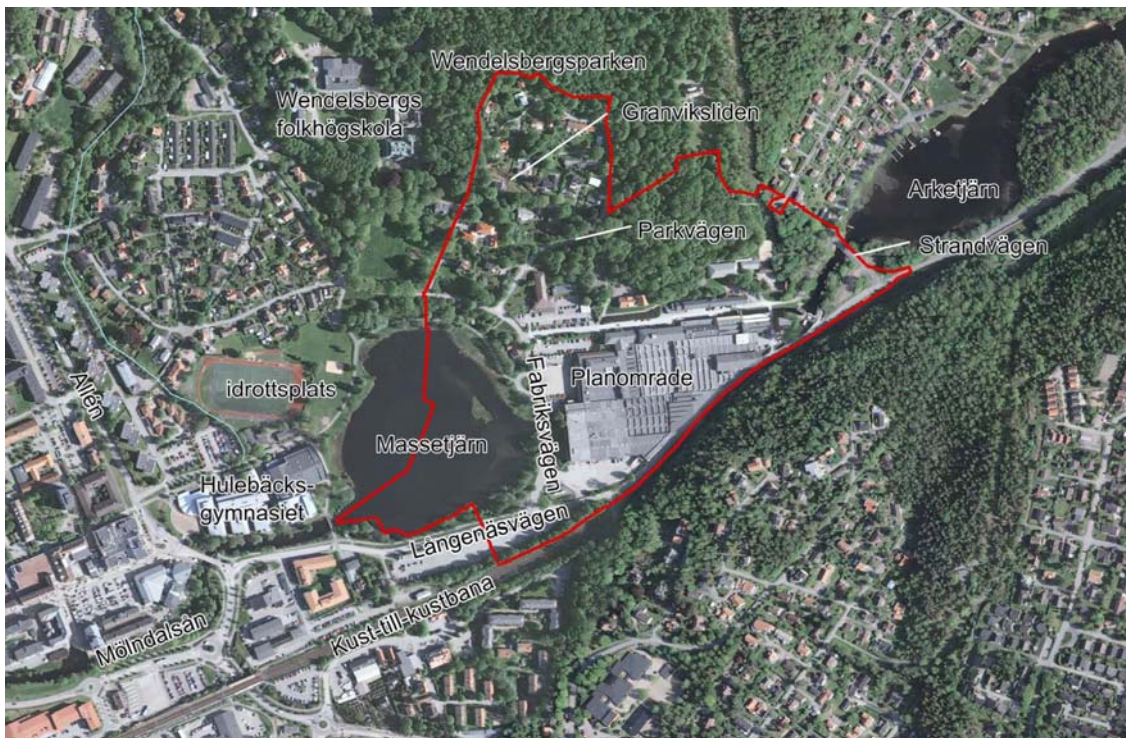


Utlåtande för



Detaljplan för del av Mölnlycke 1:1 m fl Mölnlycke Fabriker i Mölnlycke, Härryda kommun

Innehållsförteckning

FÖRÄNDRINGAR INFÖR ANTAGANDE AV DETALJPLAN	3
SAMRÅD MED LÄNSSTYRELSEN OCH ANDRA STATLIGA MYNDIGHETER .	3
Länsstyrelsen	3
Trafikverket	8
YTTRANDEN FRÅN NÄMNDER, FÖRENINGAR, BOLAG M FL	9
Rådet för funktionshinderfrågor	9
Mölnålsåns fiskevårdsområdesförening	10
Räddningstjänsten Storgöteborg	13
Räddningstjänsten Storgöteborg (synpunkter på samrådshandling)	15
Statens Geotekniska Institut	15
Lantmäteriet	15
Pensionärsrådet	17
Remissinstanser som inte lämnat några yttranden:	19
SAMRÅD MED SAKÄGARE	19
Vattenfall Eldistribution AB	19
Hulebäck 1:584	19
Hulebäck 1:271	21
Mölnlycke vägförening	24
Wendelsberg 1:40	24
Wendelsberg 1:30	25
Hulebäck 1:327	25
Mölnlycke 1:43	25
Mölnlycke 1:42	26
Wendelsberg 1:33	27
Wendelsberg 1:38	30
Mölnlycke 1:46	30
Wendelsberg 1:39	31
Wendelsberg 1:37 (1)	31
Wendelsberg 1:37 (2)	32
Råda sockens utmarks samfällighetsförening	32
ÖVRIGA SYNPUNKTER	33
Boende i Mölnlycke (1)	33
Boende i Mölnlycke (2)	33
Boende i Mölnlycke (3)	33
Boende i Mölnlycke (4)	34
Boende i Mölnlycke (5)	35
Boende i Mölnlycke (6)	35
Boende i Mölnlycke (7)	36
Boende i Mölnlycke (8)	37
Bostadsrättsföreningen Bäckan	37
Alhagens Egnahemförening	38
SAKÄGARE SOM INTE FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA	41
MYNDIGHET, REMISSINSTANS SOM INTE FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA	42
ÖVRIGA SOM INTE FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA	42

Utlåtande

Under tiden 14 december 2016 - 18 januari 2017 har detaljplanen varit föremål för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL. Granskningshandlingar sändes till remissinstanser 13 december 2016 och har funnits tillgängliga i kommunhuset samt på kommunens hemsida. Information sändes till sakägare 13 december 2016.

FÖRÄNDRINGAR INFÖR ANTAGANDE AV DETALJPLAN

Med anledning av inkomna synpunkter rörande hälsa och säkerhet samt kvalitetsnormer kommer granskningsplanhandlingarna att justeras och kompletteras inför antagande av detaljplanen. Planhandlingarna kommer att kompletteras utifrån resultaten från de fyra utredningar (bullerberäkning, stömljudsberäkning, fladdermusinventering samt riskanalys) som kommer att tas fram med anledning av inkomna yttranden samt utifrån ett allmänt ett ökat kunskapsläge om området efter granskning av detaljplanen.

Avseende synpunkter på hälsa och säkerhet kommer reglering av buller, vibrationer, stömljud, risk, lokalisering av skolverksamhet, stabiliserande åtgärder och radon-skyddad konstruktion att ses över och kompletteras. Med anledning av synpunkter på kvalitetsnormer kommer anläggande av fri vattenpassage för fisk att säkerställs på fler ställen och strandskyddets omfattning att öka.

Inför antagande av detaljplanen kommer även redaktionella ändringar att vidtas. Antagandehandlingarna kommer redovisa område för järnvägsändamål (tidigare redovisat som område för allmän platsmark – väg), markreservat för underjordiska ledningar inom kvartersmark för bostad samt vattenområde under bro. Dessutom kommer bestämmelsegränser att ses över.

SAMRÅD MED LÄNSSTYRELSEN OCH ANDRA STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, yttrande daterat 2017-01-25 (yttrande inkommit efter granskning enligt överenskommelse)

Yttrandet återges i sin helhet.

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befävar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen skrev i samrådsyttrandet att vi ansåg det motiverat att införa en planbestämmelse om riskreducerande åtgärder som ska tillämpas vid återuppförande av byggnad och vid bygglovspliktiga åtgärder avseende byggnaden. Vi gav exempel på åtgärder som att det borde vara möjligt att åstadkomma en brandskyddad fasad, minst en utrymningsväg som inte vetter mot järnvägen samt ventilation vänd bort från järnvägen. Underförstått att kommunen bör titta närmare på och värdera behov av dessa åtgärder. Länsstyrelsen har noterat att kommunen har kompletterat plankartan till granskningskedet med planbestämmelser som rör dessa åtgärder, men inte utrett hur dessa åtgärder ska utformas. Planbestämmelsen v3 ”Vid uppförande av ny byggnad ska brandskyddad fasad mot järnväg anordnas” är alltför otydlig. Vilken typ av brandklassad fasad som är lämplig behöver anges med en tydlig planbestämmelse som inte ger tolkningsutrymme. En konsult bör därför titta på vilken brandklass som är lämplig. Denna bestämmelse har även en koppling till nedanstående text om eventuell skolverksamhet och eventuella krav på reglering ihop med det.

Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen justerat markanvändningen i den del av området som rör fabriksbyggnaderna så att det inte möjliggör hotellverksamhet helt nära järnvägen.

Skola möjliggörs dock inom hela den befintliga fabriksbyggnaden, något som Länsstyrelsen inte uppmärksammade i samrådsskedet. Länsstyrelsen ser skola som en känslig verksamhet som bör läggas på ett längre avstånd från järnvägen för att åstadkomma en robust planering. I Länsstyrelsens riskpolicy visas möjlig markanvändning i förhållande till transportled för farligt gods genom en zonindelning. Där framgår att skola är lämpligt att placera inom zon C, ca 100 meter från transportled. I kommunens översiktsplan redogörs för riskpolicyen och dess zonindelning i delen ”Förutsättningar”, kapitel ”Områden med särskilda risker”.

Vad Länsstyrelsen kan se har skolverksamhet inte beaktats i *Riskanalys transport av farligt gods*, daterad 2014-04-02. Där framgår att det planeras för en förtätning med nya bostäder, nya kontor, hotell- och konferensverksamhet samt en ny sporthall. I analysen behandlas vilka risknivåer som kan uppkomma inom planområdet med den planerade användningen. Vi tolkar det som att skolverksamhet inte funnits med i bedömningen. *PM kompletterande riskanalys*, daterad 2014-09-11, nämner inte heller skolverksamhet. Har skola lagts till efter det att dessa riskanalyser togs fram? Planen bör inte medge skolverksamhet i hela fabriksbyggnaden om det inte har gjorts en bedömning av denna typ av verksamhet utifrån riskaspekten. Detta med tanke på att det avviker kraftigt från rekommendationerna i Länsstyrelsens riskpolicy. I *PM kompletterande riskanalys*, daterad 2016-08-09, har det gjorts en uppdatering av osäkerhetsanalysen. Det är med anledning av att planen kompletterats med förslag på att etablera verksamhet i form av bl a skola i befintlig panncentral ca 30 m från järnvägen. Slutsatsen i riskanalysen är bl a att verksamheter som anges för zon A eller B bedöms vara lämpliga för den befintliga panncentralen men inte verksamheter för zon C. Riskbedömningens slutsats är att skolverksamhet inte är lämplig i panncentralen. Att denna slutsats inte finns med i tidigare riskanalyser tyder också på att skolverksamhet inte har diskuterats där.

Kommunen behöver förtydliga vilken typ av skolverksamhet som ska vara möjlig i lokalerna. Det framgår inte av planhandlingarna vilken typ av skola som det planeras

för. Är det för att tillgodose behovet av skola för de som kommer att bosätta sig i området? Allt i från förskola till gymnasieskola?

Vi vill inte rekommendera möjligheten till stadigvarande vistelse helt nära järnvägen. Vi anser att det är olämpligt om en skola etableras mot järnvägen med en entré där elever ges möjlighet att samlas utanför. Det är möjligt i dag med tanke på att det finns en befintlig entré som vetter mot järnvägen.

Då det är få transporter med farligt gods längs kust-till-kust-banan resulterar det i en låg risknivå. Därtill finns ett antal riskreducerande åtgärder införda som planbestämmelser på plankartan. Då skolverksamhet inte har ingått som verksamhet i de framtagna riskanalyserna behöver det dock göras en riskbedömning kring lämpligheten att möjliggöra skolverksamhet i direkt anslutning till järnvägen för att planen inte ska tas in för prövning. Därtill behöver det, utifrån gjord bedömning, framgå om och vilka regleringar som behövs.

MKN för vatten och fri vandringsväg för fisk

Länsstyrelsen ser positivt på kommunens ansats till att anlägga en fiskväg förbi dämnet vid Mölnlycke fabriker. Detta skulle förbättra möjligheterna att uppnå beslutad miljö kvalitetsnorm för vattenförekomsten. Pågående tillståndsprövning av Stensjö damme kan medföra fiskväg även här, vilket skulle innebära att fiskvandring till och från anslutande vattenförekomster möjliggörs.

Länsstyrelsen förordar i första hand att en naturliknande fiskväg anläggs, omlöp eller inlöp, som medger vandring även för svagsimmande fiskarter. För att anlägga ett omlöp krävs utrymme även på land intill dammen. Om platsen inte lämpar sig för en naturliknande fiskväg förordas en teknisk fiskväg av typen slitsränna. Denna lämpar sig också för svagsimmande arter. En slitsränna kan även kombineras med en naturlig fiskväg.

Då utformningen och typ av fiskväg ännu inte har utretts så är det av stor vikt att planbestämmelserna i området runt dämnet (med inlopp från Arketjärn) utformas på ett sätt som inte förhindrar anläggande av fiskvägen. Markanvändningsbestämmelsen "Natur" längs ån samt udden med bestämmelsen "EHKR₂Z" måste därför kompletteras så de medger anläggande av fiskväg.

Utredningen behöver klargöra vilka vägar fisken kan ta sig under fabriksbyggnaderna för att ge underlag till val av plats för fiskvägen. Placeringen kan också påverka valet av typ av fiskväg. Om fiskvägen placeras på Mölndalsåns västra/norra sida bör anläggningsarbetet utföras i samband med de stabilitetsåtgärder som anmälts som vattenverksamhet till Länsstyrelsen.

Förorenad mark

Inom planområdet har klorerade kolväten detekterats på flera platser i jord, grundvatten och porgas. Det är låga halter som uppmätts, under använda jämförvärden, men att klorerade kolväten detekterats i flera medier indikerar dock att det kan finnas en eller flera källtermer med betydligt högre halter. Undersökningen av klorerade kolväten är översiktlig och det kan inte uteslutas att högre halter finns inom planområdet.

Länsstyrelsen anser därför att skyddsåtgärder vid byggnation av bostäder ska vidtas där det finns risk för klorerade kolväten nu eller i framtiden. Exempel på en skyddsåtgärd är

radonsäker grundläggning vilket minskar risken för ånginträngning av föroreningar i byggnaden. Sådana skyddsåtgärder ska säkerställas med en planbestämmelse.

Länsstyrelsen ser positivt på att området saneras och att läckaget av föroreningar till vattenmiljön därmed minskar. Eventuella saneringsåtgärder i Massetjärn kan utgöra anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet kompletteringsgrundläggning under fabriksbyggnaderna kan utgöra vattenverksamhet liksom avledning av grundvatten vid eventuell länshållning.

Strandskydd

Länsstyrelsen bedömer att stora delar av strandskyddsfrågorna lösts sedan samråds-skedet då planen inte avser häva strandskyddet i några stora avsnitt som vi bedömer som betydelsefulla för strandskyddet. Dock återstår en viktig miljö vid Arketjärns utlopp. Naturmiljön vid Arketjärn har bedömts som betydelsefull för fladdermöss, se nedan.

Länsstyrelsen anser inte att strandskyddet ska upphävas för områden markerade med "NATUR". Eventuella åtgärder får här hanteras som dispensärenden.

Synpunkter på granskningshandlingen

Trafikfrågor

Planen ligger i direkt anslutning till Kust-till-Kustbanan och kommande järnvägsplan för Götalandsbanan. Länsstyrelsen instämmer i de synpunkter Trafikverket framför angående behovet av att ta hänsyn till den framräknade maxtrafikeringen och den påverkan den kan få på planområdet.

Länsstyrelsen rekommendera även som Trafikverket att planbestämmelsen angående vibrationer justeras att riktvärde på 0,4 mm/s vägd RMS inte skall överskridas i bostadsändamål.

Länsstyrelsen förutsätter att kommunen fortsätter sin dialog med Trafikverket innan planen går till antagande för att säkerställa att utformningen av planen inte riskerar att försvåra det fortsatta arbetet med järnvägsplanen för Mölnlycke - Bollebygd.

Plankarta med planbestämmelser

Länsstyrelsen instämmer i synpunkter framförda av Lantmäteriet angående användningen av x-område samt redovisningen av vilka områden strandskyddet ska upphävas.

Buller

De planbestämmelser m_1 och m_4 som föreslås för att säkerställa bostädernas utformning mot ljudskyddad sida och skyddade uteplatser är bra.

Bullerutredningarna visar dock att det behöver arbetas en del med utformningen av husen för att kunna klara de nivåer som planbestämmelserna anger. I planbeskrivningen anges att olika tekniska lösningar som veckade fasader, bullerskärmar och ljudsorbenter behöver studeras. Länsstyrelsen anser att detta förfaringssätt är okey men vill påpeka att alltför omfattande i inglasning av t ex balkonger för att åstadkomma tillåtna ljudnivåer inte är en godtagbar lösning. Länsstyrelsen skulle vilja se exempel på hur planbestämmelserna kan klaras genom justering av husens placering och utformning så

att det är säkerställt att planbestämmelserna gå att klara utan att behöva använda alltför stor grad av inglasning.

Artskydd

En artrik fladdermusfauna lever i området. Samtliga arter av fladdermöss är skyddade enligt 4 § Artskyddsförordningen (2007:845). Bedömningen att rödlistade arter av fladdermöss inte förekommer i området är osäker eftersom mindre brunfladdermus är rödlistad som akut hotad (CR) enligt Artdatabanken 2015, och eventuellt förekommer här. Oavsett hotstatus så förbjuder Artskyddsförordningen (AFO) negativ påverkan på bevarandestatus för fladdermöss i ett lokalt och regionalt perspektiv. Länsstyrelsen bedömer att syftena med detaljplanen inte är sådana skäl för vilka dispens kan medges enligt 14 § AFO. Därmed är det viktigt att det vid genomförandet av planen vidtas tillräckliga skyddsåtgärder för att bevarandestatus hos arter skyddade enligt 4 § AFO inte ska ta skada.

Tillräckliga inventeringar av fladdermöss har inte genomförts för att visa att detaljplanen går att genomföra. Det är bl a okänt hur mindre brunfladdermus eventuellt utnyttjar området. Framförallt brister det i kunskap om hur fladdermöss utnyttjar hålträd i området. Naturvärdesinventering av trädmiljöerna har heller inte utförts under lämplig period på året. Fällning av träd kan bli en åtgärd som aktualiserar förbuden enligt 4 § AFO. Det saknas tillräckligt underlag för att kunna bedöma planens konsekvenser för fladdermöss, och Länsstyrelsen delar inte slutsatserna om det i MKB.

Länsstyrelsen bedömer att förekomst av padda vid Massetjärn inte bör bli ett hinder för att genomföra planen.

Dagvatten

På s. 40 i planbeskrivningen anges att dagvattenhanteringen på allmän platsmark i området öster om fabriksområdet ska utgöras av dagvattendammar. För att säkerställa att detta vid genomförandet av planen behöver plats för detta anvisas på plankartan.

Detta beslut har fattats av arkitekt Jens Rasmussen och granskats av arkitekt Mehdi Vaziri. I den slutliga handläggningen har även Lotta Sahlin Skoog, miljöskyddsavdelningen, Bodil Samuelsson, enheten för samhällsskydd och beredskap, Eivind Claesson, kulturmiljöenheten, Ulf Juto, vattenavdelningen samt Peter Wirdenäs, naturavdelningen deltagit.

Kommentar: För synpunkter rörande skolverksamhet och ”brandklassad fasad” se kommentar till Räddningstjänsten nedan. Planhandlingarna kompletteras med information kring föreslagen skolverksamhet. Vidare ses planbestämmelserna avseende riskreducerande åtgärder över.

Reglering av områdena i anslutning till dämnet ses över så att dessa möjliggör anläggande av fri vattenpassage för fisk. Möjligheterna att samordna åtgärder för att anordna fri fiskväg och stabiliserande åtgärder studeras inför genomförandet. Fiskarna vandrar i huvudfåran fram till dämnet. Uppvandring via turbinkanalen är inte möjligt p g a vandringshinder under fabriken. Områdena som behövs för att anlägga fri vattenpassage ägs inte av kommunen och är inte heller planlagda som allmän platsmark. Kommunen kan därför inte garantera att ett genomförande av anläggande av en vattenpassage för fisk genomförs. Detaljplanen möjliggör dock detta, men ansvaret för åt-

gården ligger hos fastighetsägaren till dämnet och fastighetsägaren till angränsande markområden som behövs för anläggningen. Se även kommentar till Mölndalsåns fiskevårdsförening nedan.

Inför antagande av detaljplanen ses planbestämmelse avseende radonsäker konstruktion över. Vidare noteras att en eventuell framtida saneringsåtgärd av Massetjärn eventuellt kan utgöra en anmälnings- eller tillståndspliktig av vattenverksamhet.

Inför antagande av detaljplanen undantas områden planlagda för allmän platsmark - NATUR i östra delen av planområdet från generellt upphävande av strandskydd. Eventuella åtgärder inom dessa åtgärder kommer istället hanteras som enskilda dispensärenden.

För synpunkter rörande trafik se kommentar till Trafikverket nedan och för synpunkter rörande plankarta med planbestämmelser se kommentar till Lantmäteriet nedan.

Kompletterande fladdermusinventering och utredning görs inför antagande av detaljplanen för att klargöra om mindre brunfladdermus eventuellt utnyttjar område samt om fladdermöss utnyttjar hålträd i området. Dessutom utreds detaljplanens konsekvenser för fladdermöss. Vid genomförande av detaljplanen uppmärksammas att eventuella skyddsåtgärder måste vidtas för att bevarandestatus hos arter skyddade enligt 4 § AFO inte ska ta skada samt att exploateringen inte utgör skäl för eventuell dispens.

Detaljplanen möjliggör anläggande av dagvattendamm inom allmän platsmark - NATUR sydsydväst om Fabriksvägen inom ett mindre område avgränsat av en egenskapslinje med egenskapsbestämelsen dagvattendamm. Aktuell placering av damm föreslås i dagvattenutredning daterad 2016-10-19. Formulering i planbeskrivning ses över.

Trafikverket, yttrande daterat 2017-01-23 (yttrande inkommit efter granskning enligt överenskommelse)

Buller och vibrationer

Trafikverket ser positivt på att det finns planbestämmelser för bullernivåer. Ett arbete med att fastslå dimensionerande trafikmängder inom projektet Göteborg - Borås har pågått sedan det att Trafikverket yttrande sig över samrådshandlingen och utredningar togs fram 2014.

Projektet har i uppgift att dimensionera för en maximal trafikering av såväl Götalandsbanan som Kust-till-kustbanan. Eftersom maxtrafikering på banorna är dimensionerande i projektet anser Trafikverket att nedan trafiksiffror behöver beaktas i detaljplanens utredningar. Utifrån denna trafikering rekommenderas kommunen göra en känslighetsanalys för att utreda vilken påverkan detta skulle ha på planområdet.

Risken för stomljud har inte beaktas från Kust-till-kustbanan. Även stomljud från planerad järnvägstunnel beräknas ligga nära gränsen för stomljud. Dessa förutsättningar är något som behöver tas med i den sammantagna bedömningen av bullersituationen inom planområdet.

Vibrationsutredningen visar på att området är utsatt för vibrationer, dock under gällande gränsvärden. Med hänsyn till att byggnadshöjd och grundläggning påverkar faktisk

vibrationshastighet rekommenderas planbestämmelsens avseende vibrationer lyda; att riktvärde på 0,4 mm/s vägd RMS inte ska överskridas i bostadsändamål. De nya trafikeringsuppgifterna behöver även vägas in i en bedömning gällande vibrationer.

Markanvändning väg

I sydvästra delen av planområdet finns ett vägområde som dels omfattar befintlig väg och dels förslagen cirkulationsplats som bl a ska hantera huvudsaklig trafikström till området. På denna yta föreslås i pågående arbetet med järnvägsplan för Mölnlycke – Bollebygd en gång- och cykelbro över spåren komma ner i marknivå.

Med anledning av pågående skissarbete för kommande ombyggnation vid Mölnlycke stationsområde ännu inte är fastställt kan planområdet komma att behöva justeras för att kunna inrymma en lösning för såväl biltrafik som för gång- och cykeltrafik.

Övrig upplysning

Långenäsvägen planeras under byggskedet av etapp Mölnlycke - Bollebygd nyttjas för byggtransporter för massor från tunneln öster om Mölnlycke, vilket kommer kräva dialog och koordinering mellan Trafikverket och kommunen inför och under byggskedet.

Sammantagen bedömning

Innan antagande av detaljplanen sker bör fortsatt dialog mellan Trafikverket och kommunen ske för att säkerställa att utformningen av planen inte riskerar att försvåra det fortsatta arbetet med järnvägsplanen för Mölnlycke - Bollebygd.

Kommentar: Innan antagande av detaljplanen sker tas en komplettering av bullerutredningarna med stomljud fram liksom en känslighetsanalys utifrån bifogade trafik-siffror.

Formulering av planbestämmelse avseende vibrationer ses över inför antagande av detaljplanen.

Avgränsningen av redovisat vägområde i sydvästra delen av planområdet ses över inför antagande av detaljplanen för att möjliggöra anslutning av en gång- och cykelväg/bro inom järnvägsplanen samtidigt som en rak angöring (nord-sydlig sträckning) av Fabriksvägen mot Långenäsvägen i cirkulation möjliggörs för att erhålla ett mjukt och följsamt trafikflöde utmed vägarna. Kommunen ser gärna att förbindelsen leds över Långenäsvägen så att den landar på vägens norra sida.

Dialog med Trafikverket kommer att föras innan antagande av detaljplanen sker.

YTTRANDEN FRÅN NÄMNDER, FÖRENINGAR, BOLAG M FL

Rådet för funktionshinderfrågor, yttrande daterat 2017-01-09

Rådet för funktionshinder meddelar att de inte har några kompletterande synpunkter att framföra utöver de synpunkter som framfördes under samrådet (daterade 2015-09-03).

Kommentar: Upplysningarna noteras.

Mölnålsåns fiskevårdsområdesförening, yttrande daterat 2017-01-15

Informationen i granskningshandlingarna är ofullständig och i vissa delar felaktig eller missvisande vilket framgår av nedan punkter.

Planbestämmelserna *W*, *W1*, *W2*, *k4*, *r3*, *a4* ingår föreningens ansvarsområde.

Plankartan redovisar inte var dämnet, som utgör vandringshinder, är beläget inom vattenområdet.

Det framgår inte heller av planhandlingarna att vattenreglering sker i området som en del av regleringen av hela Mölnålsåns vattensystem för att bli säkerställa dricksvattentillgång för Mölnåls stad, dricksvattenreserv för Göteborgs stad och indirekt även dricksvattentillgång för Härryda kommun.

Det är positivt att vattenreglering för fisktrappor eller jämförbar åtgärd för fri vattenpassage får anläggas. Granskningshandlingarna redovisar dock inte hur vattenpassagen ska utformas.

Förslaget är inte underbyggt. Det saknas dokumentation och bevis på att förslaget är förankrat i faktiska förhållanden. Det borde funnits tid mellan 2014 fram till idag att ta fram en plan för/projektering av lämpliga sätt att åstadkomma en fri vattenpassage. Av planbeskrivningens redogörelse för miljö kvalitetsnormer framgår att utredning pågår, vilket fiskevårdsföreningen tolkar som bevis på att underlag för detaljplanen och detaljplanens krav inte är tillräckligt.

Planförslaget anger att betong- och stenmurar m m inte får förändras eller på annat sätt byggas om, vilket enligt fiskevårdsområdesföreningens syn innebär att förslaget hindrar alla försök till lösning för att undanröja vandringshindret samt att det står i strid med de krav som kommunen är skyldig att ställa för att detaljplanen ska uppfylla miljö kvalitetsnormerna (se nedan).

Fiskevårdsområdesföreningens framförde redan i samband med KB Myran 342:s ansökan om tillstånd m m avseende säkerhetshöjande åtgärder vid Mölnlycke Fabriker (Mål nr M 2439-09) att det var angeläget att aktuella miljö kvalitetsnormer vad gäller ekologisk status utifrån vattendirektivet uppfylldes när stora ändringar avsågs genomföras. Av protokollet för samrådsmöte den 18 november 2008 framgår sökandes konstaterade: ”en bra synpunkt som kommer att beaktas”. Dämnet/dambyggnaden är det som utgör det absoluta vandringshindret och rensningen av botten från stenar och annat material och den gjutna betongbotten är det som negativt påverkar fiskarnas möjlighet att gå upp från Massetjärn till sträckan som ligger öster om fabriksbyggnaden fram till dämnet. Dämnet i sin dåvarande och planerade form (vid ansökan) utgör det vandringshinder som negativt påverkar den ekologiska statusen enligt vattendirektivets regler och krav.

Föreningens uppfattning i samband med ansökan var att planerade åtgärder avseende dambyggnad, dammluckor och utskov m m mycket väl skulle kunna inrymma skapande av fiskväg för att undanröja vandringshinder. Det var fråga om omfattande åtgärder och investeringar som öppnade möjligheter för förbättringar som skulle leda till att kvalitetsnormerna skulle kunna uppfyllas. Hänsyn till kravet på tillskapande av fri

vandringsväg togs inte i de tekniska lösningarna för utformning av dammbyggnad, dammluckor som utskov och bottnar.

Eftersom åtgärderna genomfördes innan tillståndsansökan behandlats av Mark- och miljödomstolen pågick åberopat nödläge av sökande, med länsstyrelsens acceptans, blev situationen sådan att dammbyggnad, betongbottnar och sköversvämningsskydd i form av höga betongmurar mm redan var byggda och ytterligare åtgärder planerades när målet avgjordes av domstolen. Mark- och miljödomstolen beaktade inte kraven enligt miljö kvalitetsnormerna utan accepterade genomförda ombyggnader och sökanden slapp att riva, ändra, komplettera eller bygga om konstruktionerna vid tiden för behandlade av målet.

Idag, år 2017, har förståelsen och acceptansen för vattenförvaltningen i Sverige ökat på många håll och att det har blivit tydligare för domstolar, myndigheter, kommuner, konsulter, vattenägare mm att kvalitetsnormerna har status som reella krav när det gäller aktiviteter, åtgärder, beslut i och om Sveriges vattensystem. Aktuell detaljplan berör Mölndalsåns vattenförekomst, sträckan Landvettersjön - Rådasjön, med kravet att kvalitetsnorm *God ekologisk status* ska uppfyllas senast 2021. Idag är statusen *Måttlig* främst pågick att fri vandringsväg förbi dämnet saknas i östra delen av planområdet.

Av planbeskrivning och planbestämmelser framgår att omfattande förstärkningsåtgärder krävs i Mölndalsåns slänter i östra delen av planområdet. Innan dessa åtgärder vidtas bör det klarläggas om det samtidigt är lämpligt att utnyttja de åtgärderna för att anlägga eller anpassa en fri vandringsväg för fisk och andra vattenlevande organismer. Denna uppfattning knyter an till ovan synpunkt om behov att planera/projektera vandringsvägen angående Miljö kvalitetsnormer.

Fiskevårdsområdesföreningen hänvisar rörande texten under rubriken Ny bebyggelse - Område A på s 29 i planbeskrivningen till sina synpunkter på geoteknik och miljökonsekvensbeskrivning.

Botten i Mölndalsåns huvudfåra skulle kunna ändras/förbättras för att främja fiskvandring och fisklek samtidigt som planerade åtgärder för att bygga om Långenäsvägen och rivning av byggnad sker då byggnaden ligger direkt ovanpå huvudfåran. Öring har lyckats ta sig uppströms till den aktuella fabriksbyggnaden fram till dämnet från sina lek- och uppväxtområden nedströms Massetjärn och Hulebäcken.

Syftet med miljökonsekvensbeskrivningens information att integrera miljöaspekter i detaljplanen för att främja en hållbar utveckling är positiv, dock anses inte planen i större omfattning ta vattenmiljöerna och deras kvalitet på stort allvar. Se även kommentarer angående miljö kvalitetsnormer.

I miljökonsekvensbeskrivningen, som bl a ska omfatta vattenmiljöerna inom området, anges felaktigt att vandringshindret ligger i anslutning till planområdet och inte att det ligger inom område reglerat med W₂. Vidare uppmärksammas inte att de relativt omfattande geotekniska åtgärderna som krävs för att stabilisera slänter mm i Mölndalsåns sträckning ligger uppströms dämnet inom planområdet i större utsträckning. Detta finns därför inte med i konsekvensbedömningen. Vidare tas inte möjligheten till anläggande av "parkeringsytor" med maximal byggnadshöjd 8 m i direkt i anslutning till södra sidan av Mölndalsån med i bedömningen. I MKB:n anges endast utan precisering av

vattenområde att ”några av de föreslagna åtgärderna i detaljplanen kommer att kräva en dispens från strandskyddet, vilket säkerställer att hänsyn tas till naturmiljön vid exploatering”.

I miljökonsekvensbeskrivningen finns ingen bedömning av på vilket sätt åtgärder som kräver anmälan av vattenverksamheten kan påverka vattenmiljön och vilka speciella åtgärder som kommer att krävas.

Under rubriken Gata och trafik i planbeskrivningen framgår att omfattande åtgärder planeras vidtas utmed Långenäsvägen som löper direkt utmed ån uppströms befintlig fabriksbyggnad samt att hela eller delar av byggnaden kommer att rivras för att ge plats för ökad trafik samt gång- och cykelbanor. Mölndalsåns huvudfåra går under byggnaden och nära vägen. Miljökonsekvensbeskrivningen redogör inte för hur planerade åtgärder kan komma att påverka vattenområdet.

Föreningen framhåller Vattenmyndighetens Förvaltningsplan 2016 – 2021 för Västerhavets vattendistrikt i vilken det i *avsnitt 1.1 Ansvar* framgår att myndigheter och kommuner ansvarar för att miljö kvalitetsnormerna följs (5 kap. 3 § miljöbalken) och att inom sitt ansvarsområde vidta de åtgärder som behövs enligt ett åtgärdsprogram som fastställts enligt 5 §. (5 kap. 8 § miljöbalken). (Aktuellt åtgärdsprogram är beslutat av Vattendelegationen i december 2016 efter att förslag till åtgärdsprogram överprövats av regeringen.).

I Vattenmyndigheternas publikation ”Verktyg för bättre vatten - Miljö kvalitetsnormer - bakgrund, utformning och användning” framgår bl a att kommunerna ansvarar för att miljö kvalitetsnormer följs inom ramen för den kommunala planeringen. Kommunerna ska se till att miljö kvalitetsnormerna följs när de planerar användningen av mark och vatten inom kommunen. Vid översiktsplanering och utformning av detaljplaner ska ingen skillnad mellan miljö kvalitetsnormer göras utan alla ska följas enligt plan- och bygglagen. I PBL anges också att en detaljplan inte får antas om planen kan leda till att en miljö kvalitetsnorm inte följs. Länsstyrelsen arbetar under planläggningsprocessen, vid samråd och genom granskningsyttrande, för att miljö kvalitetsnormer ska följas. Länsstyrelsen har en skyldighet att upphäva beslut om detaljplan eller områdesbestämmelser som innebär att en miljö kvalitetsnorm inte följs.

Den s k Weserdomen där EU-domstolen slog fast att miljö målen i vattendirektivet (som motsvaras av de svenska miljö kvalitetsnormerna för vatten) är bindande vid tillståndsprövning i medlemsstaterna utgör ytterligare ett stöd för att förslaget till detaljplan inte är godtagbart. Utgångspunkten är att en verksamhet eller åtgärd som leder till att miljö kvalitetsnormerna inte kan följas, inte får tillåtas enligt domstolens konstaterande.

I Vattenmyndigheternas publikation anges även att ”För att miljö kvalitetsnormerna för varje vattenförekomst ska kunna följas, krävs att både verksamhetsutövare och myndigheter utgår från tillståndet i vattenmiljön som helhet när nya eller förändrade verksamheter planeras....Miljö kvalitetsnormerna är miniminivån - sämre får det inte bli, bara bättre!Systemet med miljö kvalitetsnormer har bidragit till ökade krav på bra underlag i ärenden som olika myndigheter ska fatta beslut om. Det i sin tur ökar både kunskapen och medvetenheten om vikten av att värna kvaliteteten på våra vatten.”

Föreningen motsätter sig att förslag till detaljplan godkänns i de delar som berör Mölndalsåns fiskevårdsområdesförenings ansvarsområde i nuvarande form, innehåll och omfattning. Föreningen förutsätter och bedömer att det ska vara möjligt att lösa utmaningen att skapa fri vandringsväg och att därmed uppfylla de lagkrav som, enligt föreningens uppfattning, måste infrias för att detaljplanen ska kunna godkännas med hänsyn till de omfattande investeringar och åtgärder som planeras i detaljplaneområdet.

Mölndalsåns Fiskevårdsområdesförening är positiv till samverkan med kommunen och andra parter/intressenter/sakkunniga för att finna godtagbara lösningar för att skapa fri vandringsväg.

Kommentar: *Inför antagandet av detaljplanen markeras dämnet på illustrationskartan och planbeskrivningen kompletteras med information om att vattenreglering sker i området.*

Inför antagande av detaljplanen ses reglering av områdena i anslutning till dämnet över så att dessa möjliggör anläggande av fri vattenpassage för fisk. Möjligheterna att samordna åtgärder för att anordna fri vattenpassage för fisk och stabiliserande åtgärder studeras i genomförandeskedet. Ingen exakt åtgärd för att skapa fri vattenpassage kan presenteras i detta skede. Projektering kommer att ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Åtgärden för anläggande av fri vattenpassage kräver anmälan av vattenverksamhet. Detaljplanen förhindrar således inte att God ekologisk status kan uppnås.

Det är svårt att förutse vilka konsekvenser åtgärder i ån och vattenmiljön kan komma att ha innan åtgärderna definierats i projektering. Anmälan av vattenverksamhet liksom ansökan om dispens från strandskyddet kommer dock att göras för framtida åtgärder. För synpunkter rörande strandskydd se kommentar till Länsstyrelsen ovan.

Ån kommer inte att beröras när ombyggnad av Långenäsvägen sker eller när byggnad utmed vägen rivs, varför kommunen inte bedömer att dessa åtgärder kan samordnas med åtgärder på botten i huvudfåran. Tanken är att byggnadens bottenplatta ska bevaras. Av denna anledning finns inte heller redogörelse med i miljökonsekvensbeskrivningen.

Räddningstjänsten Storgöteborg, yttrande daterat 2017-01-17

Räddningstjänstens yttrande på samrådshandlingen har dessvärre inte kommit kommunen tillhanda.

Utförda riskanalyser visar på relativt låga risknivåer inom området, kopplat till transporter av farligt gods på järnvägen. Under samrådet yttrade sig Länsstyrelsen kring att riskreducerande åtgärder bör införas i planbestämmelserna för det tillfället när existerande byggnation ersätts av ny samt vid bygglovspliktiga åtgärder. I granskningshandlingen har planbestämmelser införts för uppförande av nya byggnader samt för etablering av vissa specifika verksamheter gällande placeringar av entréer och utrymningsvägar, brandskyddade fasader och placering av ventilationsintag. Räddningstjänsten anser att det är oklart vad som avses med ”brandskyddad fasad”, då det skulle kunna innebära allt från att fasaden ska utföras i obrännbara material, att fasaden ska vara brandklassad i en specifik klass samt att fönster ska vara klassade eller att fönsterarean

begränsas. Eftersom planbestämmelsen lämnar utrymme för egen tolkning bör det utredas vad som är lämpligt att kräva.

Lämpligheten att ha skola i direkt närhet till järnvägen (område KZR₂SPD) kan diskuteras. I riskutredningen har det inte tagits höjd för skola som verksamhet och i kompletterande riskanalysen från 2016 diskuteras vilka verksamheter som är lämpliga i den gamla panncentralen. Enligt länsstyrelsens riskpolicy anses verksamheter som anges i zon A och B lämpliga, men inte verksamheter i zon C vilken inkluderar skola. Resonemanget kring panncentralen borde vara applicerbart på hela området närmst järnvägen.

Räddningstjänsten ställer sig frågande till de kompletterande riskutredningarna eftersom risknivån tangerar undre gränsen för ALARP i den första kompletterande riskanalysen från 2014, men i den andra kompletteringen så blir risknivån lägre. I kompletteringen från 2014 konstateras att ”Det minimala överskridandet i figur 3 bör därför tolkas så att den utökningen med upp till 30 bostäder kan genomföras utan att extra åtgärder krävs men att en ytterligare ökning av antalet personer inom området kommer att kräva kompletterande skyddsåtgärder.” I nästa kompletterande riskanalys adderas fler bostäder till området, men ändå blir risknivån lägre än i tidigare kompletterande PM, och påståendet att ytterligare ökning av antalet personer kommer kräva kompletterande skyddsåtgärder lämnas okommenterat.

I planbeskrivningen anges att brandvattenförsörjningen kommer att baseras på ett alternativsystem inom bostadsområdena och på ett sprinklersystem i fabriksbyggnaden. Räddningstjänsten ställer sig frågande till valet av alternativsystem eftersom detta system bygger på att tankbilar hämtar vatten vid en brandpost som kan vara placerad upp till 1 km från aktuella byggnader. Alternativsystem kan i samråd med räddningstjänsten tillämpas inom bostadsområden med flerfamiljshus lägre än 4 våningar, villor, radhus och kedjehus enligt V A V P83. Alternativsystem är inte lämpligt för aktuellt område eftersom föreslagen exploatering möjliggör byggnader med 8 våningar. Brandpostnätet bör dimensioneras för ett konventionellt system enligt områdestyp A2.

Det är viktigt att räddningstjänstens riktlinjer gällande framkomlighet tas i beaktande med hänsyn till att området är något kuperat. Riktlinjerna finns att tillgå i Råd och anvisning 110 på www.rsgbg.se/ra.

Kommentar: *Inför antagande av detaljplanen specificeras innebörden av ”brandskyddad fasad” och möjligheten till etablering av skolverksamhet inom hela fabriksbyggnaden tas bort. I antagandehandling kommer inte skolverksamhet möjliggöras närmare än 100 m från järnvägen. Föreslagen sporthalls sydöstra hörn och sydöstra hörnet på befintlig kontorsbyggnad utmed Mölnlycke fabriker, framtida Bruksgatan, möjliggör dock skolverksamhet närmare än 100 m från järnvägen. Denna gränsdragning mellan markanvändning som möjliggör respektive inte möjliggör skolverksamhet är naturlig med hänsyn till befintlig och föreslagen byggnadskropp.*

Inför antagandet av detaljplanen ses bedömningarna i riskanalyserna över med hänsyn till att risknivån bedöms minska med fler bostäder.

Brandvattenförsörjningen dimensioneras för ett konventionellt system enligt områdestyp A2 för bostadsbebyggelsen. Planhandlingarna justeras inför antagandet av detaljplanen.

Räddningstjänstens riktlinjer gällande framkomlighet kommer att tas i beaktande under det fortsatta projekteringsarbetet.

Räddningstjänsten Storgöteborg, yttrande daterat 2015-09-02

OBS: synpunkter på samrådshandling

Räddningstjänsten har inte möjlighet att med stegutrustning utrymma hus från fönster vars underkant eller balkongräckes överkant överstigande 11 m, vilket normalt motsvarar fyra våningar. I dessa fall måste därför andra byggnadstekniska lösningar projektteras.

I samband med detaljprojektering måste tillgången på vatten för brandsläckning planeras i detalj. Befintligt ledningsnät med brandposter uppfyller inte kraven på god tillgång på vatten för brandsläckning. VAV P83, områdestyp A2 användas kan som riktlinje.

Räddningstjänsten tillstyrker planen med synpunkter enligt ovan.

Statens Geotekniska Institut, SGI, yttrande daterat 2017-01-17

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inget att erinra eftersom rekommenderade stabilitetsförbättrande åtgärder samt lastrestriktioner i den geotekniska utredningen regleras med planbestämmelser.

Kommentar: Upplysningarna noteras.

Lantmäteriet, yttrande daterat 2017-01-18

Plankarta och bestämmelser

Lantmäteriet anser att det är lämpligare att föreslaget x-område med bestämmelserna *marken ska vara tillgänglig för allmännyttig vistelse samt gångtrafik. Allmänhetens tillträde får inte begränsas* regleras som allmän platsmark - PARK om avsikten är att karaktären av park ska behållas och att allmänheten ska få ha fullt tillträde.

För x- områden gäller:

- ”Genom att lägga ut x-område i en detaljplan reglerar kommunen så att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar allmänhetens tillträde till x-området. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det dock att det även finns en upplåtelse t ex ett servitut till förmån för en kommunal fastighet. Om det i en gällande plan är så att markägaren, eller någon rättighetshavare inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram allmänheten, har kommunen inga möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt.
- Kommunen är skyldig att sköta underhåll och renhållning inom x-områden sedan man t ex skapat rättighet för området.”

Åtgärder som inte kräver bygglov eller att t ex bygga vägar och parkeringsplatser inom markområdet möjliggörs trots planbestämmelsen.

X-området för allmännyttig vistelse och gångtrafik samt bestämmelsen a₁ avgränsas av egenskapsgräns och administrativ gräns samt av användningsgräns med undantag för den sydvästra delen av området som avgränsas med en egenskapsgräns. Såvida inte x-området ska planeras som allmän platsmark - park anser lantmäteriet att gränsen bör

ändras till en egenskapsgräns och administrativ gräns. En administrativ gräns avseende upphävande av strandskydd går även genom området.

Bestämmelserna för a₁x-området bör skrivas ut även i de delar av området som avgränsas av den administrativa gränsen för att inga tveksamheter ska uppstå angående utbredningen av området. Bestämmelsen a₁x bör även skrivas ut i den nordvästra delen av området där ett u-område avgränsas av en egenskapsgräns och administrativ gräns. U-området bör dessutom enbart avgränsas av en administrativ gräns och inte i kombination med egenskapsgräns eftersom u är en administrativ bestämmelse.

Avgränsning av u-område inom fastigheten Hulebäck 1:612 och avgränsning södra gränsen av u-området inom fastigheten Hönekulla 1:471 bör ske med egenskapsgräns och administrativ gräns.

Planbeskrivning - Bebyggelse

På illustrationskartan redovisande områden med strandskydd som upphävs på s 42 i planbeskrivningen finns områden som saknar beteckningen a₃ i plankartan och där strandskyddet därmed inte upphävs. Bestämmelsen saknas inom allmän platsmark för park i östra delen av planområdet, vattenområdet väster om Arketjärn och vattenområdet norr om allmän platsmark - väg. Plankarta och illustrationskarta bör stämma överens, varvid någon eller båda bör justeras.

Område för idrott mot Långenäsvägen benämns med planbestämmelse R₁ i planbeskrivningen (s 32) och med planbestämmelse R₂ på plankartan, vilket bör justeras.

Planbeskrivning - exploateringsavtal

Planbeskrivningen behöver kompletteras med en redovisning av konsekvenserna avseende ansvar och skötsel för x-området om området behålls.

Av planbeskrivningen framgår tydligt vilka fastigheter som berörs av markreservat och inlösen av allmän platsmark. Lantmäteriet anser dock att det även bör framgå vilken övrig fastighetsbildning som möjliggörs genom planen såsom att t ex avstyckningar från Hulebäck 1:584 och 1:327 möjliggörs.

Fastighetsägaren har i vissa fall rätt till ersättning av kommunen när bestämmelser om rivningsförbud och bevarande av kulturhistoriska värden finns. Det bör framgå av planbeskrivningen att sådan ersättning ska betalas alternativt inte betalas ut till fastighetsägaren.

Redovisning av de tre befintliga ledningsrätterna för kraftledningar till förmån för Härryda Energi AB och Vattenfall (1401-89/18.1, 1401-632.1 och 1401-648.1) i östra delen av planområdet saknas. Utan reglering av l- eller u-område blir ledningsdragningen för allmänna ändamål planstridig. Om avsikten är att kraftledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen annars behöver plankartan kompletteras med u-område. Vidare bör det redovisas vad för slags ledningar som berörs och vilka som är ledningshavare.

Kommentar: *Föreslaget x-område för allmännyttig vistelse samt gångtrafik behålls med hänsyn till att bestämmelsen även anger att allmänhetens tillträde inte får begränsas. Inför antagandet av detaljplanen ändras därför egenskapsgränsen till en egenskaps-*

gräns och administrativ gräns enligt lantmäteriets rekommendation. Vidare förtydligas avgränsningen av a1x-området enligt rekommendation.

Avgränsning av u-områden justeras enligt lantmäteriets rekommendationer.

Reglering och redovisning av strandskyddat område som ska upphävas ses över inför antagandet. Naturområdet i östra delen av planområdet ska inte omfattas av generellt upphävande av strandskydd utan enskilda dispenser kommer att sökas för eventuella åtgärder.

Planbeskrivningen ändras rörande idrott så att plankarta och beskrivning stämmer överens.

Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av konsekvenserna avseende ansvar och skötsel för x-området och med information om att ingen ersättning för reglering av kulturvärden kommer att utgå. Detta regleras i exploateringsavtal reglerar detta. Vidare kompletteras planbeskrivningen med uppgifter kring möjlig fastighetsbildning.

Inför antagande av detaljplanen kommer planhandlingarna kompletteras med information kring kraftledningarna. Luftledningen kommer att grävas ner. Ny ledningsdragnings redovisas på plankartan med ett u-område. Dessutom redovisas område för underjordiska ledningar på plankartan..

Pensionärsrådet, yttrande daterat 2017-01-17

Under samrådet inkom PRO och SPF med två skrivelser gällande äldreanpassade bostäder i Härryda kommun.

Äldreanpassade bostäder avser; trygghetsboenden icke biståndsbedömda, särskilt boende efter biståndsbedömning, BGT-boende med enbart kommunalt besvär samt palliativt boende (Hospice) efter läkarutlåtande i terminalt skede.

I lokalresursplan för perioden 2017-2021 anges att kommunen arbetar med att möjliggöra för byggnation av trygghetsbostäder i planprocesser och genom markanvisning. Nu när begreppet trygghetsbostäder återfinns i kommunens styrdokument återstår endast att förverkliga byggnationen.

Mot ovan skrivelser ser helst pensionärsrådet att 100 eller 16 % av de 600 planerade bostäderna blir äldreanpassade boenden av lämplig mix; flest trygghetsboenden. Lägenhetsbeståndet bör bestå av varierande storlek, ettor, tvåor, treor och fyror.

Trygghetsboenden: Wallenstams representant meddelade på öppet hus 2017-01-12 att hälften av bostäderna planeras bli hyresrätter och hälften bostadsrätter. Hyresrätterna förväntas bli ettor, tvåor och treor i första hand. Bostadsrätterna blir större lägenheter i lamellhus samt radhus på kommunens mark. Eftersom de flesta pensionärerna sannolikt kommer att flytta från egna hus kan en större flyttkedja skönjas i kommunen vid färdigställande av dessa bostäder, vilket ger möjlighet för barnfamiljer att flytta in i redan uppvuxna områden med befintlig infrastruktur i form av vägar, ledningar, förskolor och skolor men utan äldreboenden.

Vid kommunens pensionärsråds sista sammanträde 2016 behandlades frågan om enkät gällande äldreboende. Förvaltningen har dock inte återkommit med svar på denna begäran ännu, varför KPR ännu inte vet hur en eventuell fördelning av antal ettor, tvåor och treor bör vara. För att området ska ha en fördelning av de boende som motsvarar antalet pensionärer i hela kommunen eller ca 16 % behövs ca 100 lägenheter av det totala beståndet.

Ett trygghetsboende är väldigt likt ett traditionellt boende, men saknar trösklar, har förhöjd toalettstol, bredare dörröppningar (rullator) och lättöppnade dörrar, varför även familjer och studenter kan bo i dem. De kostar en i sammanhanget försumbar summa om de planeras från början.

Cirka 10 stycken hyresrätter i form av ettor för pensionärer skulle behövas i kommunen. De flesta pensionärer som flyttar från sina villor söker sig till hyresrätter och då helst tvåor om man är ensamstående och treor eller fyror om man är ett par. Kommunen måste utreda storleksfördelningen av de 100 lägenheterna bl a med en enkätundersökning och med adekvat statistik från Härryda kommun. Hemtjänsten förutsätts få lokaler i området.

Hospice och särskilda boenden: Under 2016 har vi upplevt en trend att allt fler personer behöver sk palliativ vård när de är färdigbehandlade hos SU, det gäller inte enbart pensionärer. En del personer kan behandlas hemma men ett antal måste idag av olika skäl vårdas på Hönekulla gård, vilket inte är lämpligt av flera skäl. Kommunen behöver således ett palliativt boende (Hospice) omgående. Lämplig placering för ett hospice är vid "torget" eller vändplatsen inom planområdet med möjlighet till ambulanstransport m m. Även ett antal biståndsbedömda sk särskilda boenden för somatisk vård och demensvård behövs. Demensboende bör också placeras på lämplig plats inom området.

Friskvård: Det är viktigt att ett integrerat boende med olika ålderskategorier i de olika byggnaderna byggs eftersom kommunen prioriterat friskvård i form av preventiva åtgärder för sina pensionärer. Trygghetsbostäder bör därför placeras utspritt i olika byggnader. Ett gemensamhetsutrymme för gemensamma måltider och uppehåll om så önskas bör finnas på de våningar som bebos av pensionärer.

SPF Vintergäcken bedriver alla vardagar friskvård i Strandvillan. Det är av största vikt att denna verksamhet kan fortgå och byggas ut så att pensionärsorganisationerna kan fortsätta sin friskvårdsverksamhet. Även en fullt utbyggd bouleverksamhet önskas. Pensionärsrådet skulle förlora sin lokal om ett Bel Parc à la Slotsskogen skulle förverkligas i Strandvillan. Villan är idag mycket viktig och kostnadseffektiv med hänsyn till att alla pensionärer inte kan betala stora avgifter för kurser och aktiviteter.

Kommunen bör utreda förutsättningarna för en simbassäng och om en sådan placerades inom området skulle det möjliggöra vattengympa som är en mycket skonsam aktivitet för pensionärer.

En mindre närbutik behövs inom området med så många boende trots farhågorna för trafiksituationen inom samt till och från området.

När inte längre trygghetsboendena behövs kan de användas som vanliga bostäder eller studentbostäder. Kommunen har fler än 6 000 personer som är äldre än 65 år, men inte ett enda trygghetsboende eller hospice.

Kommentar: I detaljplanen är det inte möjligt att reglera lägenhetsstorlek eller fördelning av lägenheter utan endast markanvändningen. Det är fastighetsägaren som bestämmer hur lägenhetssammansättningen samt fördelningen kommer att se ut.

Föreslagen markanvändning för Strandvillan anger centrumverksamhet inom vilken friskvård skulle kunna bedrivas. Det är dock fastighetsägaren som ansvarar för eventuell verksamhet i byggnaden och uthyrning av lokal.

Markanvändningen centrumverksamhet möjliggör etablering av en mindre närbutik.

Remissinstanser som inte lämnat några yttranden:

- Naturskyddsföreningen
- Göteborgs Ornitologiska förening
- Mölndalsåns Fiskevårdsområdesförening
- Bohusläns museum
- Råda hembygdsförening
- HARRYDA Energi AB
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Renova, Lars Lövgren
- Polisen (BRÅ)
- Posten Mölnlycke

SAMRÅD MED SAKÄGARE

Ledningsrättshavare för ledningsrätt 4, 5, 6, 11 och 12, Vattenfall Eldistribution AB, skrivelse inkommen 2016-12-30

Vattenfall Eldistribution AB meddelar att de inte har något att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: *Upplysningarna noteras.*

Hulebäck 1:584, skrivelse inkommen 2017-01-04 samt 2017-01-18

Planförslaget möjliggör avstyckning av Hulebäck 1:584. Varför regleras takvinkeln på fastigheten till 20-35 grader? Det råder stor variation i takvinklarna på omgivande bebyggelse, där taken varierar från mycket branta till mer eller mindre platta tak.

Med mindre än 16 graders takvinkel på ett sadeltak eller 2-5 grader på ett pulpettak kan nockhöjden hållas nere vilket önskas för att inte ta utsikten från intilliggande bostadshus och för att få harmoni med omgivande trädgård/park.

Möjlighet att bygga samman huvudbyggnad och garage med en inglasning önskas för att erhålla väderskydd och en helhet som är funktionell och estetiskt tilltalande. Av planbestämmelse p₁ framgår inte om detta är möjligt. Denna möjlighet framgår dock av planbestämmelse p₂. För att garanteras denna möjlighet bör planbestämmelse p₂ tillföras avstyckningsbar del av fastigheten.

Egenskapsgränsen redovisande möjlig gräns för avstyckning av Hulebäck 1:584 går utmed södra sidan om den höga mur som omgärdar terrassen till befintligt bostadshus. Möjlighet att placera tillkommande bostadshus så långt norr ut som möjligt, 4 m från mur, önskas för att erhålla större avstånd mot trafikbullret på Wendelsvägen - Fabriksvägen, se bifogad ritning till yttrande. Övre delen av den avstyckningsbara delen av fastigheten är också planare vilket möjliggör byggnation av ett handikappanpassat enplanshus.

Tabell 1 i trafikbulerutredning daterad 2016-03-31 redovisar prognostiserad trafikmängd per dygn på vissa vägvsnitt i förslag till detaljplan. I tabellen anges en väg benämnd Granviksvägen som inte finns. Är Granviksvägen och Granviksliden samma gata? Om så är fallet är det svårt att förstå var de angivna trafikmängderna kan förekomma. Hur kör man Wendelsvägen - Mölnlycke Fabriker - Granviksliden utan att köra på Parkvägen?

Egna mätningar av trafikmängden på Granviksliden med utfart mot Wendelsvägen respektive utfart via Parkvägen mot Fabriksvägen (hänsyn tagen till att byggnation kommer att ske på de föreslagna nya tomträtterna) ger följande trafikmängder per dygn:
Granviksliden - Wendelsvägen: 40

Av dessa fordonsrörelser står anställda på Wendelsbergs Folkhögskola med tillhörande kontorshotell (Vita Villan) för 20. Dessa fordon använder Granviksliden som genomfartsgata.

Granviksliden utfart Parkvägen: 20

Anställda på Wendelsberg står även här för delar av trafikmängden.

Trafikmängden på Granviksliden är således liten varför en gatubredd om nuvarande 3,5 m är fullt tillräcklig. Trots att fordonsmöten inträffar sällan på Granviksliden finns goda möjligheter att anlägga en eller flera mötesplatser utmed västra sidan av den ca 150 m långa Granviksliden. Norra delen av Granviksliden som ansluter till Parkvägen har en standard som uppfyller behoven.

Idag finns behov av ny asfaltsbeläggning i backen på Granviksliden samt anläggning av drändike utmed delar av vägens västra sida. Uppskattad kostnad för detta samt anläggning av mötesmöjlighet understiger 200 000 kr. Gatukostnaden ska inte belastas av dessa kostnader eftersom Mölnlycke Vägförningen har avsatt medel för dessa kostnader.

Det finns inget behov av att bredda Granviksliden till 5-5,5 m. En breddning skulle dessutom medföra en helt onödig kostnad och risk för högre fordonshastigheter, vilket i sin tur medför ökad olycksrisk.

Om kommunens vägar ska hålla en enhetlig standard ska standarden följa kommunförbundets, Trafikverkets (VGU) och VTI:s rekommendationer. Brukande av en felaktig standard som innebär slöseri med medborgarnas pengar och större risk för trafikolyckor bör inte tillämpas.

En jämförelse av vägbredder på kommunala vägar inom Mölnlycke med liknande trafikmängder visar att det finns ett flertal vägar som är 3,5 m eller smalare. Dessa vägar återfinns även i områden där kommunen iordningställt vägarna i samband med nyligen

gjorda detaljplaner, t ex Brotorpsvägen (3,5 m bred), Elisebergsvägen (Högadal) (< 3 m bred), Bergvägen (Högadal) (3,7 m bred), Brantebackevägen (Högadal) (3,1 m Bred).

Granviksliden bör inte ingå i Mölnlycke vägförening idag med hänsyn till att en stor del av trafikmängden på Granviksliden utgörs av genomfartstrafik från Wendelsbergs folkhögskola och således redan idag är att betrakta som genomfartsgata.

Punkthusens höjd bör minska med två våningar eftersom den nya bostadsbebyggelsen blir alltför dominerande inom området. De höga hussiluetterna kommer att skymma den vackra omgivande lövskogsnaturen.

I yttrandet framförs även synpunkter på gatukostnaden. Dessa synpunkter redogörs för i separat redogörelse för uttag av gatukostnad.

Kommentar: *Planbestämmelse reglerande takvinkel för fastigheten ändras till 2-20 grader inför antagande av detaljplanen. Vidare tillförs fastigheten möjlighet att bygga samman huvudbyggnad och garage genom planbestämmelse p2.*

Dragning av egenskapsgräns inom fastigheten ses över för att möjliggöra placering av bostadshus 4 m från mur.

Bullerutredningen redovisar tyvärr fel gatunamn på Granviksliden, men det är denna väg som avses. Sannolikt har det även smugit sig in ett fel avseende trafikering på gatorna Wendelsvägen - Mölnlycke Fabriker - Granviksliden då brytpunkten på var Fabriksvägen övergår till Wendelsvägen är något oklar. Mölnlycke fabriker är sannolikt det samma som Fabriksvägen i detta avseende. En tydligare redogörelse av trafikeringen hade varit Wendelsvägen/Fabriksvägen - Granviksliden.

I bullerutredningen har man räknat med att varje fastighet alstrar fem fordonsrörelser som sedan multiplicerats med antalet fastigheter med utfart åt de olika gatorna, vilket redovisar trafiken år 2016. Dessa siffror har sedan prognosticerats för år 2030. Inför antagande av detaljplanen uppdateras bullerutredningen med nya uppgifter för maximal trafikering på Kust-till-kustbanan och Götalandsbanan samt med en översyn av gatunamn och trafikmängder.

För synpunkter rörande gatubredd se kommentar till Mölnlycke vägförening. Hela Granviksliden kommer enligt förslag till detaljplan utgå ur Mölnlycke vägförening. Kommunen kommer att ta över huvudmannskapet för vägen.

Sektorn för samhällsbyggnad bedömer att föreslagen exploateringsgrad och byggnadshöjd norr om Mölnlycke fabriker är lämplig bl a mot bakgrund av att det då är möjligt att bevara naturvärden och enskilda träd i större utsträckning. Avtrycket på marken minskar med en byggnation på höjden jämfört med en större utbredd byggnation på marken.

Hulebäck 1:271, skrivelse inkommen 2017-01-03 och 2017-01-05

Under samrådet framfördes synpunkter som inte tillgodosetts, varför aktuellt förslag överklagas.

Föreslagna byggrätter inom fastigheten Hönekulla 1:471 emotsätts, då dessa inverkar och försvårar användandet av hus, uthus och trädgård inom Hulebäck 1:271.

I planbeskrivningen anges att detaljplanen syftar till att möjliggöra komplettering och ombyggnad av befintlig bebyggelse vid Mölnlycke fabriker samt att särskild hänsyn ska visas till befintlig bebyggelse, kulturmiljö och natur med tanke på områdets värdefulla kultur- och naturmiljöer.

Vidare framgår att fokus ligger på området Mölnlycke fabriker och att särskild hänsyn ska visas övriga områden.

Under olika rubriker i planbeskrivningen anges att:

- parken runt Massetjärn redovisas som ett fokusområde med särskild betydelse i grönstrukturen i Grön plan.
- Wendelbergsparken ingår i ett större område i Mölnlycke som pekats ut som värdefullt lövskogsområde. Enligt naturvårdsplanen bör stor hänsyn tas till äldre och grövre lövträd vid all planering, exploatering och skötsel.
- ny utbyggnad i gränsen mellan Wendelsberg och Mölnlycke Fabriker föreslås i ÖP2012 samt att utpekade naturvärden i största möjliga mån ska bevaras.
- avgränsning och hänsyn ska prövas i detaljplan
- skyddsvärdet är högt för både människor och mark inom delområde 3. Beräkningar och bedömningar kommer att baseras utifrån Känslig Markanvändning (KM).

Tillskottet av fyra byggrätter till övriga ca 600 föreslagna bostäder är marginellt och utan proportion till ingreppsverkan mot ovan nämnda kommunskrivningar om varsamhet. Huskaraktär som bedömdes lämplig i samband med beviljat bygglov 2001 gjordes utifrån ett tillstånd med friliggande områden som rådde vid aktuell tidpunkt.

Planförslaget motsätts mot ovanstående bakgrund och kommunen begärs justera förslaget så att det nordöstra av de två föreslagna parhusen tas bort och att antalet byggrätter begränsas till två.

Fastighetsägarna har även inkommit med en separat skrivelse rörande yrkande om fastighetsreglering daterad 2017-01-03.

I samband med förslag på detaljplan yrkas att fastighetsreglering av Hönekulla 1:271 ska möjliggöras.

Det sammanfattande skälet till varför av fastighetsreglering är nödvändig är den rimliga principen att fastighetsägaren ska kunna komma åt och bruka byggnader på sin fastighet utan att stå på grannfastigheters mark för åtkomst.

I aktuell skrivelse hänvisas till skrivelse daterad 2015-09-02 samt till ett muntligt löfte om ny fastighetsreglering samtidigt som ytterligare redogörelse tillkommer enligt nedan.

Fastighetsgränsen runt boden härstammar från avsöndringar och avstyckningar som sträcker sig från 1881 och framåt. Området öster om boden förblev naturmark och av-

sikten under alla dessa år kan inte ha varit att på något sätt begränsa åtkomsten och användningen av boden.

Boden används dagligen året runt för att ta ut och ställa in redskap och annan utrustning för trädgårdsskötsel. Den rimliga tolkningen är att ingen då avsåg en begränsning av tillträde utifrån de upprättade tomtgränserna då naturmark per definition är en allmänning.

I samband med fastighetsförvärv 2001 var återigen den rimliga tolkningen att fastighetsgränsen inte utgjorde hinder för bodens åtkomst och användning. Trots detta förhörde vi oss om möjligheten om fastighetsreglering för att försäkra oss om att anorlunda rätt- och rimlighetstolkningar inte skulle uppstå i framtiden. Vid denna förfrågan var svaret att det är och förblir naturmark och att kommunen inte har rätt att sälja men heller inte har avsikter att förändra situationen. Som fastighetsägare fick vi nöja oss med detta men önskemålet om fastighetsreglering kvarstod.

Med förslag till ny detaljplan, i vilken naturmarken ”upphör”, ser vi som fastighetsägare därför en möjlighet till genomförande av tidigare omöjlig fastighetsreglering.

Intentionen med den gamla regleringen som inte hade som syfte att begränsa åtkomst och användning av boden bör understrykas i detta sammanhang. Tolkningar ska som i all juridisk praxis vara rimliga och skäligen och i aktuellt fall alltså full åtkomst och brukande av boden.

Tidigare var en tillfartsväg för åtkomst för transporter till fastigheten från Granviksliden planerad, inritad och godkänd av kommunen. Syftet var att möjliggöra alla de transporter som uppstår vid drift och skötsel av hus och trädgård. Grannar besvärade sig dock mot en väg varvid vägen togs bort och garageplatsen planerades om. Alla parter var överens om att framtida transporter skulle kunna ske via Parkvägen.

Med ovan sakskäl krävs att en fastighetsreglering som tar fasta på de intentioner som rådde när fastighetsgränsen drogs runt boden och när transportfrågan överenskomms möjliggörs. Reglering enligt följande yrkas:

- Full åtkomst till byggnader på fastighet genom ny fastighetsreglering
- Fastighetsreglering som tillåter mindre transporter från fastigheten till Parkvägen
- Fastighetsreglering enligt bifogat förslag visat med röda linjer, bilaga 5 i yttrande.

Kommentar: Tidigare besked angående möjligheterna till fastighetsreglering utgår från kända planeringsförutsättningar vid tidpunkten för förfrågan. Vid förfrågan i samband med fastighetsförvärv 2001 var inte gällande översiktsplan antagen, vilket skedde 2012. Förutsättningarna har således förändrats. I aktuell detaljplan studeras möjligheterna till utveckling av området kring Mölnlycke fabriker med stöd av ÖP2012.

Möjligheterna att möjliggöra tillträde till Hulebäck 1:271 från Parkvägen och samtidigt möjliggöra byggrätter inom Hönekulla 1:471 studerades inför granskning av detaljplanen. Sektorn för samhällsbyggnad bedömde då att föreslagen exploatering om fyra byggrätter var lämplig. Sektorn bedömer fortsatt att exploateringen är lämplig.

Föreslagen exploatering (exploateringsgrad) tar i anspråk större delen av Hönekulla 1:471, därför är det inte möjligt för Hulebäck 1:271 att anlägga alternativ utfart över Hönekulla 1:471. Tillträde till byggnaden (förrådet) omöjliggörs dock inte av exploateringen. Underhållsservitut för förrådet kan eventuellt bildas av lantmäteriet. Angöring och tillfart till fastigheten och bostaden sker idag från Granviksliden.

Mölnlycke GA:8, Mölnlycke vägförening, skrivelse inkommen 2017-01-16 samt 2017-01-17

Vägföreningen vidhåller tidigare framförda synpunkter eftersom inga ändringar enligt dessa vidtagits med nedan tillägg rörande vägbredd på Granviksliden och Parkvägen.

- Breddning av en 3,5 m bred väg/villagata i Mölnlycke med så liten trafik som de flesta av dessa har innebär en onödig kostnad som leder till sämre trafiksäkerhet, framkomlighet och miljö. Åtgärden är inte förenlig med reglerna i VGU och gängse praxis.
- Kommunen löper dessutom stor risk att bli skadeståndsansvarig gentemot människor som blir skadade eller dödade vid en trafikolycka på en sådan breddad väg om kommunen fattar beslut att använda medborgarnas pengar till åtgärder som medför försämringar.

Vägföreningen förstår inte varför kommunen anser att det är viktigare att hitta orsaker till att få in pengar i form av gatukostnader än teknik och säkerhet. Föreningen förstår inte heller varför troligen de minst trafikerade vägarna i Mölnlycke måste breddas, med sakliga nackdelar som detta medför.

***Kommentar:** Inför granskning av detaljplanen studerades möjligheten att minska gatubreddens på sträckor, behov av vändplaner samt inlösen av mark varvid kommunen nu bedömer att föreslagna vägbredder är väl avvägda och lämpliga med hänsyn till att "Strategi för övertagande av enskilda vägar inom tätorter", antagen av kommunfullmäktige 2011, redovisar vilka vägar inom tätbebyggt område med enskilt huvudmannaskap ska övertas av Härryda kommun. Kommunen bedömer att planerade gatubreddningar inte innebär en ökad olycksrisk för oskyddade trafikanter.*

Wendelsberg 1:40, skrivelse inkommen 2017-01-16

Idag finns det en befintlig vattenledning som går från diket som följer Parkvägen uppifrån Wendelsbergsparken. Wendelsberg 1:40 har en anslutning från denna ledning som leder ut i en damm som finns inom fastigheten, se ritning.

Fastighetsägaren framför att han med anledning av att något ska ske med diket att han är angelägen att rörförbindelsen som går från diket till dammen bibehålls eller förbättras. Tyvärr är röret skadat och fungerar dåligt idag. Ledningen finns inritad på en äldre VA-karta. Kopia kan presenteras för kommunen. (Karta bifogas yttrandet.)

***Kommentar:** Möjligheterna att bevara rörförbindelsen studeras under det fortsatta projekteringsarbetet för VA. Kommunen ser dock svårigheter i att lösa detta tekniskt, varför det inte är säkert att önskemålet kan tillgodoses.*

Wendelsberg 1:30, skrivelse inkommen 2017-01-17

Önskemål att riva Disponentvillan, som är en del av bruksmiljön, ska inte beviljas av kommunen.

Hus med en våningshöjd på 9 våningar med 2 våningar i marknivå har inte uppförts i kommunen tidigare. Kommande förslag på hus utmed Idrottsvägen och Bäckvägen föreslås inte vara högre än 6 våningar. Kommunen uppmanas att sänka byggnadshöjden med två våningar.

Kommunen bör invänta utredningen om Wendelsbergsparkens framtid innan fler byggrätter inom ett område som borde vara starkt skyddat beviljas (sex radhus utmed övre Parkvägen).

I yttrandet framförs även synpunkter på gatukostnaden. Dessa synpunkter redogörs för i separat redogörelse för uttag av gatukostnad.

***Kommentar:** Beslut i ansökan om rivningslov av Disponentvillan kommer att fattas av kommunens miljö- och bygglovsnämnd.*

För synpunkter rörande byggnadshöjd se kommentar till Hulebäck 1:584 ovan.

Sektorn bedömer att föreslagen radhusbebyggelse norr om Parkvägen utgör en naturlig utveckling av befintlig bebyggelse utmed vägen och ett naturligt avslut av bebyggelsen mot Wendelsbergsparken. Bebyggelsen sluter dessutom gaturummet och vägen blir dubbelutnyttjad, vilket är mer kostnadseffektivt. Utförd trädinventering, daterad 2016-03-01 uppdaterad i september 2016, visar att det inte finns några särskilt skyddsvärda träd inom aktuellt utvecklingsområde. Trädbeståndet består av yngre träd.

Hulebäck 1:327, skrivelse inkommen 2017-01-17

Önskemål av justering av egenskapsgränsen som delar av fastigheten framförs så att östra delen av gränsen rätas upp från knäet till att gå parallellt med existerande huvudbyggnad.

Vidare framförs önskemål om att ett prickmarkerat område införs söder om egenskapsgränsen väster om en syftningslinje mellan sydvästra hörnet av utbyggnaden av huvudbyggnaden till fastighetens sydvästra hörn (eller ännu hellre 3 m öster om denna punkt).

Önskemål om att tillåten taklutning är så flexibel som möjligt och att placeringsalternativ p2 tillämpas för fastigheten framförs också.

***Kommentar:** Inför antagande av detaljplanen justeras egenskapsgränsen, prickmarkerat område införs och placeringsbestämmelse ändras till p2.*

Mölnlycke 1:43, skrivelse inkommen 2017-01-17

Planerade punkthus i 8 våningar bör inte vara högre än maximalt 5 våningar eftersom det känns väldigt oproportionerligt med så höga hus placerade på en höjd. Dessutom skulle det innebära att Mölnlycke 1:43 skulle få behålla den redan dåliga eftermiddags/kvällssolen då det är konstaterat att husen skulle skugga fastigheten redan i mars månad.

Ökat antal boende borde även medföra ökad trafik. Vissa tider och dagar är det redan idag svårt att komma fram. Viss oro för hur utryckningsfordon ska kunna ta sig fram finns.

Kommentar: För synpunkter rörande byggnadshöjd se kommentar till Hulebäck 1:584 ovan.

Framkomligheten för utryckningsfordon kommer att säkerställas under och efter utbyggnad av föreslagen bebyggelse.

Mölnlycke 1:42, skrivelse inkommen 2017-01-17

Gamla byggnader ska bevaras enligt; Kulturmiljöutredning Mölnlycke Fabriker och Bohusläns museums yttrande daterat 2015-09-14.

Det är viktigt att kulturarv tas till vara. Det är mycket angeläget att Disponentvillan bevaras och restaureras till ursprungligt utseende eftersom villan är en av Mölnlyckes äldsta byggnader och eftersom den haft stor betydelse för Mölnlyckes utveckling.

Förslagsvis skulle en korridor från Disponentvillan ner mot Massetjärn kunna skapas för exponering mellan villan och tjärnen. Bostadshus om högst 3 våningar föreslås uppföras på ömse sidor om korridoren.

Den höga byggnadshöjden på punkthusen bör begränsas till källare med garage och bottenplan i suterräng plus 3 våningar och inredd vindsvåning. Vidare bör lägenhetsantalet reduceras kraftigt. Även lamellhusens byggnadshöjd måste begränsas så att den inte överstiger fabriksbyggnadernas byggnadshöjd.

Strandvillan utgör ett av få gamla hus i Mölnlycke som bör restaureras och kulturminnesförklaras.

Det är fel att möjliggöra byggnation av ett 8 m högt parkeringshus sydöst om fabriken mycket nära ån där ett grönområde finns med hänsyn till EU:s vattendirektiv; att vattendrag med dess stränder ska ha god status.

Söktes det bygglov vid anläggandet befintlig grusad yta i anslutning till ån? Det bör anläggas en gångväg på denna plats och även träd som inte har en meters omkrets måste bevaras.

Mölnaldalsån utgör ett av kommunens värdefullaste vattendrag med rikt djur o växtliv. Strömstaren har t ex sin boplats där. Ån har ett påtagligt naturvärde med strandskydd enligt naturvärdesinventeringen.

Föreslagen sporthall med plats för 1 750 åskådare kräver stora parkeringsytor, vilket inte går att anlägga utan att ingrepp görs i naturmark. Sporthallen bör istället anläggas på annan plats och ytan där sporthallen var tänkt att ligga upplåtas för boendeparkering.

Skälet att högre bebyggelse föreslås för att minimera ingrepp i naturen är bara delvis rätt då mycket av naturmark och träd inte tål byggnadshöjderna och grundvattenförändringen.

Den höga skorstenen som tillkommit på 1960-talet har inget med fabriksstillverkningen att göra och kan tas bort när tillfälle ges.

Gatunamnsberedningen bör inte godkänna namnet Bruksgatan då det aldrig har varit ett bruk i Mölnlycke utan en fabrik.

Detaljplanen måste stoppas och ändras väsentligt innan den vinner laga kraft.

Kommentar: *Disponentvillan omfattas inte av rivningsförbud eller varsamhetsbestämmelser. Om ansökan om rivningslov inkommer till bygglovsenheten kommer beslut om rivning av byggnaden fattas av Miljö- och bygglovsnämnden efter prövning utifrån gällande planbestämmelser samt kulturhistoriska beskrivningar och dokumentation. Strandvillan omfattas av varsamhetsbestämmelser som bl a reglerar hur ombyggnad och utveckling av byggnaden får ske.*

Angående byggnadshöjd och exploateringsgrad se kommentar till Hulebäck 1:584 ovan. Grundvattennivåerna kommer att påverkas av byggnationen oavsett byggnadshöjd då andelen hårdgjord mark i området kommer att förändras.

Vid eventuellt uppförande av en parkeringsanläggning kommer projektering ske med hänsyn till närhet till vattendrag och eventuell risk för påverkan på detta.

Marklov krävs inte för iordningställande av en grusad yta såvida inte marknivån ändras mer än 50 cm.

I miljökonsekvensbeskrivningen som tagits fram parallellt med detaljplanen beskrivs och bedöms planens eventuella påverkan på föroreningar och vattenmiljöer. Miljökonsekvenserna bedöms enligt denna sammantaget bli små med avseende på konsekvenser på fladdermöss, föroreningar samt skogs- och vattenmiljöer. Inför antagande av detaljplanen utreds dock detaljplanens konsekvenser på mindre brunfladdermus, se kommentar till Länsstyrelsen ovan.

Sporthall och parkeringsplatser till denna kommer att uppföras genom ombyggnad av befintlig fabrik. Inga naturvärden kommer således att skadas vid anläggandet.

Enligt kulturhistorisk utredning och kulturhistorisk och teknisk bedömning som tagits fram för detaljplanearbetet utgör skorstenen ett landmärke för fabriksmiljön även om den är från senare tid.

Delegationsbeslut om att gatan ska heta Bruksgatan har fattats 2015-12-28 efter beredning i kommunens namnvårdsgrupp. Namnändringen kommer inte att träda i kraft förrän detaljplanen vunnit laga kraft.

Wendelsberg 1:33, skrivelse inkommen 2017-01-17

Det är olämpligt att bygga i Wendelsbergsparken när det pågår diskussioner om att skydda parken och göra den till ett naturvärdesområde.

Enligt kommunens naturvärdesinventering har Wendelsbergsparken hög skyddsklass. Byggnation skulle skada biotopen bl a genom att flera skyddsvärda träd skulle behöva fällas. Inom området ligger även en bäck.

Det är juridiskt oklart om Wendelsbergsparken får bebyggas eftersom parkområdet endast får användas för rekreation enligt handling upprättad när Råda kommun (senare Härryda kommun) skulle överta parkområdet.

Detaljplanen möjliggör radhusbebyggelse (6 st) norr om Parkvägen inom område med trädfällningsförbud. Ingreppet i parken står inte i paritet med skadan. Sex radhus innebär endast ett litet bostadstillskott jämfört med övrig föreslagen bostadsbebyggelse (ca 600 st) i området.

Exploateringsgraden inom föreslaget radhusområde är 45 %, medan exploateringsgraden inom privatägd fastighet endast är 25 %. Markområdena kring befintliga radhus är prickmarkerad, vilket innebär totalförbud för nya byggnader, vilket inte är likvärdig behandling av privat- respektive kommunal tomtmark. Prickmarkerad mark för befintliga radhus måste tas bort och exploateringsgraden inom kommunens fastighet vara den samma som inom privat, högst 25 %.

Avståndet mellan radhusbebyggelsens fastighetsgränser och de yngre fastigheterna är 9,0 m. Inom detta område finns det plats för VA-ledningar, utan att intrång görs på Wendelsberg 1:34 och 1:38 och Wendelsberg s:5. Det finns således inget behov av att ta bort en väletablerad granhäck inom fastigheterna norr om insticksvägen. Enligt planförslaget skulle en meter längs tomtgränserna behövas. Det skulle innebära att granhäcken försvinner. Eftersom kommunen äger en 9,0 m bred yta längs vägen är detta ett onödigt ingrepp.

Hänsyn måste tas till befintlig infart söderifrån till fastigheterna Wendelsberg 1:37 och 1:38 vid en eventuell upprustning av Parkvägen 7-11 eftersom detta är fastighetsägarnas enda möjlighet att med bil lasta/lossa material från trädgården. Den mindre backen på insticksvägen bör därför bevaras.

En sporthall för nationella och internationella idrottsverksamheter med 1 600 åskådarplatser bör förläggas på en plats som ger minimal miljöpåverkan från alla transporter till hallen. I förslaget får alla besökare till sporthallen, Friskis Svettis, butiker, restauranger samt övriga verksamheter i fabriksbyggnaden endast disponera 150 p-platser i föreslaget p-hus. En omöjlig ekvation för gatumiljön.

Det finns ingen möjlighet till genomfartstrafik vid placering av en sporthall vid Mölnlycke fabriker då denna utgör en återvändssäck för trafiken. Alla fordon måste köra samma väg, Långenäsvägen, för att komma till sporthallen. För att nå Långenäsvägen måste all trafik passera Mölnlycke centrum som redan idag lider av en trafikinfarkt under rusningstider.

Utmärkta alternativa placeringar för sporthallen finns vid motorvägen, inom Mölnlycke företagspark samt vid den nya järnvägsstationen med dess överbyggnader av järnvägen. Sporthallen skulle då bli lättillgänglig från kollektivtrafik. Härryda kommun bör dra lärdom av Partille kommun som uppfört Partillehallen vid E4:an och inte inne i centrum.

Inom Mölnlycke fabriksområde finns endast två äldre träfastigheter bevarade, Disponentvillan och Strandvillan. Villorna bör beläggas med rivningsförbud. Skälet som framkommer vid samtal med byggherren till varför de vill riva Disponentvillan är att

man under byggperioden vill anlägga en tillfällig byggvägg över villan. När bygget är klart ska marken återställas, men inte Disponentvillan. I detaljplanen bör byggherren anvisas alternativa infartsvägar till byggarbetsplatsen.

Underhåll av fastigheten bör snarast återupptas, då inget utvändigt underhåll skett de senaste sex åren. Antalet inbrott i och skadegörelse på den övergivna fastigheten har ökat under 2016. Om inga åtgärder sker riskerar villan bli ett tillhåll för ungdomar.

Vid dagens datum finns inga tillgängliga kartor för hur vatten och avlopp planeras dras inom Parkvägens och Granvikslidens område. Samrådtiden bör därför förlängas så att fastighetsägarna får tillgång till alla kartor och underlag.

I yttrandet framförs även synpunkter på gatukostnaden. Dessa synpunkter redogörs för i separat redogörelse för uttag av gatukostnad.

Kommentar: För synpunkter rörande radhusbebyggelse se kommentar till Wendelsberg 1:30 ovan. Sektorn bedömer inte att råder förbud mot byggnation av bostad inom södra delen av Wendelsbergsparken. Vidare bedöms föreslagen exploateringsgrad, 45 %, inom området vara lämplig då det möjliggör en funktionell byggnation. Exploateringsgraden och utbyggnadsmöjligheterna för befintlig radhusbebyggelse har relativt nyligen studerats i gällande detaljplan, P 169, laga kraftvunnen 2009-07-22. Sektorn för samhällsbyggnad bedömer att en välgrundad avvägning är gjord med hänsyn till bebyggelsens arkitektoniska värden och likartade gestaltning, varför inte prickmarkerad mark tas bort.

Wendelsberg 1:37, 1:38, 1:39 och Wendelsberg s:5 berörs av inlösen av mark för allmän platsmark - GATA för att möjliggöra breddning av väg. Intrånget beror inte på utbyggnad av nya kommunala VA-ledningar. Slänträtt för att möjliggöra ledningsdragning omfattar område och fastigheter söder om stickvägen. Område för inlösen av allmän platsmark ligger på norra sidan om stickvägen eftersom det på dess södra står stora gamla träd som skulle riskera att skadas om vägen breddades åt söder. Wendelsberg 1:37 och 1:38 kommer även efter breddning av väg att ha möjlighet att nå sin trädgård med fordon från söder. Likaså kommer räddningstjänstens fordon att ha möjlighet att nå fastigheterna från söder.

Besökare till sporthallen disponerar 150 parkeringsplatser. Övriga platser i p-huset är till för övriga verksamheter i fabriksbyggnaden samt bostadsbebyggelsen.

Byggnation av sporthall i fabriksområdet är politiskt förankrad och beslutad genom det avtal som träffats mellan kommunen och Wallenstam 2014. I de tidiga skisserna som låg till grund till avtalet fanns sporthall liksom dess placering med. Med aktuell placering har hallen en god tillgänglighet för oskyddade trafikanter i form av boende i dess omedelbara närhet och i centrum samt av skolungdomar i skolorna i centrum. Tillgängligheten kommer även att bli god för bilister då stora förändringar kommer att ske med utbyggnaden av Götalandsbanan och de kapacitetshöjande åtgärder, ombyggnation och omledning av trafikslag i korsningen Allén - Långenäsvägen - Allén samt Benarebyvägen - Säterivägen - Allén, som identifierats i trafiksimuleringen.

För synpunkter rörande Disponent- och Strandvillan se kommentar till Mölnlycke 1:42 ovan.

Förprojektering av VA-nätet fanns tillgängligt vid öppet hus den 12 januari. Detaljprojektering påbörjas under januari månad.

Wendelsberg 1:38, skrivelse inkommen 2017-01-17

Fastighetsägarna framför i yttrande att de instämmer i samtliga punkter i yttrande från fastighetsägarna till Wendelsberg 1:33 ovan.

***Kommentar:** Upplysningarna noteras. Se kommentar till Wendelsberg 1:33 ovan.*

Mölnlycke 1:46, skrivelse inkommen 2017-01-20 (inkom efter avslutad granskningstid)

Föreslagna ändringar på bebyggelseförslaget i fabriksområdet möter inte upp tidigare framförda synpunkter.

Byggnation av punkthusbebyggelsen med föreslagen byggnadshöjd skulle medföra att miljön i övre delen av Alhagens skulle domineras av höghus. Dagens upplevelse att vara omgärdad av natur är en viktig del av bostadsområdet Alhagens karaktär och en anledning till varför vi valt att bosätta oss i området. En grönyta bör av samma anledning bevaras i anslutning till befintlig bebyggelse på Strandvägen där lamellhus på Intersports parkering föreslås.

Argumentationen att ett högre våningsantal minskar fotavtrycket på miljön är bristfälligt. Ett bostadsområdes fotavtryck består inte bara av dess byggnadsarea utan främst av antalet människor som samsas på samma yta med alla miljöpåverkande aktiviteter som därmed följer såsom t ex transporter. Att en lägre bebyggelse skulle innebära ett alltför stort avtryck på miljön är snarare ett argument för att minska antalet planerade bostäder.

***Kommentar:** Ett naturområde kommer att bevaras mellan föreslagen bebyggelse i öster utmed Mölnlycke fabriker, framtida Bruksgatan, mot Alhagen. Bebyggelsen får dessutom inte placeras i direkt anslutning till detta då området närmast naturen är prickmarkerat. Avståndet mellan närmsta möjliga placering av byggnad och den fastighet i Alhagen som ligger närmast är ca 35 m.*

Sektorn för samhällsbyggnad bedömer att föreslagen exploateringsgrad och byggnadshöjd norr om Mölnlycke fabriker är lämplig bl a med anledning att möjligheterna att bevara naturvärden och enskilda träd ökar med en byggnation på höjden jämfört med en större utbredd byggnation på marken. Bebyggelsen föreslås även uppföras på en central plats i Mölnlycke med utbyggd infrastruktur och goda kollektiva förbindelser som erbjuder alternativa transportmedel till bilen. Området nås via gång- och cykelvägar. Detaljplanen möjliggör utveckling av bostäder samt centrumverksamheter i ett centralt läge i Mölnlycke i enlighet med de riktlinjer som anges för exploatering i kommunens översiktsplan, ÖP2012; utveckling av befintliga tätorter, bygg kring infrastruktur/kollektivtrafik samt noggrann avvägning mellan exploatering och bevarande. Föreslagen bebyggelse inom Mölnlycke fabriker bidrar till att tillgodose kommunens långsiktiga politiska inriktningsmål om befolkningsökning på ca 1,5 %, vilket bidrar till tätortsutveckling. Bostadsutvecklingen i enlighet med detaljplanen utgör ett angeläget bostadstillskott i den allmänna bostadsbristen i såväl kommunen som storstadsregionen, vilket är ett allmänt intresse. Bostadstillskottet utgör även underslag till service. Detaljplanen möjliggör att fabriksområdet på nytt, likt historiskt, kan utgöra en plats för bo-

ende. Dessutom bidrar detaljplanen till att utveckla fabriksområdet med fler verksamheter, sporthall och andra besöksmål samtidigt som den bidrar till att fabriksområdet och dess närområden blir tillgängliga och kända för fler boende och besökare. Parkområdet utmed Massetjärn planeras utvecklas mot en stadspark vilket gynnar såväl invånarna i centrala Mölnlycke som övriga i kommunen. Mölnlycke fabriksmiljö blir en mer tydlig del av Mölnlycke centrum i och med denna utveckling.

Wendelsberg 1:39, skrivelse inkommen 2017-01-18

Det är olämpligt att bygga i Wendelsbergsparken när det pågår diskussioner om att skydda parken och göra den till ett naturvårdsområde.

Enligt kommunens naturvärdesinventering har Wendelsbergsparken hög skyddsklass. Flera skyddsvärda träd skulle behöva fällas.

Detaljplanen möjliggör byggnation av sex radhus norr om Parkvägen inom område med trädfällningsförbud. Ingreppet i parken står inte i paritet med skadan på naturen, då sex radhus endast innebär ett litet bostadstillskott till övriga 600 bostäder.

Avståndet mellan radhusbebyggelsens fastighetsgränser och de yngre fastigheterna är 9,0 m. Inom detta område finns det plats för VA-ledningar, utan att intrång görs på Wendelsberg 1:37, 1:38, 1:39 och Wendelsberg s:5. Det finns således inget behov av att ta bort en väletablerad granhäck inom fastigheterna norr om insticksvägen. Enligt planförslaget skulle en meter längs tomtgränserna behövas, vilket skulle innebära att granhäcken försvinner. Eftersom kommunen äger en 9,0 m bred yta längs vägen är detta ett onödigt ingrepp.

Hänsyn måste tas till befintlig infart söderifrån till fastigheterna Wendelsberg 1:37 och 1:38 vid en eventuell upprustning av Parkvägen 7-11 eftersom detta är fastighetägarnas enda möjlighet att med bil lasta/lossa material från trädgården. Alla fyra radhusfastigheter är beroende av att kunna använda infarten vid sjukhustransporter. Den mindre backen på insticksvägen bör därför bevaras.

***Kommentar:** Se kommentarer till Wendelsberg 1:33 ovan.*

Wendelsberg 1:37 (1), skrivelse inkommen 2017-01-18

Det är olämpligt att bygga i Wendelsbergsparken när det pågår diskussioner om att skydda parken och göra den till ett naturvårdsområde.

Enligt kommunens naturvärdesinventering har Wendelsbergsparken hög skyddsklass. Flera skyddsvärda träd skulle behöva fällas.

Detaljplanen möjliggör byggnation av sex radhus norr om Parkvägen inom område med trädfällningsförbud. Ingreppet i parken står inte i paritet med skadan på naturen, då sex radhus endast innebär ett litet bostadstillskott till övriga 600 bostäder.

Avståndet mellan radhusbebyggelsens fastighetsgränser och de yngre fastigheterna är 9,0 m. Inom detta område finns det plats för VA-ledningar, utan att intrång görs på Wendelsberg 1:37, 1:38, 1:39 och Wendelsberg s:5. Det finns således inget behov av att ta bort en väletablerad granhäck inom fastigheterna norr om insticksvägen. Enligt planförslaget skulle en meter längs tomtgränserna behövas, vilket skulle innebära att gran-

häcken försvinner. Eftersom kommunen äger en 9,0 m bred yta längs vägen är detta ett onödigt ingrepp.

Hänsyn måste tas till befintlig infart söderifrån till fastigheterna Wendelsberg 1:37 och 1:38 vid en eventuell upprustning av Parkvägen 7-11 eftersom detta är fastighetägarnas enda möjlighet att med bil lasta/lossa material från trädgården. Alla fyra radhusfastigheter är beroende av att kunna använda infarten vid sjukhustransporter. Den mindre backen på insticksvägen bör därför bevaras.

Kommentar: Se kommentarer till Wendelsberg 1:33 ovan.

Wendelsberg 1:37 (2), skrivelse inkommen 2017-01-18

Det är olämpligt att bygga i Wendelsbergsparken när det pågår diskussioner om att skydda parken och göra den till ett naturvårdsområde.

Enligt kommunens naturvärdesinventering har Wendelsbergsparken hög skyddsklass. Flera skyddsvärda träd skulle behöva fällas.

Detaljplanen möjliggör byggnation av sex radhus norr om Parkvägen inom område med trädfällningsförbud. Ingreppet i parken står inte i paritet med skadan, då sex radhus endast innebär ett litet bostadstillskott till övriga 600 bostäder.

Avståndet mellan radhusbebyggelsens fastighetsgränser och de yngre fastigheterna är 9,0 m. Inom detta område finns det plats för VA-ledningar, utan att intrång görs på Wendelsberg 1:37, 1:38, 1:39 och Wendelsberg s:5. Det finns således inget behov av att ta bort en väletablerad granhäck inom fastigheterna norr om insticksvägen. Enligt planförslaget skulle en meter längs tomtgränserna behövas, vilket skulle innebära att granhäcken försvinner. Eftersom kommunen äger en 9,0 m bred yta längs vägen är detta ett onödigt ingrepp.

Hänsyn måste tas till befintlig infart söderifrån till fastigheterna Wendelsberg 1:37 och 1:38 vid en eventuell upprustning av Parkvägen 7-11 eftersom detta är fastighetsägarnas enda möjlighet att med bil lasta/lossa material från trädgården. Alla fyra radhusfastigheter är beroende av att kunna använda infarten vid sjukhustransporter. Den mindre backen på insticksvägen bör därför bevaras.

Kommentar: Se kommentarer till Wendelsberg 1:33 ovan.

Råda s:2 och s:3, Råda sockens utmarks samfällighetsförening, skrivelse inkommen 2017-01-18

Inlösen av Råda s:2 och s:3 ska vara klara innan planerad byggnation påbörjas.

Kommentar: Processen kring inlösen av allmän platsmark kommer att påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Boende i Mölnlycke (1), yttrande inkommit 2016-12-16

Förklaring till heldragen linje med tvärstreck tycks saknas på plankarta blad 2 av 2.

Arkitekten bör ges lite mer utrymme och frihet när det gäller fasaddelar åt öster och norr högre än 3 våningar samt när det gäller små detaljer som t ex har accentsyfte (kusiv text i föreslagen planbestämmelse nedan). Kombinationen jordfärg och vitt är exempelvis vacker (jämför Krokslätts fabriker).

f4: Fasader ska ha jordfärgskala, såsom roströda, brända eller gråa toner. *Mindre detaljer som t ex har accentsyfte får ges valfri kulör.* Exponerade fasader mot Bruksgatan ska till minst 50 % bestå av tegel eller tegelliknande material såsom skärmtegel. Fasaddetaljer och partier mot Bruksgatan samt byggnadens fasadyta mot norr och öster får uppföras i puts, cortenstål, spån, trä, stenmaterial eller likvärdigt. *Fasader och fasaddelar får över 3:e våningen även ges en ljus kulör inom färgskalan vitt-beige-grått.* Takmaterial ska vara plåt i grå kulör eller tegel i roströda eller brända toner. Mindre takytor får vara belagda med papp. Tak på kompletterande bebyggelse såsom t ex förråd och väderskydd ska vara växtbelagt.

***Kommentar:** På blad 2 redovisas endast teckenförklaring till grundkartan, d v s ingen teckenförklaring till planlinjer och bestämmelser. Bestämmelser avseende fasadmaterial och färgskalor är välstuderade i samarbete med arkitekt.*

Boende i Mölnlycke (2), yttrande inkommit 2017-01-16

Antalet planerade bostäder bör halveras för att ytterligare minska miljöpåverkan och behovet av övrig infrastruktur, vilket exempelvis kan göras genom att halvera antalet våningar i både punkt- och lamellhus.

***Kommentar:** Se kommentar till Mölnlycke 1:46 ovan.*

Boende i Mölnlycke (3), yttrande inkommit 2017-01-17

Information om utredningen kring ökad trafikmängd på Wendelsvägen för trafik till och från det planerade bostadsområdet saknas i tillgängligt materialet för detaljplanearbetet för Mölnlycke Fabriker.

Tidigare har jag informerats att Wendelsvägen inte ska användas för denna trafik, men det saknas information om hur och om åtgärder kommer att vidtas för att begränsa genomfartstrafiken. Det är inte orimligt att utgå från att minst 500 bilar kommer att färdas till och från de planerade bostäderna samt att inte en oansenlig del av dessa kommer att använda Wendelsvägen.

Om man idag befinner sig vid Mölnlycke Fabriker faller det sig lika naturligt att ta Wendelsvägen som Långenäsvägen och Säterivägen.

Utmed Wendelsvägen ligger idag ett stort antal villafastigheter med delvis skymda utfarter och barntäta familjer. Under den period då det var full verksamhet i Mölnlycke fabrikers lokaler var det en markant trafikmängd till och från området och redan då var det ibland svårt att komma ut på Wendelsvägen. Hastigheten är hög på Wendelsvägen.

Information kring hur den ökade trafikmängden på Wendelsvägen kommer att hanteras, samt detaljer kring vad som framkommit i utredning hittills önskas.

Kommentar: I dagsläget vet vi inte exakt hur utformning och åtgärder kommer att se ut i området eftersom projektering av gatorna påbörjas under januari 2017. Trafikströmmar kan bli styras och begränsas genom utformning av korsningar. Åtgärder utanför aktuellt planområde kan inte regleras med planbestämmelser.

Utförda trafiksimuleringar för Wendelsvägen redovisar ingen markant ökning av trafiken på Wendelsvägen efter utbyggnad av föreslagen bostadsbebyggelse. Simuleringarna skickas till boende.

Boende i Mölnlycke (4), yttrande inkommit 2017-01-17

Skrivningen kring trafiken på Wendelsvägen är väldigt vag i planbeskrivningen. Trafiken kommer öka och åtgärder kommer behövas för att kontrollera hastighet och trafiksäkerhet. Det kommer betyda avsevärda förseningar att inte ha förmodade åtgärder i planen. Vilka fysiska åtgärder är på tal? Vad är avsevärt mer trafik än simuleringen?

I planbeskrivningen står det att: ”Trafiksimuleringarna påvisar ingen markant trafikökning på Wendelsvägen efter utbyggnad av föreslagen bebyggelse inom Mölnlycke fabriker. Skulle det med tiden visa sig att det blir avsevärt mer trafik än vad simuleringarna påvisar kan tekniska och fysiska åtgärder vidtas.”

På öppet hus fick jag intrycket att det var bestämt att åtgärder skulle vidtas men inte vilka. Är alltså inte detta bestämt?

Trafiken borde styras från norra delen av Massetjärn, eftersom ett mycket trevligare område för utomhusaktiviteter skulle kunna erhållas vid Massetjärn då. Området skulle ligga bra beläget mellan de nya områdena som är planerade nära centrum och vid fabriker. Trafiken skulle avledas från en gata som har väldigt många utfarter/hus och närhet till natur.

Kommun borde främja en aktiv livsstil där det ska vara lätt och säkert att ta sig fram med cykel eller till fots. Självklart måste många ta bilen till jobbet, men ju färre fördelar bilisterna får desto fler får invånarna som vill ta sig fram miljövänligt och kommunen får en mer levande miljö som främjar ett aktivt liv.

Kommentar: För synpunkter rörande Wendelsvägen se kommentar till Boende i Mölnlycke (3) ovan. Enligt utförd trafiksimulering beräknas trafikflödet på Wendelsvägen vara 500 fordonsrörelser/dygn i dess västra del och 550 något öster utan föreslagen bebyggelse vid Mölnlycke fabriker och Idrottsvägen år 2020 och med föreslagen bebyggelse 700 respektive 800 fordonsrörelser/dygn.

Vad skrivelsen i planbeskrivningen syftar till angående trafikflödet är att åtgärder på Wendelsvägen även utanför planområdet kan vidtas om flödena blir större än beräknat. Åtgärder i koringen Fabriksvägen/Parkvägen är något vi studerar inom planområdet.

Boende i Mölnlycke (5), yttrande inkommit 2017-01-18

Föreslagen bebyggelse om 600 lägenheter och idrottshallar vid Mölnlycke Fabriker kommer att påverka trafiken i området, specifikt på Wendelsvägen. Studeras kartorna på Google framgår att kortaste vägen för trafik från Göteborg och Landvetter går via Wendelsvägen, vilket innebär att trafiken kommer öka avsevärt utan någon form av hinder.

Med en trafikutökning kommer även negativt påverkan på miljö, med buller och luftkvalitet p g a ökade avgaser, minskad säkerhet för lekande barn och sannolikt ett minskat fastighetsvärde.

Med hänsyn till att kommunen tar över vägarna från vägföreningen vill man som invånare veta vilka åtgärder som kommer att vidtas och att det löses på ett tillfredställande och trafiksäkert sätt.

Kommer fordonstrafiken från planerad bebyggelse vid Mölnlycke fabriker att hindras från att köra på Wendelsvägen på något sätt, hur i så fall? Hur kommer kommunen förhindra/minimera ovan nämnda negativa påverkningar av närmiljö om inget görs?

Detaljplanen för Mölnlycke Fabriker måste kompletteras med åtgärder som dämpar det buller och utsläpp som en ökad trafik leder till samt enkelrikta en vägsträcka så att en halvering av trafiken garanteras. Förbud för tung trafik för fordon över 3,5 ton på Wendelsvägen från Allén till Fabriksvägen i båda riktningar bör införas.

Vägområdet mellan korsningen Fabriksgatan - Parkvägen och korsningen Wendelsvägen - Hulebäcksvägen föreslås göras om till fotgängarzon/grönt naturområde som knyter ihop Wendelsberg parken och Massetjärn. Berörd sektion föreslås bli enkelriktad för att bevara tillgängligheten för boende i en ring av Granviksliden och Parkvägen.

För att kompensera för den miljöpåverkan planerad bebyggelsen genererar måste nya träd planteras som ersättning för de som huggs ner.

***Kommentar:** Teknisk utformning kommer att vidtas i samband med ombyggnad av vägarna, se även kommentar till Boende i Mölnlycke (3) ovan. Av bifogad kartbild framgår att tidsvinsten med att välja Wendelsvägen uppgår till 1 minut och att denna väg inte framgår som huvudalternativ för väganvisningen utan Allén.*

Trafiktekniska åtgärder är inget som regleras i detaljplan utan vid projektering och vägreglering i form av skyltar och annat. För synpunkter rörande åtgärder se kommentar till Boende i Mölnlycke (3) ovan och för trafikmängd kommentar till Boende i Mölnlycke (4) ovan.

Kompensationsåtgärder för fällning av träd studeras parallellt med planprocessen.

Boende i Mölnlycke (6), yttrande inkommit 2017-01-18

I huvudsak är det som planeras vid Mölnlycke Fabriker positivt. Fler bostäder och verksamhetslokaler av olika slag i ett så centralt läge är bra. Kommunen underskattar dock trafikmängden som kommer att ledas via Wendelsvägen. En betydande andel av såväl de boende i de nya bostäderna som besökare till idrottshallen och andra målpunkter i området kommer att välja Wendelsvägen eftersom denna utgör den genaste vägen till

och från motorvägen. I planbeskrivningen anges att Wendelsvägen inte kommer att få någon markant trafikökning, men detta ifrågasätts. Trafiksimuleringarna bygger på osannolika förutsättningar, vilket leder till att planens konsekvenser sopas under mattan. En mer sannolik prognos för trafikmängderna måste tas fram och åtgärder att hålla nere trafikmängderna på Wendelsvägen måste presenteras.

***Kommentar:** För synpunkter rörande Wendelsvägen se kommentar till Boende i Mölnlycke (3), (4) och (5) ovan.*

Boende i Mölnlycke (7), yttrande inkommit 2017-01-18

Mölnlycke fabriker har haft avgörande betydelse för Mölnlyckes utveckling och historia. Varsamhet om kulturvärdena borde tas på ett betydligt större allvar än vad som görs i detaljplaneförslaget med hänsyn till det samhällshistoriska värdet fabriksområdet har för orten.

Under planarbetet har en kulturmiljöutredning av området kring Mölnlycke fabriker och en fördjupad teknisk bedömning tagits fram.

Länsstyrelsen, Bohusläns museum och Västra Götalandsregionen Västarvet samt ett flertal privatpersoner framförde synpunkter angående bebyggelsemiljön under samrådet. I samtliga dessa yttranden framförs att Disponentvillan och Strandvillan bör omfattas av rivningsförbud.

Byggnaderna utgör de enda kvarvarande bostadsbyggnaderna i fabriksområdet och är båda byggda före år 1900, 1853 respektive 1890. Det föreligger inte några större bister i byggnadernas stommar enligt den tekniska bedömningen och deras fasader, fönster och snickerier är i gott skick. Byggnaderna har även stora arkitektoniska värden.

Disponentvillan med sin höga placering ovan fabriksbyggnaderna utgör ett viktigt landmärke i miljön. Inom fabriksområdet var villan en av de viktigaste byggnaderna då den också visar på historiska och socialhistoriska värden i hierarkin i den industrihistoriska miljön. Disponentvillan omfattas enligt planförslaget inte av några varsamhetsbestämmelser eller liknande, vilket den måste för att den ska kunna bevaras på ett sätt som den förtjänar.

Strandvillan som byggdes tjänstemannabostad har ett strategiskt läge vid infarten till fabriksområdet. Villan är intressant för helhetsupplevelsen av den äldre industribebyggelsen. Strandvillan omfattas enligt planförslaget av varsamhetsbestämmelser, vilka dock utgår om byggnaden rivs. I praktiken innebär det att Strandvillan inte har något skydd mot rivning.

Om byggnad uppförs inom föreslagen byggrätt, på tre våningar över "Bruksgatans" markplan, mellan Disponentvillan och "Bruksgatan" kommer villan döljas bakom byggnaden och det historiska sammanhanget för alltid försvinna. En rullgardin skulle dras ned framför Disponentvillan. Planmodell visar tydligt hur byggnaden kommer att utestänga Disponentvillan från helhetsmiljön. Detta kan inte vara att visa respekt och varsamhet för den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden och den samlade miljön.

Granskningshandlingarna redovisar inget rivningsförbud för Disponent- och Strandvillan trots att kulturhistorisk expertis från Archidea AB, Länsstyrelsen, Bohusläns

museum och Västra Götalandsregionen Västarvet förespråkar detta. Det är ofattbart att ett område som har varit avgörande för Mölnlyckes historia och framväxt sedan mitten av 1800-talet behandlas så illa i planprocessen.

Det finns fortfarande tid att tänka om innan detaljplanen går upp för antagande. Förklara för beslutsfattarna vad som kan komma att hända med återstående kulturarv inom fabriksområdet. Även fastighetsägaren måste inse sitt ansvar för bebyggelsearvet.

***Kommentar:** För synpunkter rörande Disponent- och Strandvillan se kommentar till Mölnlycke 1:42 ovan.*

Föreslagen byggrätt mellan Disponentvillan och Bruksgatan tillkom dels för att möjliggöra uppförande av en byggnad, men även för att möjliggöra en flexibel och större användning av Disponentvillan.

Boende i Mölnlycke (8), yttrande inkommit 2017-01-18

Den planerade höga punkthusbebyggelsen stämmer inte överens med områdets historiska karaktär och bör således ses över. Det saknas en illustration/vy från Strandvägen/bro till Alhagen över lamellhusen i område A med möjlig påbyggnad av två våningar i sluttning.

Det är mycket dålig sikt vid planerad direktutfart mot Långenäsvägen från parkeringshuset på gata betongmurarna som uppfördes för att säkra upp vid eventuell översvämning. Mindre barn syns inte förrän bilarna i princip kommit ut dit vägen korsar gångbanan. Utfarten och hur de gående ska ta sig över kan bli problem eftersom parkeringshuset rymmer ett stort antal platser.

Detaljerad trafikutredning med trafikmätning och utredning avseende antalet ökande resor saknas. Planbeskrivningen beskriver endast i stora drag hur det är tänkt att fungera och att vissa antaganden beträffande trafikmängder redovisas.

***Kommentar:** För synpunkter rörande byggnadshöjd se kommentar till Mölnlycke 1:46 ovan. Lamellhusen i område A redovisas i modellen över området som funnits tillgänglig i kommunhuset under samråd och granskning. Möjligheterna att förbättra siktmöjligheterna på Långenäsvägen genom att t ex sänka stöden för översvämningsskyddet studeras under projekteringen av Långenäsvägen.*

Bostadsrättsföreningen Bäckén, yttrande inkommit 2017-01-18

Bostadsrättsföreningens radhusliknande byggnader, omfattande 20 hushåll, ligger i Gärdesområdet utmed Wendelsvägen/ Kyrkvägen.

Föreningen befarar att biltrafiken kommer att öka drastiskt på Wendelsvägen och Kyrkvägen när planerna för Mölnlycke fabriker med bostäder, sporthall, butiker och restauranger genomförs.

Trafikflödet kommer medföra buller och försämrade boendemiljöer för de bostäder som ligger närmast Wendelsvägen. En markant trafikökning befaras eftersom närmaste vägen till Göteborg från Mölnlycke fabriker går via Wendelsvägen.

Huslängan med adress Kyrkvägen 1A-1E gränsar mot och ligger nära Wendelsvägen. Speciell oroad känner föreningen för barnfamiljen som bor i det hus som endast ligger 5 m från vägen.

På frågan hur trafiken till och från området ska lösas svarade dåvarande samhällsbyggnadschef Bertil Widén (år 2014) att trafiken ska ske via Långenäsvägen och att vägens kapacitet ska räcka enligt kommunens studier. Wendelsvägen ska byggas om men inte utformas som en genomfartsväg till området. Föreningen hoppas att kommunen står fast vid att Wendelsvägen ej ska bli genomfart.

Under rubriken Gator och trafik i planbeskrivningen står det: ”Trafiksimuleringarna påvisar ingen markant trafikökning på Wendelsvägen efter utbyggnad av föreslagen bebyggelse inom Mölnlycke fabriker. Skulle det med tiden visa sig att det blir avsevärt mer trafik än vad simuleringarna påvisar kan tekniska och fysiska åtgärder vidtas.”

Det vore önskvärt att de fysiska åtgärderna vidtas i samband med ombyggnaden av Wendelsvägen och Kyrkvägen.

Tyvärr kunde man inte ta del av siffrorna för trafiksimuleringarna på det öppna huset, är det möjligt att få se dessa?

Skulle delar av Wendelsvägen kunna utformas som enkelriktad gata med farthinder för att minska trafiken?

Hur ser planen för att hantera det framtida trafikflödet i närområde ut?

***Kommentar:** Genom teknisk utformning ska trafiken från fabriksområdet ledas mot Långenäsvägen. Se även kommentar till Boende i Mölnlycke (3), (4) och (5). Trafiksimuleringen skickas till bostadsrättsföreningen.*

Alhagens Egnahemsförening, yttrande inkommit 2017-01-18

Planförslaget med flertalet höga punkthus är i sin generella karaktär inte i balans med omgivande bebyggelse och miljö. Områdets exploateringsgrad skiljer sig markant från omgivningen.

Den omgivande bebyggelsen består till stor del av småhusområden och lägre bebyggelse av äldre snitt med stor säregenhet. Detta bör tillvaratas och förvaltas på ett bättre sätt. De högsta husen bör inte byggas. Kommunen bör överväga lämpligheten att uppföra ett p-garage i området.

Den uttalade viljan att bevara den kulturellt värdefulla Mölnlycke fabriksmiljön är omöjlig om byggnation av höghus om 8-10 våningar sker. Bebyggelsen bör begränsas till maximalt 5 våningar. Kombinationen bruksmiljö och 8-10 våningshöjder går inte ihop.

Föreslagen bebyggelse skulle dessutom medföra grova intrång i områden som definierats som ”högsta naturvärde”. Ramavtalet med 600 boenden på en begränsad yta som har höga kultur- och naturvärden är inte proportionerligt.

I planförslaget redovisas en naturinventering som inte är uppdaterad mot det senaste planförslaget. Aktuellt planförslag gör större intrång i område klassat som "högsta naturvärde". En översiktlig bedömning är att 25 % av speciellt skyddsvärda träd kommer behöva fällas för planens genomförande. Delområde A medför störst påverkan på skyddsvärd natur. Egna hemsföreningen är starkt kritiska till att det i planförslaget tagits så lite hänsyn till rådande trädfällningsförbud samt klassningen av naturens skyddsvärde. Varför har inte alternativ placering för bebyggelsen sökts?

Av planförslaget framgår tydligt att det i det bakomliggande planarbetet saknas en övergripande trafikutredning. I detaljplanen beaktas inte den ökade trafikbelastning som den planerad bebyggelse ger upphov till. Det gäller såväl de större tillfartsvägarna från Mölnlycke centrum som de lokala vägarna, Långenäsvägen och Strandvägen.

Tillfart till delområde A, bestående av 325 bostäder, ske via Långenäsvägen/Strandvägen. Denna bebyggelse ger enligt gängse beräkningsnorm om 5 bilrörelser/dygn och bostad upphov till en ökad trafikvolym om över 1 600 bilar/dygn. Till detta tillkommer trafik till föreslaget P-garage vid Långenäsvägen. Den ökade trafikvolymen är många gånger större än befintlig. För att detaljplanen ska kunna genomföras krävs vidare åtgärd. Idag har Långenäsvägen två mycket trånga passager med extremt dålig sikt. En ökad trafikmängd genom dessa sektioner skulle vara förenad med extremt höga olycksrisker. Barn på väg till och från Högadals skolan och till andra aktiviteter i området går och cyklar utmed denna väg.

Planförslaget är dåligt genomarbetat och hänsyn till framförallt tre huvudområden saknas;

1. Exploateringsgraden i området är inte proportionerlig mot omgivande bebyggelse
2. Trafikförsörjning och logistik har inte beaktats i tillräcklig omfattning och saknar lösningar för flera kritiska flaskhalsar
3. Planerad bebyggelse gör avsevärda intrång i skyddsvärd natur. Speciellt kan man ifrågasätta varför P-garage skall placeras inom området då detta ytterligare ökar intrånget och man med lätthet borde kunna finna alternativa placeringar i närområdet som också ger bättre access till de större vägarna
4. Se historik nedan för att få perspektiv"

Egnahemsföreningens synpunkter rörande höghusens våningsantal har sitt ursprung i den dokumentationen som finns om Mölnlycke Fabriker. Föreningen värnar om att området ska behålla så mycket som möjligt i sitt originalarv. Det är positivt att området byggs så att området återfår lite av det liv det en gång hade, men gärna på en nivå som passar in med historien. Föreningen hoppas att kommunen har förståelse för vår önskan om att bevara området så nära historien som möjligt för kommande generationer.

Kommentar: För synpunkter rörande byggnadshöjd se kommentar till Mölnlycke 1:46 ovan.

För att kunna anlägga erforderligt antal parkeringsplatser för planerade bostäder och verksamheter inklusive sporthall behöver ett parkeringshus uppföras. Kommunen vill inte anlägga parkeringsplatserna som s k markparkeringar då detta skulle ta mycket värdefull mark i anspråk i ett centralt läge.

Detaljplaneringen för Mölnlycke fabriker föregås att ett flertal politiska beslut. I översiktsplanen, ÖP2012, redovisas Mölnlycke fabriker som ett utvecklingsområde för bostäder på kort sikt. Föreslaget utvecklingsområde uppfyller de kriterier som anges i inriktningsmålen för ny exploatering i översiktsplanen; utveckling av befintliga tätorter, bygg kring infrastruktur/kollektivtrafik samt avvägning mellan exploatering och bevarande. Mölnlycke fabriker finns även med i kommunens bostadsförsörjningsprogram. En avvägning mellan allmänna och enskilda intressen sker alltid vid planläggning. Exploateringsintresset har noga vägts mot övriga allmänna och enskilda intressen. Med stöd av politiskt antagen översiktsplan och naturvårdsplan, har exploateringsintresset på en central strategisk plats i centrala Mölnlycke vägt tyngre än de konsekvenser planen har på de naturvärden som finns.

Föreslagen exploatering kommer att innebära en stor förändring av Mölnlycke fabriker, men miljön har sedan den tillkom genomgått en succesiv utveckling och förändring. Byggnader har tillkommit och ersatts under årens lopp. Exploateringen utgör en naturlig utveckling av Mölnlycke centrum med såväl bostäder, verksamheter, sporthall och andra besöksmål, vilket i sin tur utgör underlag för service och utveckling av Mölnlycke centrum. Mölnlycke fabriker blir likt historiskt en plats för boende. Föreslagen byggnation inom området kan bidra till att områdets kulturhistoriska värden lyfts fram genom att området tillgängliggörs för fler.

Naturinventering som togs fram av Calluna AB 2014 är inte uppdaterad gentemot planförslaget, däremot har inventering av skyddsvärda träd skett med aktuellt granskningsförslag som grund.

Innan byggnation av bostäder sker kommer ombyggnad av Långenäsvägen att ske. Vägen kommer att breddas på del av sträckan samtidigt som en gång- och cykelväg kommer att byggas ut utmed hela sträckan för att öka trafiksäkerheten och framkomligheten.

SAKÄGARE SOM INTE FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA
(Rätt att överklaga)

Sakägare	Datum
Hulebäck 1:612	2015-08-26
Mölnlycke 1:45	2015-08-31
Mölnlycke 1:51	2015-08-31
Wendelsberg 1:22	2015-09-01
Wendelsberg 1:33 (1)	2015-09-02
Wendelsberg 1:33 (2)	2015-09-02
Mölnlycke 1:44	2015-09-02
Wendelsberg 1:24	2015-09-03
Wendelsberg 1:31	2015-09-03
Wendelsberg 1:23	2015-09-03
Wendelsberg 1:33 (3)	2015-09-04
Hulebäck 1:271	2015-09-02, 2017-01-03 samt 2017-01-05
Hulebäck 1:584	2015-09-04, 2017-01-04 samt 2017-01-18
Wendelsberg 1:30	2015-08-24 samt 2017-01-17
Mölnlycke vägförening	2015-09-03, 2015-09-16, 2017-01-16 samt 2017-01-17
Mölnlycke 1:43	2015-09-02 samt 2017-01-17
Mölnlycke 1:42	2015-09-01 samt 2017-01-17
Mölnlycke 1:46	2015-09-02 samt 2017-01-20 (efter granskningstid)
Wendelsberg 1:40	2017-01-16
Wendelsberg 1:33	2017-01-17
Wendelsberg 1:38	2017-01-17

Wendelsberg 1:39	2017-01-18
Wendelsberg 1:37 (1)	2017-01-18
Wendelsberg 1:37 (2)	2017-01-18

MYNDIGHET, REMISSINSTANS SOM INTE FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA

(Rätt att överklaga)

Myndighet, remissinstans	Datum
Mölnålsåns fiskevårdsområdesförening	2015-09-11 samt 2017-01-15
Lantmäteriet	2017-01-18
Naturskyddsföreningen	2015-09-11 (efter samrådstid enligt överenskommelse)
Bohusläns museum	2015-09-14

ÖVRIGA SOM INTE FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA

Övervägande del av de boende i kommunen, föreningar och liknande som yttrat sig under samråd och granskning har inte fått sina synpunkter tillgodosedda då de framförde synpunkter på föreslagen byggnation inom område med högt naturvärde, exploateringsgrad, byggnadshöjder, trafikökning till följd av exploateringen, placering av sporthall och parkeringshus e t c . Gruppen ”Övriga” kommer att delges information om när detaljplanen går upp för antagande respektive när den antagits genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt kommunens lokaltidning (Härryda Posten).

Mölnlycke den 18 maj 2017

SAMHÄLLSBYGGNAD

Planenheten

Peter Wallentin
Verksamhetschef för plan och bygglov

Anna Wallin
Planarkitekt