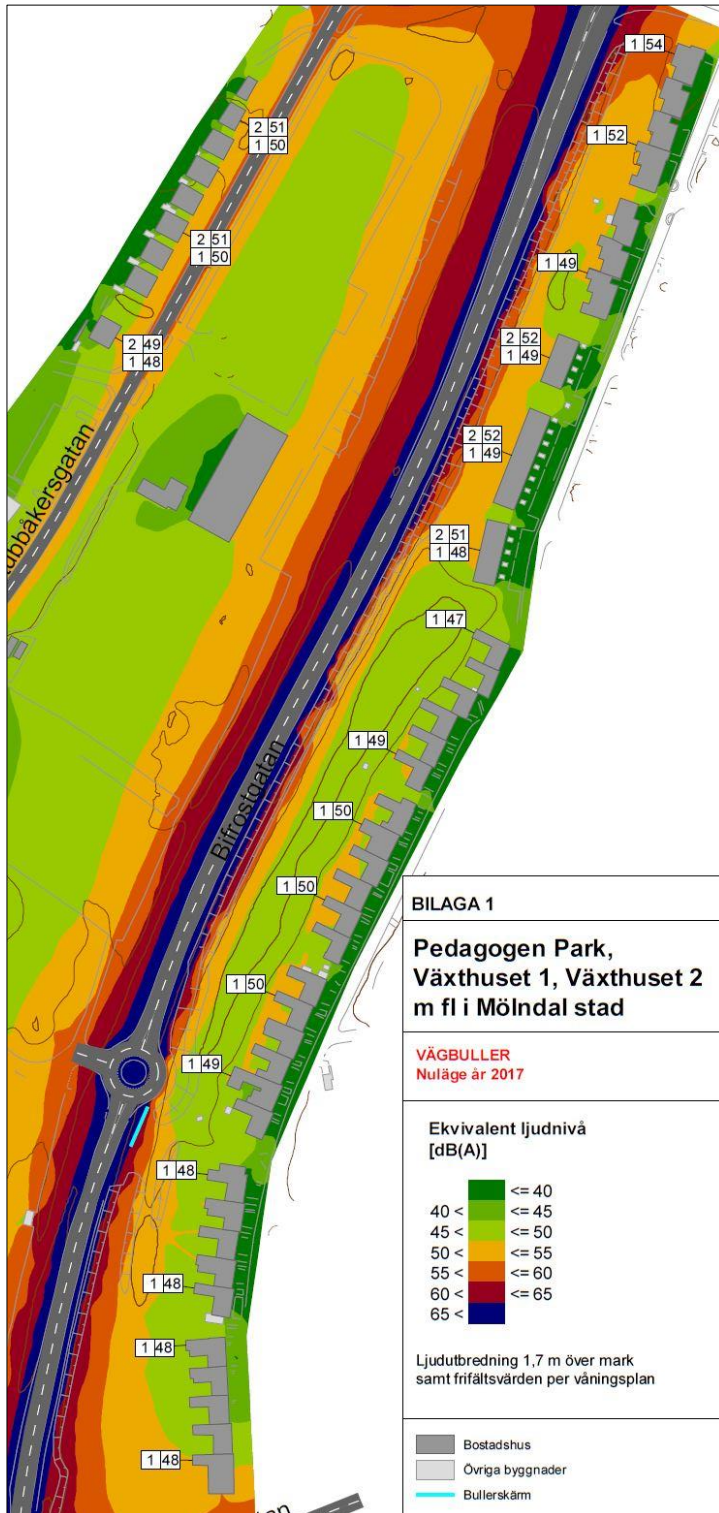
Bifrostgatans nya gatussektion innebär att en cykelbana anordnas på den östra sidan av gatan där det är färre konfliktsituationer då det inte finns några korsande stråk/gator över cykelbanan. På den västra sidan av Bifrostgatan finns flertalet korsningspunkter vilket innebär att cykelbanor inte anses vara lämpliga att placeras där av trafiksäkerhetsskäl. Alternativa cykelvägar finns även längs det *inre stråket* inne i stadsdelen Pedagoggen Park eller längs Prästgårdsgatan-Stubbåkersgatan i planområdets västra del.

Trafikmängden på Bifrostgatan antas inte öka märkbart i och med en exploatering av området då stadens arbetar hårt efter en trafikstrategi som innebär att människors resvanor ska ändras och flertalet resor ska övergå till mer hållbara transportmedel som kollektivtrafik, till fots och med cykel.

Bifrostgatans dragning/läge kommer i största möjliga mån utgå från dagens befintliga läge men kommer i den nordöstra delen breddas cirka två meter mot öster för att möjliggöra för en lämplig trafiklösning i och med den nya cirkulationsplatsen som föreslås ersätta den befintliga korsningen vid Lantbruksgatan-Bifrostgatan-Frejagatan. I de lägen den befintliga bullervallen hamnar i konflikt med vägbreddningen studeras olika alternativ i nuläget. Några av de alternativ som studeras är bland annat att ersätta bullervallen med andra bullerdämpande åtgärder eller att "kapa av" vallen mot Bifrostgatan med ett L-stöd där vallen bevaras mot Solängens bostadsbebyggelse.



En sänkt hastighet för trafiken på Bifrostgatan och ett antal bulleråtgärder längs gatan kommer innebära bättre ljudförhållanden för befintliga bostäder i närområdet, se bilder nedan. Bilden till vänster visar nuläget och bilden till höger redovisar år 2025 med parkeringsläggning på östra sidan av Bifrostgatan i ett plan.



Den södra delen av området, norr om Frölundagatan, kommer ett bullerskydd att uppföras för att uppfylla gällande riktvärden avseende buller för nya bostäder. Även öster om Bifrostgatan, i den norra delen mot korsningen till Frejagatan, kommer ett bullerskydd att upprättas för att inte försämrade ljudmiljön för befintliga bostäder i den norra delen av Lammevallsgatan. Den föreslagna parkeringsanläggningen öster om Bifrostgatan kommer innebära bättre ljudförhållanden för befintliga bostäder i öster, oavsett om anläggningen uppförs i en eller två våningar. I kartan på

föregående sida redovisas alternativet med en parkeringsanläggning i en våning. Uppförs två våningar kommer bullervärdena sänkas ytterligare. Vid behov kan även slussar skapas vid de nya släppen mellan Bifrostgatan och Kakelösagatan/Lammevallsgatan, liksom lösningen vid cirkulationsplatsen intill Pedagoger Park, för att förbättra ljudnivån ytterligare.

### *Generellt svar: Oro för ökad trafik och parkering i Solängen*

Flera synpunkter inkom under samrådstiden och granskningstiden från närboende om en oro att exploateringen av stadsdelen Pedagoger Park skulle innebära ett ökat antal parkerade bilar på framförallt Kakelösagatan och Lammevallsgatan där parkering (tidigare) har varit gratis längs gatan. I december 2017 beslutade tekniska nämnden att införa avgiftsbelagd parkering på gator ägda av kommunen i delar av Mölnåls, där Solängen är ett av de områden som berörs. Det nu antagna förslaget innebär att parkering på gatorna i Solängen kommer regleras genom parkeringsavgift samt att det ska bli möjligt att köpa boendeparkeringstillstånd för de områden det gäller i.

Avgifterna kommer att följa de avgiftsnivåer som gäller för parkering på allmän platsmark, det vill säga gatemark, i kommunen. Det innebär avgifter på 2, 6 eller 10 kronor per timme beroende på område. Avgiften för boendeparkeringstillstånd blir mellan 200 och 350 kronor per månad enligt tidigare beslutad taxa. Övervakning av gatuparkering ska ske genom parkeringsvakter.

Införandet av avgiftsbelagd gatuparkering ska öka framkomligheten på gatorna, minska trafiksäkerhetsproblemen och bidra till att öka andelen hållbara resor.

Staden bedömer inte att Kakelösagatan-Lammevallsgatan kommer fungera som genomfartsväg/smitväg på grund av exploateringen av stadsdelen Pedagoger Park. Bifrostgatan är det primära alternativet och införande av avgiftsbelagd parkering kan i praktiken minska genomfarts- och söktrafiken (efter parkering) i Solängen.

Angående omledning av trafiken från E6 så skriver länsstyrelsen följande i granskningsyttrandet. Enligt luftutredningen har inte effekterna av tillfälliga trafikomledningar från E6, och de stillastående köer som kan bildas vid dessa tillfällen, inkluderats i beräkningarna. Länsstyrelsen bedömer att detta kan vara rimligt eftersom omledningar endast sker vid olyckor som kräver större avstängningar. Dock är en potentiell omledning en realitet som kan ske och vid dessa tillfällen påverka luftkvaliteten negativt. Detta innebär att kommunen bör eftersträva en så god utformning som möjlig för området så att konsekvenserna av detta blir ringa.

### **Generellt svar: Parkering**

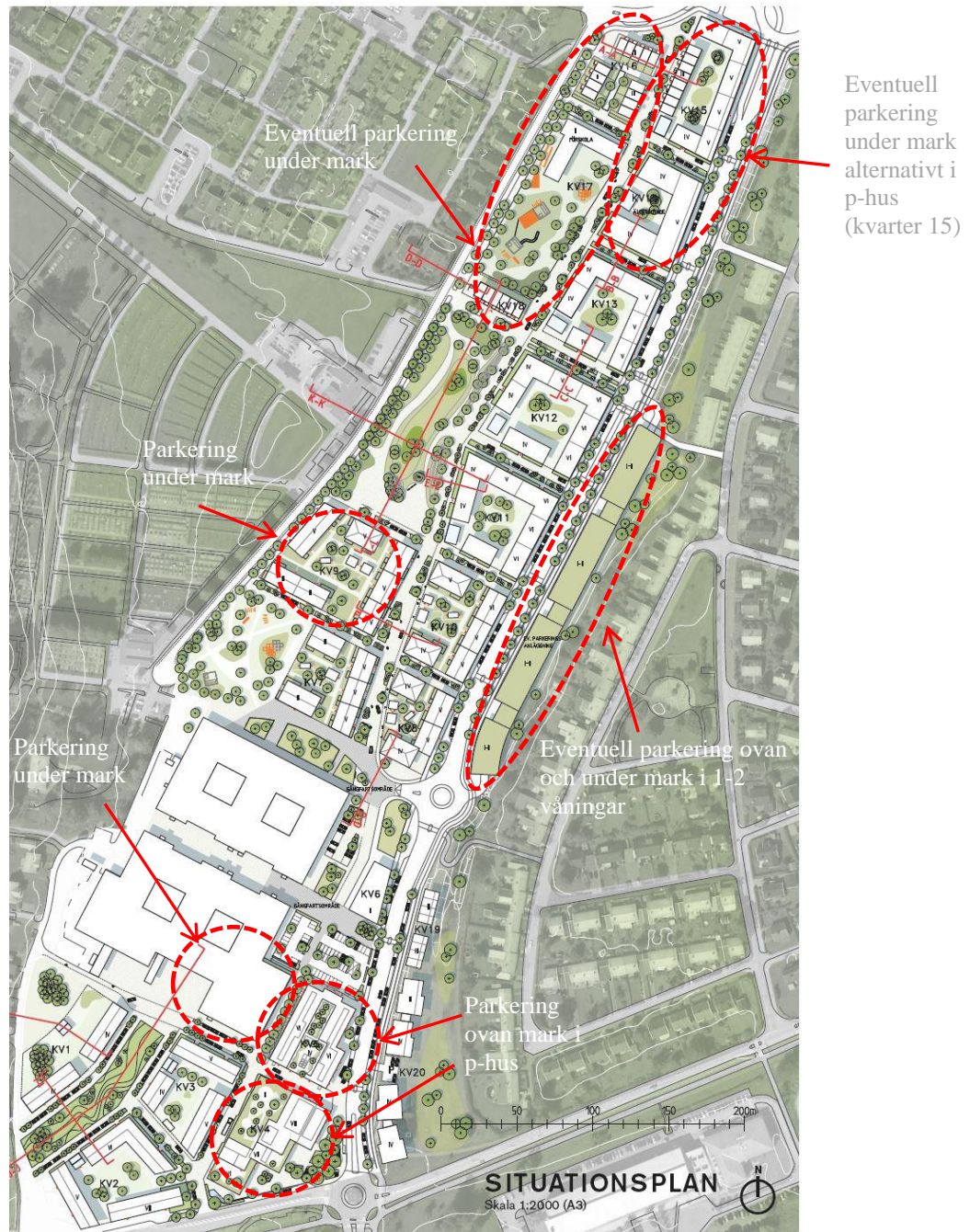
Mölnåls stad arbetar efter en trafikstrategi med målsättningen att få flera människor att välja hållbara transportmedel före bilen. Planområdets närhet till Mölnåls innerstad, Knutpunkt Mölnålsbro samt etableringen av kommersiell service (med bland annat en matbutik) inom planområdet bedöms skapa goda förutsättningar till ett hållbart resande som innebär ett minskat behov av att använda bilen.

En utredning gällande parkering (*Norconsult, 2018-06-21*) har tagits fram som innebär att ett samutnyttjande ska gälla för parkering i området för de som bor, är verksamma i samt besöker området ingår. Totalt ska cirka 800 långtidsparkeringar anordnas i området. Genom att begränsa antalet parkeringsplatser används marken på ett effektivare sätt där större markparkeringsytor som riskerar att stå tomma över tid inte etableras.

Parkeringsstrategin för stadsdelen Pedagog Park innebär att långtidsparkeringar ska ske i parkeringshubbar som är strategiskt placerade inom området för att undvika söktrafik och onödiga trafikrörelser längs gatorna i området. Parkeringshubbarna avses ske i parkeringsanläggningar under bostadskvarter, i separata parkeringsanläggningar och i kombinationsfastigheter där delar av en byggnaden inrymmer parkering, se karta på nästa sida.

Inför antagandet av detaljplanen har plankartan förtydligats gällande den tänkta höjden på garagen öster om Bifrostgatan för att säkerställa att de inte kan bli högre än den höjd som presenterats i solstudien och illustrationsplanen. Garagen kan byggas i högst två våningar (2,7 meter per våningsplan) och får ej byggas högre än 5,5 meter över nivån på Bifrostgatan.





#### Föreslagna lägen för parkeringsanläggningar.

Ett digitalt parkeringssystem med utplacerade informationsskyltar kommer redovisa var lediga parkeringsplatser finns vilket kommer bidra till ett minskat antal trafikrörelser i form av söktrafik efter lediga p-platser.

Korttidsparkering kommer möjliggöras längs gatorna i området och dessa kommer vara avgiftsbelagda. Intill kvarter 5, vid matbutiken, kommer ca 40 korttidsplatser också att etableras i form av markparkering som fastighetsägaren ansvarar för.

#### Generellt svar: Störningar under byggtiden

Före byggstart av stadsdelen Pedagoger Park ska en riskanalys/kontrollprogram avseende vibrationer i samband med markarbeten upprättas. Riskanalys ska uppfylla de krav som anges i svensk standard SS 02 52 11 "Vibration och stöt – Riktvärden och mätmetod för vibrationer i byggnader orsakade av pålning, spontning, schaktning och packning". Riskanalysen ska innefatta följande punkter:

- Inventering och redovisning av befintlig bebyggelse, anläggningar, ledningar, verksamheter och vibrationskänslig utrustning inom det fastställda inventeringsområdet
- Tillåtna värden för markvibrationer och byggbuller
- Förslag till besiktningsomfattning och provtryckning av eldstäder
- Förslag till lämpliga platser för vibrationskontroll med hänsyn till rådande grundförhållande samt typ av vibrationsalstrande verksamhet

Riskanalysen bör tas fram gemensamt för hela planområdets exploatering. Separat riskanalys med förslag på kontrollåtgärder ska upprättas inför varje entreprenad.

#### Kontrollåtgärder

Syneförrättning och mätning av vibrationer, buller samt markdeformationer ska utföras. Syneförrättning och mätning bör utföras av samma konsult under anläggningstiden.

#### Syneförrättning

Omgivande byggnader, konstruktioner och anläggningar ska besiktigas före och efter markarbeten. Besiktningen ska utföras enligt Svensk Standard SS 460 48 60 "Vibration och stöt - Syneförrättning- Arbetsmetoder för besiktning av byggnader och anläggningar i samband med vibrationsalstrande verksamhet".

Samtliga eldstäder och tillhörande rök- eller avgaskanaler ska besiktigas. Eldstäder

utförda av murverk eller liknande material och vars rökgasvägar överstiger en totallängd av 1,5 meter ska alltid täthetsprovas.

Omfattning av besiktning tas fram i upprättad riskanalys. Efterbesiktning ska utföras mellan varje entreprenad för att säkerställa att inga skador uppkommit på kringliggande byggnader.

#### Vibrationsmätning

Kontinuerlig vibrationskontroll ska utföras på de byggnader, anläggningar och vibrationskänslig utrustning som förväntas bli dimensionerande vid vibrationsalstrande aktiviteter. Systemet för all mätning och registrering ska uppfylla angivna krav i SS 02 52 11.

Placering av mätare och antal mätpunkter bestäms i upprättad riskanalys. Mätning av vibrationer från byggtrafik ska ske under anläggningstiden.

Entreprenören ska hålla sig underrättad om uppmätta vibrationsnivåer och anpassa alla vibrationsalstrande verksamheter på sådant sätt att riktvärdena kan innehållas.

#### Bullermätning

Mätning av buller ska ske under byggtiden. Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser NFS 2004:15 ska tillämpas.

#### Sättningskontroll

Mätning av markdeformationer ska utföras under anläggningstiden. Omfattning och frekvens bestäms i ett geotekniskt kontrollprogram.

### ***Generellt svar: Oro för värdeminskning***

Värdeeffekterna ska prövas för planärenden inom ramen för avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen. Frågan om värdepåverkan hanteras på samma sätt som andra möjliga påverkansfaktorer, genom avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Och i detta fall är bedömningen att de allmänna intressena (att tillskapa nya bostäder) överväger eventuell påverkan på det enskilda intresset.

### ***Generellt svar: Dagvattenproblematik öster om Bifrostgatan***

Delar av planområdet, men även de intilliggande bostadsområdena Solängen och Lindhaga, riskerar idag att drabbas av översvämning vid ett kraftigt skyfall, även benämnt ett 100-års regn. Till granskningsskedet har det tagits fram en skyfallsutredning för stadsdelen Pedagogen Park (Sweco, 2018-08-16) Kompletterande PM har tagits fram inför antagandet efter Länsstyrelsens granskningsyttrande. (2018-10-24)

Sammanfattat kan sägas att förslagna åtgärder för klimatanpassning med hjälp av huvudstråk för sekundär avrinning kommer väsentligt att minska risken för översvämning inom Stadsdelen Pedagogen Park vid skyfall.

Av figur 6 och figur 7 i utredningen framgår att vattenansamling i första hand sker i anslutning till nyskapade utjämningsmöjligheter (multifunktionella parkområden) inom planområdet. Dessutom sker vattenavledningen utmed de tillskapade sekundära skyfallsstråken inom planområdet och utmed skyfallsstråket i Bifrostgatan. Skyfallsflödena söker sig i första hand mot dessa medvetet skapade avledningsstråk. Detta innebär att konsekvensen för översvämningsskador på befintliga och planerade byggnader inom planområdet kommer att minska.

#### Justeringar inför antagandet

*Endast mindre justeringar har gjorts i planhandlingarna inför antagandet*

Följande justeringar och förtydliganden gjorts. Utöver dessa har mindre justeringar gjorts

Planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen har kompletterats med tänkt höjdsättning för gatorna inom planområdet för att säkerställa att man klarar hantering av skyfall. Information om tänkt hantering av höjdsättning för hela planområdet har också tillfogats planhandlingarna.
- Information har tillfogats angående den komplettering som gjorts av luftmiljöutredningen med tänkt etapputbyggnad.
- Förslag på nivåer på lägsta nivå på golvbjälklaget har tillförts planbeskrivningen (se bilaga1).

Justeringar i plankartan:

- + höjder för gatorna i området har tillförts plankartan, detta för att säkerställa skyfallshantering
- P- garagelängan öster om bifrostgatan har reglerats efter granskningsyttrandet från Länsstyrelsen beträffande klimatanpassning med reglering om vattenbeständig konstruktion till lägst 50 centimeter ovan angivna plushöjder för GATA3. Undantag får ges för entréer, infarter och andra öppningar om erforderliga skydd mot översvämning genom tekniska åtgärder utförs.
- Bestämmelsen om entréer mot Bifrostgatan har också justerats till: Minst tre entréer ska finnas från parkeringsanläggningen mot Bifrostgatan för fotgängare. Entré får inte lokaliseras mot PARK.
- Höjden på garagen regleras efter den höjd som tidigare redovisats i solstudien och illustration. 1-2 våningar (våningshöjd 2,7) 5,5 meter över den nivå som är satt för Bifrostgatan.
- Flera mindre justeringar har gjorts för U områden inom kvartersmark i planen.
- Cirkulationsplatsen i mitten av Bifrostgatan har utökats något västerut.

#### Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggandsförvaltningen har bearbetat planförslaget enligt ovan och föreslår att planeringsutskottet beslutar att detaljplanen för Pedagogen park kan antas (KF tar slutgiltigt beslut).

#### STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman  
planchef

Frida Forsman  
planarkitekt