

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Kv. Kungsfisken

I Mölnåls innerstad, Mölnåls stad, Västra Götalands län

Tidigare behandling

Kommunstyrelsen gav 2016-02-01, stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Kv. Kungsfisken. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2018-04-10, att samråd skulle genomföras kring framtaget förslag till detaljplan. Beslut om granskning togs 2018-11-13.

Planens syfte

Syftet med föreliggande detaljplan är att möjliggöra uppförandet av byggnader inom kvarteret Kungsfisken i anslutning till Mölnåls bro. Planen omfattar byggnader med verksamheter som kontor och handel. Gestaltningen av bebyggelsen ska vara stadsmässig, variationsrik och intressant.

Detaljplanen utgör en del i den övergripande idén om att långsiktigt utveckla Mölnåls innerstad där ambitionen är att förstärka och förtäta i centrala lägen. Utemiljön med gator, platser och stråk rustas upp samtidigt som delar av den befintliga bebyggelsen renoveras eller ersätts för att anpassas till dagens behov.

Utställning

Planförslaget har varit utställt för granskning enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 22 november – 13 december 2018. Under granskningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, på Mölnåls stadsbibliotek samt på stadens hemsida.

Under och i anslutning till granskningstiden inkom 16 yttranden som sammanfattas och kommenteras nedan. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen i Mölnåls stad.

Föreslagna justeringar redovisas sist i granskningsutlåtandet.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

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

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

1. Länsstyrelsen (daterad 2018-12-12)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap I 0 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen anser att våra synpunkter från samrådet har tillgodosetts på ett tillfredställande sätt.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Synpunkter på granskningshandlingen

Risk

Länsstyrelsen anser att kommunen på det hela har hanterat riskfrågan på ett tillfredställande sätt. Länsstyrelsen accepterar kommunens bedömning gällande prognos år.

Länsstyrelsen saknar dock krav på manuell avstängning av ventilationen för hotell. Byggrätten ligger inom 150 m. Det står i planbeskrivningen om en 100-metersgräns från E6 utifrån riskhänsyn och att centrum verksamhet ligger väster om denna. Länsstyrelsen har 150 meter som riskhanteringsavstånd i sin policy och rimlighetsprincipen säger att risker som med ekonomiskt och tekniskt rimliga medel kan elimineras eller reduceras alltid ska åtgärdas, oavsett risknivå. Skolan/gymnasiet ligger också bortom 100 meter men har reglerats på plankartan med manuell avstängning av ventilationen. Länsstyrelsen anser att det är rimligt att också vid en verksamhet som hotell ha möjlighet att manuellt stänga av ventilationen. Det borde införas en reglering om manuell avstängning av ventilation även för hotell på plankartan alternativt motiveras varför reglering inte ska finnas.

Detta beslut har fattats av planhandläggare. Samråd har skett med Länsstyrelsen samhällsavdelning, miljöskyddsavdelning och vattenavdelning.

Kommentar: Noteras, bestämmelse om manuell avstängning av ventilation för hotelländamål har tillförts plankartan inför antagandet.

2. Statens Geotekniska Institut (daterad 2018-12-10)

Yttrande över granskningshandling daterad 2018-11-13

Statens geotekniska institut (SGI) har från Mölnåls stad erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av byggnader inom Kungsfisken 4 och 5 i anslutning till Mölnåls bro. Planen omfattar byggnader för handel, kontor och verksamheter.

Underlag:

- 1 Plankarta med bestämmelser 2018-11-13
- 2 Planbeskrivning 2018-11-13
- 3 Kv Kungsfisken, PM Geoteknik. Norconsult 2017-10-02

SGI:s synpunkter

SGI har tidigare yttrat sig i samrådsskedet (samma diarienummer yttrande daterat 2018-05-07). Vi noterar att det nu har tillkommit ett geotekniskt dokument "Utredning av risk för komfortstörande vibrationer" upprättat av NCC. Detta dokument behandlar inte något som berör de geotekniska säkerhetsfrågorna och förändrar heller inget avseende dessa frågor, varför SGI inte kommenterar det. SGI:s bedömning från samrådsskedet kvarstår att från geoteknisk säkerhetssynvinkel finns inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noteras

3. Trafikverket (daterad 2018-12-10)

Ärende

Trafikverket har tagit del av handlingarna gällande ovan rubricerat ärende. Syftet med föreliggande detaljplan är att möjliggöra uppförandet av byggnader inom Kungsfisken 4 och 5 i anslutning till Mölnåls bro. Planen omfattar byggnader med ytor för handel, kontor, och verksamheter.

Tidigare synpunkter

Trafikverket har yttrat sig över detaljplanen i samrådsskedet: 2018-05-14, TRV 2018/45238. Trafikverket hänvisar till detta för tidigare framförda synpunkter.

Synpunkter

Risk

Trafikverket noterar att riskutredningen utgår från 2020 som prognosår. För att ta höjd för framtida transportkapacitet anser Trafikverket att prognosår 2040 i riskutredningen med utgångspunkt i Trafikverkets basprognos för väg och järnväg ska användas. Se nedan länk för mer information om Trafikverkets basprognoser.

<https://www.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/Planera-och-utreda/Planerings--och-analysmetoder/Samhallsekonomisk-analys-och-trafikanalys/Kort-om-trafikprognoser/>

I övrigt hänvisar vi till länsstyrelsens bedömning gällande risk.

Bländning

Trafikverket förutsätter att kommunen säkerställer att fasaden inte utformas på ett sådant sätt att solljus reflekteras och riskerar att blända trafikanter som färdas på väg E6.

Trafik

I samband med att planprogrammet för Mölnåls innerstad, där denna detaljplan utgör en del, togs fram gjordes även en trafikutredning som visade på ett antal åtgärder som krävdes i det lokala vägsystemet till följd av planerad exploatering. I utredningen angavs även att avfarten från E6 skulle breddas för ökad framkomlighet. I senare skede under projektering av åtgärden visade det sig vara svårt att hitta en lösning som utformningsmässigt var lämplig för samtliga trafikanter. Vidare visade fördjupade analyser att kapaciteten bör vara tillräcklig utan åtgärd.

Mölnåls stad har med bakgrund i ovanstående och i samarbete med Trafikverket tagit fram en avsiktsförklaring (TRV 2018/ 48211) där staden åtar sig att genomföra löpande uppföljningar av trafiksituationen på avfartsrampen fram till år 2040 för att säkerställa att planerad exploatering inom ramen för innerstadsplanerna inte leder till kö-svansar eller negativ inverkan för E6. Om det vid uppföljning visar sig att det finns eller uppstår problem på avfarten ska en gemensam process för att hitta en lämplig åtgärd initieras. Mölnåls stad ansvarar för att på egen hand eller via bindande avtal med berörda exploatörer finansiera åtgärder.

Hållbart resande

Trafikverket ser positivt till att detaljplanen utgör en del av förtätningen i centrala Mölnåls med närhet till kollektivtrafik och goda förutsättningarna för gång- och cykeltrafikanter.

Sammantagen bedömning

Trafikverket anser att kommunen behöver uppdatera riskutredningen för att ta höjd för framtida transportkapacitet och använda prognos år 2040 med utgångspunkt i Trafikverkets basprognos.

Trafikverket inga ytterligare synpunkter på detaljplaneförslaget.

Övrigt

För mer information se länk nedan:

<https://www.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/Planera-och-utreda/samhallsplanering>

Kommentar: Noteras, inför antagandet av detaljplanen har trafikverket framfört ett förtydligande enl. följande: TRV har som generell synpunkt att prognosår 2040 ska användas vid analyser kopplade till statlig infrastruktur för att ta höjd för framtida trafikering men om LST gör en bedömning att det ni använt er är tillräckligt gör inte TRV en ytterligare bedömning i frågan utan hänvisar till LSTs bedömning.2018-12-14

4. Västtrafik (daterad 2018-12-10)

Västtrafik har tagit del av ovan nämnda förslag till detaljplan.

Vi har inget att erinra mot den föreslagna planen.

Området ligger nära knutpunkt Mölnåls centrum, där flertalet kapacitetsstarka kollektiva trafikslag finns samlade. Kommunen visar även hög ambition vad gäller hållbara transportlösningar och redogör för utökad cykel parkering, tydliga gång/cykelstråk och restriktion för bilparkering.

Västrafik förutsätter att signalreglering söderifrån på Göteborgsvägen, kommer att finnas kvar. Så även bussgatan direkt efter infarten och befintlig regleryta. Västrafik vill inte heller att möjlighet för utbyggnad av hållplatslägen försvinner. Även en framtida elektrifiering kan kräva yta i anspråk i anslutning till Mölnålsbro vilket gör att fortsatt dialog krävs.

Västrafik ser fram emot att medverka i att omsätta detaljplanen i fysiska planer, handlingsplaner och åtgärder.

Kommentar: Noteras

KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

5. Kultur- och fritidsnämnden (daterad 2018-12-07)

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Remissvar 2 på detaljplan för kvarteret Kungsfisken

Beslut

Kultur och fritidsnämndens arbetsutskott godkänner remissvaret utan ändring.

Förslag till beslut

Kultur och fritidsnämndens arbetsutskott godkänner remissvaret utan ändring.

Beslutsgång

Ordförande frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

TJÄNSTESKRIVELSE

Remissvar 2 på detaljplan för kvarteret Kungsfisken

Förslag till beslut

Kultur och fritidsnämndens arbetsutskott godkänner remissvaret utan ändring.

Beredning

Kultur och fritid har redan lämnat synpunkter i första remissomgången 2018-04-30. I denna remissomgång vill vi bara komplettera med följande:

Kulturmiljö

Vi ser positivt på att befintlig bebyggelse i Kungsfisken 4 och 5 behålls. För att värna byggnadernas kulturhistoriska värden måste de dock ges varsamhets-/skyddsbestämmelser på plankartan. Det är också viktigt att se till att egenskapsbestämmelsen F3, om fritt mått till överliggande bjälklag, inte motverkar ett bevarande.

Ekonomi

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

Kommentar: Noteras, bedömningen har gjorts att inte införa bevarande bestämmelse/varsamhetsbestämmelse för aktuell fastighet eftersom denna inte innehar ett formellt skydd. Bestämmelsen om F3 (fritt mått till överliggande bjälklag 5,3 m i entréplan) har tagits bort för byggnaderna inom Kungsfisken 5 för att inte motverka att

befintlig karaktär kan bibehållas vid en ombyggnad. Detaljplanen reglerar byggnaderna inom Kungsfisken 5 efter dess nuvarande form och skala vilket bedöms kunna bidra till ett bevarande av deras karaktär gällande skala och volym, "hanteverkshuset" har också en bestämmelse om att fasaden ska utgöras av i huvudsak tegel.

6. Lantmäterimyndigheten Mölnåls (daterad 2018-12-13)

Plankartan:

Fastighetsbeteckningar och flertalet av befintliga fastighetsgränser saknas för Kungsfisken 4, 5 och Bosgården 1:376.

Delar av fastighetsgränser saknas även för Åby 1:89 i sydöstra och sydvästra delen av fastigheten.

Beskriv tydligare i förklaringstext skillnaden mellan användning utan parentes kontra användning med (parentes).

I någon del innebär (parentes) inte att 3D-fastighet kommer att bildas, t.ex. kombinationen GAT A₂ och (GATA₂) där båda delarna är allmän platsmark. I nuvarande förklaringstext kan man annars få den uppfattningen att användning med (parentes)= 3D-fastighet.

Planbestämmelser:

Förklarande texter till främst (C₁) och (E₂) men även till (C₂), (E₁) och (P) uppfattas inte som entydigt och risk finns för olika tolkningar främst gällande höjdangivelser.

Förtydliga gärna.

Förklaring på sid 30 i planbeskrivningen tillsammans med sektionsskissen ger en något bättre förståelse för 3D-utrymmet under trappan men det borde tydliggöras i texten i planbestämmelserna.

Tydliggör även vad som gäller där det anges "lägst till och med grundläggning" och "lägst + 2,0 meter över angivet nollplan".

Menas "lägst till och med grundläggning, dock lägst+ 2,0 meter över angivet nollplan"? Förvillande med grå bakgrundsfärg för kvartermark med ändamål P₁, P₂ och (P). Borde ha annan färg för att inte förväxlas med allmän platsmark som har samma gråa färg. I plankartan redovisas dessutom användningsområdet P₁ och P₂ med brun bakgrundsfärg medan (P) redovisas med grå bakgrundsfärg vilket ytterligare förvillar.

I övrigt har KLM inget att erinra.

Kommentar: Noteras, 3D bestämmelserna har förtydligats enligt önskemål från Lantmäteriet.

Höjgangsvelser för nämnda användningar har förtydligats enl. yttrandet.

Färgangivelserna för användningarna är i enlighet med boverketsets rekommendation och ändras ej.

7. Miljönämnden (daterad 2018-12-20)

Miljönämndens beslut

Nämnden antar förvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2018-12-13 som sitt eget yttrande och översänder den till kommunstyrelsens planeringsutskott.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har översänt ett förslag till detaljplan för kontor och centrumändamål mm. vid Mölnålsbro inom Kungsfisken 4 och 5 m.fl. för yttrande till miljönämnden. Förslaget medger en större kontorsutbyggnad mm i den av planområdet

som idag är obebyggt samt en utökning av byggrätten för den bebyggda delen. Avsikten är att studera en utökning av bebyggelsen med 25 000 - 30 000 m² bruttoarea. För bebyggelsen inom planområdet medges mellan 5 och 17 våningar. Den del av kvarteret som ansluter till det offentliga rummet ska i huvudsakligen innehålla butiker eller andra publika verksamheter.

Ärendets behandling:

Förvaltningens tjänsteskrivelse den 13 december 2018.

Arbetsutskottets protokoll den 11 december 2018 (§ 67).

TJÄNSTESKRIVELSE

Förslag till beslut

Miljönämnden beslutar att anta miljöförvaltningens yttrande daterat 2018-12-13 som sitt eget yttrande i ärendet.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har översänt ett förslag till detaljplan för kontor och centrumändamål mm. vid Mölnålsbro inom Kungsfisken 4 och 5 m.fl. för yttrande till miljönämnden. Förslaget medger en större kontorsutbyggnad mm i den av planområdet som idag är obebyggt samt en utökning av byggrätten för den bebyggda delen. Avsikten är att studera en utökning av bebyggelsen med 25 000 - 30 000 m² bruttoarea. För bebyggelsen inom planområdet medges mellan 5 och 17 våningar. Den del av kvarteret som ansluter till det offentliga rummet ska i huvudsakligen innehålla butiker eller andra publika verksamheter.

YTTRANDE

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten

I planhandlingarna anges att dag- och dräneringsvatten ska tas om hand lokalt inom kvartersmark och fördröjas före vidare avledning till allmän dagvattenledning.

Miljöförvaltningen har granskat dagvattenutredningen och bedömer utifrån denna att reningen är godtagbar. Om det är möjligt skulle man kunna reglera ytterligare åtgärder med planbestämmelser vilket vi sett att man har gjort i andra planer i Mölnåls stad exempelvis vegetationsbekladda tak och markytor.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts. Markföroreningar är påvisade men innebär inget hinder mot detaljplanen utifrån det användningsområde som föreslås i detaljplanen. Innan markarbeten genomförs inom fastigheten ska en underrättelse om upptäckt förorening upprättas samt en anmälan om avhjälpandeåtgärd med anledning av en föroreningsskada i mark enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) ske till tillsynsmyndigheten för hur de förorenade massorna ska hanteras.

Luft

Den luftkvalitetsutredning som genomfördes i samrådsskedet har kompletterats utifrån de synpunkter Länsstyrelsen hade i samrådet. För år 2018 är överskridande av gränsvärdena för dygnsmedelvärdet och timmedelvärdet i MKN (miljö kvalitetsnormen) relativt nära i de sydöstra delarna av kvarteret medan årsmedelvärdet klarar gränsvärdet för kvävedioxid (NO₂) Spridningsberäkningarna visar att det för år 2022 (första inflyttning), 2025 och år 2030 inte föreligger någon risk att halterna av NO₂ ska överskrida gränsvärdena i MKN i planområdet. Halterna av partiklar (PM₁₀) överskrider inte gränsvärdena i MKN under några av beräkningsåren. Det föreslås en planbestämmelse om att luftintag ska placeras så högt upp och så långt bort som möjligt från transportlederna som möjligt. Miljöförvaltningen anser att det är en bra

planbestämmelse eftersom den innebär att den luft som tas in i bygganden är så ren som möjligt.

Kommentar: Noteras.

8. Mölnåls Energi AB (daterad 2018-12-13)

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

Vi har noterat att Mölnåls Energi Nät AB svar på samrådet inskickat 2018-05-16, ej finns redovisat i samrådsredogörelsen. Vi lämnar därför åter våra synpunkter här och hoppas att dom blir beaktade.

Transformatorstation skall i första hand utgöras av fristående byggnad med en byggnadsarea på ca 6x6m. Station skall lätt kunna nås från gata samt omges av en 5 m bred zon där inga anordningar får vidtas som hindrar framdragande och underhåll av allmänna underjordiska elledningar.

Alternativt kan transformatorstation byggas in i annan byggnad. Mölnåls Energi Nät AB förbehåller sig rätten att bestämma storlek på utrymmet för en sådan inbyggd transformatorstation. Det är det kommande effektbehovet som avgör detta. Den bör ej placeras i direkt anslutning till bostäder eller andra ytor där människor stadigvarande vistas.

Transformatorstation skall placeras i markplan på grund av översvänningsrisken. Stationen måste vara tillgänglig för tyngre fordon/maskiner för att, vid framtida ev. akuta fel, kunna byta tyngre komponenter.

För transformatorstation som hamnar på kvartersmark bör utrymme för denna reserveras i det exploateringsavtal som kommer att tecknas.

Det förutsätts att erforderligt avtal om markupplåtelse samt tillgängligheten till stationen kan upprättas mellan Mölnåls Energi Nät AB och den framtida fastighetsägaren.

Nya elledningar kommer att dras och dessa skall, så långt möjligt, förläggas i och utmed GC-vägar, trottoarer och gator dock ej i körbanor.

Ledningars lägen och transformatorstations placering skall säkerställas med u-områden samt servitutsavtal.

Vid tredimensionell fastighetsbildning skall anslutningspunkt för el utföras i markplan samt i anslutning till yttervägg.

Elförsörjning av Knutpunkten sker idag med ett befintligt kabelförband som går genom nybyggnadsområdet. Detta kabelförband måste läggas om innan byggstart.

Det fortsatta arbetet med detaljplanen får utvisa i vilken omfattning övriga befintliga kablar, nätstationer och övriga anläggningsdelar kan vara kvar i sina nuvarande lägen alternativt flyttas/ ersättas.

Erforderliga flyttningar, såväl permanenta som tillfälliga, alternativt andra förändringar av våra kablar och/eller nätstationer eller andra anläggningsdelar, skall bekostas av exploitören samt anmälas minst 1 månad i förväg. Innan eventuella åtgärder utförs skall skriftlig beställning ha erhållits.

I övrigt har vi inget att erinra mot upprättat planförslag annat än vad som tidigare påpekats under samrådet.

Kommentar: Noteras, samtal har förts mellan Mölnåls energi och exploitören har förts inför antagandet. Transformator för kommande behov kommer att integreras i byggnaden, detaljplanen reglerar detta med bestämmelse därom. Erforderliga överenskommelser ska göras mellan exploitören och Mölnåls energi under genomförandet.

9. Tekniska nämnden (daterad 2018-12-21)

Synpunkter:

På plankartan finns regleringarna gågata och gångfartsgata som tekniska förvaltningen önskar ersätts med GATA för att möjliggöra förändrad reglering av gatorna utan att det blir planstridigt i framtiden.

Tekniska förvaltningen vill ha ett signerat avtal angående cykelgaraget innan planen antas.

Den brobyggnation som behövs för att möjliggöra infart till parkeringsanläggningen ifrån Mölnåls bro kommer att anläggas på kvartersmark som plankartan ser ut vid granskning, önskemål är att området för kvartersmark justeras så att brobyggnaden får plats så att brokonstruktionen i slutändan går i linje med husfasaden på marknivå.

Ekonomi:

Utbyggnaden i Mölnåls innerstad är till viss del finansierad av gatukostnadsersättning. Den kvarstående delen kommer att bekostas av tekniska förvaltningens driftbudget, för att hantera detta krävs en utökad driftbudget.

I kvarteret kungsfisken tillkommer en ny typ av anläggning, ett cykelgarage. Det blir en ny typ av verksamhet som kräver en utökad driftbudget.

Påminnelser:

- Leveranser till kvarteret planeras utifrån inlastningen på Broplatsen.
- Miljörum och fettavskiljare ska vara tillgängliga ifrån Broplatsen eller inlastningen i kvarteret Kungsfisken.
- Fördröjningsanläggningen för dagvatten ska konstrueras och anläggas så att den inte fylls med vatten ifrån Mölnålsån.
- Vid behov av en tryckstegringsstation får exploitören lösa det med en egen installation i sin byggnad.

Kommentar: Noteras, regleringen av gågata och gångfartsgata ändras inte inför antagandet eftersom detta inte bedömts vara en redaktionell ändring. Stadens krav kring cykelgaraget regleras i till detaljplanen tillhörande exploateringsavtal.

SAKÄGARE

10. Sverigehuset (daterad 2018-12-12)

1. Granskningsförslaget

Med anledning av granskning för rubricerat kvarter kommer här synpunkter på föreliggande planförslag från Sverigehuset Havsk 3 AB, fastighet Havskatten 3. Fastigheten är lokaliserad i direkt anslutning till och rakt norr om detaljplaneområdet. Se Kv. Havskatten, Figur 1. (Kv. Kungsfisken är markerad med ett rött kryss.)



Figur 1 Mölndals innerstad - snedbild från norr. Fotograf: Flygare Palmnäs 2012-05-25. Ur "Mölndals innerstad - Gestaltungsprinciper".

När förändringens vindar blåser igenom ett kvarter får befintlig bebyggelse ofta förändrade förhållanden. Det hör till sakens natur och är sällan populärt. Vi välkomnar en utbyggnation av kvarteret i söder och anser att det är positivt då området behöver utvecklas. Vi har emellertid vissa synpunkter på förslagets påverkan på befintlig byggnation samt på kommunens utförda utredningar. I planbeskrivningen (Granskningshandling 13 nav 2018, s. 40) konstaterar kommunen att "*En exploatering enligt planförslaget kommer således att innebära förändrade sol- och dagsljusförhållanden för bebyggelsen norr om planområdet där de högsta byggnaderna inom planområdet innebär en negativ påverkan. Bedömningen är dock att föreliggande förslag inte försämrar på ett oskäligt sätt utifrån det mycket centrala läget i Mölndals innerstad.*"

De största nu planerade huskropparna har en höjd på 65 meter respektive 57 meter (alltså ca 22 respektive ca 19 bostadsvåningar) samt 43 meter (ca 12 bostadsvåningar) och sträcker sig över två hela kvarter. Mölndals centrum består av, i huvudsak, bebyggelse på fyra till sex våningar. Den föreslagna bebyggelsen sätter alltså en helt ny skala i Mölndals innerstad och innebär en höjdsättning som är fem till sex gånger så hög som intilliggande befintliga byggnader. Se figur 1.

I det gestaltungsprogram som Mölndals kommun använder sig av är rubricerat detaljplaneområde del av mellanskalen (blå) och småskaligt intimt (grönt). Se figur 2.



Figur 2. Stadens skalor. Ur "Mölndals innerstad - Gestaltungsprinciper"

Att den nu föreslagna mycket höga byggnationen påverkar fastigheten Havskatten 3:s sol- och dagsljusförhållanden negativt är uppenbart. Det leder till den intressanta frågeställningen om en nybyggnation, som klarar egna sol- och dagsljuskrav, ska tillåtas om den samtidigt medför att befintlig intilliggande fastighet inte längre uppfyller samma krav och får väsentligt sämre ljusförhållanden?

2. Allmänt om sol- och dagsljus

Tillgång till sol- och dagsljus är en viktig hälsoaspekt. Människan behöver dagsljuset för att hålla en naturlig dygnsrytm och må bra. I dagens samhälle spenderar människor en allt större del av sin tid inomhus. Inte minst i Norden är dagsljusstillgången begränsad under delar av året, vilket ökar vikten av att få in dagsljus i byggnaderna. Genom föräldraledighet är familjer med små barn hemma under långa perioder. Allt fler arbetar tillfälligt eller periodvis på distans hemifrån, många vistas också hemma under olika ledigheter och semestrar liksom barn under skolloven. För äldre är idag kvarboende med hemtjänst i bostaden den helt dominerande boendeformen och för många äldre är möjligheten att komma ut begränsad. För många samhällsgrupper är det därför viktigt med både dagsljus och solljus i bostaden.

Krav på ljus i byggnader är en teknisk egenskap enligt plan- och bygglagen, PBL 8 kap. 4§ punkt 3, som anger att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö. För ljus handlar det både om säkerhet och hälsa. Detaljerade regler om ljus finns i Boverkets byggregler, BBR avsnitt 6:3 Ljus.

Av BBR 6:323 framgår att det ställs krav på direkt solljus i lägenheter, vilket bland annat gör att enkelsidiga lägenheter mot norr inte är möjligt. Vägledning för dimensionering eller verifiering av tillräckligt solljus hämtas vanligtvis i skriften Solklart, Boverket 1991. Kravet på direkt solljus innebär att det ska finnas minst fem timmars sol mellan kl. 09.00-17.00 vid vår- och höstdagjämning i bostaden.

Krav på dagsljus finns i BBR avsnitt 6:322; Dagsljus. Där anges att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig. Kravet brukar beskrivas som att en minsta dagsljusfaktor på ca 1 % ska uppnås. Det är lite krångligt att räkna på, så olika beräkningsgrunder förekommer. BBR hänvisar till standarden SS 914201 Byggnadsutformning - Dagsljus - Förenklad metod för kontroll av erforderlig fönsterglasareal. Som metod för beräkning hänvisar standarden till rapporten "Räkna med dagsljus". Standarden är utformad med utgångspunkt i nybyggnation men kan givetvis användas också för att undersöka befintliga förhållanden. Med dagsljusfaktorn 1 % menas lite förenklat att en hundradel av ljusstyrkan utomhus tar sig in i lägenheten. Detta ska mätas i en punkt i halva rumsdjupet.

Slutsatsen blir att med slutna kvarter, normalstora fönster och dagens färgsättning och materialval, är det svårt att uppnå 1 % dagsljusfaktor om avskärmningsvinkeln (dvs vinkeln mellan valt fönsters mitt på det ena huset och högsta avskärmande del av byggnaden på andra sidan gatan eller gården) överstiger ca 45 grader. Med en större avskärmningsvinkel krävs en särskild utredning och det är i många fall inte alls möjligt att uppnå kraven.

Innan det går att dra slutsatser kring hur den planerade bebyggelsen påverkar omgivande kvarter anser vi att solljus och dagsljus behöver utredas. I samrådet efterfrågade vi därför en solljusutredning och en dagsljusutredning. Nu är detaljplanen ute på granskning och kommunen har fortfarande inte utrett detta. I granskningsmaterialet finns ingen solljusstudie och den dagsljusstudien som har presenterats i granskningsskedet följer inte rekommendationerna i "Räkna med dagsljus".

För att tydliggöra hur stor påverkan förslaget faktiskt har på befintlig bebyggelse har vi låtit Carl Molander, Bengt Dahlgren, göra en sol- och dagsljusstudie (Se bilaga 1). Utredningen tittar både på direkt solljus och dagsljusfaktor i rum.

3.1 Solljus

Solljusstudien visar att påverkan på befintlig bebyggelse norr om planområdet är mycket stor och drastiskt minskar tillgången på solljus. Idag har alla de 36 rummen på, relevant fasad, Havskatten 3 minst 6 timmar solljus vid vår- och höstdagjämningen och samtliga uppfyller således Boverkets krav för solljus.

Efter att föreslagen detaljplan har genomförts hamnar 14 rum (40%) under riktlinjerna för salighet i boendemiljön om minst 5 timmars sol mellan kl. 9.00 - 17.00 vid vår- och höstdagjämning. Det innebär att 5 lägenheter inte uppfyller Boverkets minimikrav på solljus. Alltså orsakas en väsentlig försämring för befintlig bebyggelse om förslaget skulle genomföras.

3.2 Dagsljus

Kommunen har låtit utföra en dagsljusstudie. I denna studie har konsulten valt att beräkna resultatet på fasad och inte - såsom brukligt - i en punkt i halva rumsdjupet. Utredningen följer därför inte standarden SS 914201, vilket innebär att en korrekt utförd dagsljusstudie för Havskatten 3 saknas i detaljplaneförslaget. Gjord utredning visar inte heller hur de boende påverkas av det minskade dagsljuset. Resultatet av den bifogade dagsljusstudien är mer jämförelsebar med direkt solljus och det syns också på de simulerade resultaten i respektive utredning. Det är anmärkningsvärt att två hela kvarter där byggnader mellan 12 våningar och 22 våningar föreslås inte utreds mer noggrant av kommunen.

I befintligt kvarter finns det idag 8 rum som inte når upp till en dagsljusfaktor på 1.0. Den bifogade dagsljusstudien visar att ytterligare 12 rum (alltså 1/3 av aktuell fasad) får värden som inte når upp till minimivån på 1.0 i dagsljusfaktor, om detaljplanen genomförs. Det betyder inte bara att ca 2/3 av rummen kommer att ha en dagsljusfaktor under 1.0 utan att de rum som redan ligger under 1.0 kommer att tappa ytterligare 20%-55% i ljus. 10 stycken av dessa rum kommer att hamna mellan 0.3 - 0.6 vilket är extremt mörkt.

För nyproduktion är det en utmaning att klara dagsljuskravet med en avskärmningsvinkel på mellan 45°-65°. De beräkningar som är gjorda för Havskatten 3 bekräftar detta förhållande, då den föreslagna bebyggelsen ger en avskärmningsvinkel, för Havskatten 3, på 55°.

Vari ligger rimligheten att en exploatering godkänns om den klarar sina egna dagsljuskrav, men samtidigt skickar ned ytterligare 12 rum i befintlig bebyggelse under 1.0 i dagsljuskvot? Resultatet blir då 20 rum (av 36) där de boende inte får tillräckligt med dagsljus. Hur kan det motiveras med att detta läget är centralt i Mölndal?

4. Vind

Med förvåning noterar vi att vindstudien inte är uppdaterad med rätt byggnad närmast Havskatten 3. Då redovisad vindstudie (i granskning men med samrådets föreslagna byggnation) visar att de acceptabla gränserna kan överskridas för bland annat Brogatan anser vi att granskningsunderlaget är undermåligt. Det går inte att dra några slutsatser (ur vindsynpunkt) om förändringen förbättrar/ försämrar eller är likvärdig med samrådsförslaget.

Eftersom vindstudien visar att de acceptabla gränserna kan överskridas, både på sommar och vinter för Brogatan, bör vindförhållandena för denna fasad utredas närmare. De boende har balkonger i söderläge och eftersom fasaden är försedd med burspråk kan detta förstärka de förvärrade vindförhållandena.



Figur 3 Fasad Havskatten 3

Vi förväntar oss att en uppdaterad vindstudie med rätt byggnader utförs. Om resultatet då fortfarande visar att de acceptabla gränserna riskerar att överskridas förväntar vi oss att kommunen adresserar detta på ett ansvarsfullt sätt och utvecklar detaljplanen även med hänsyn till omkringliggande fastigheter.

Kommentar. Noteras, vindstudien har uppdaterats inför antagandet av detaljplanen (2019-01-18) Utredningen konstaterar att förhållandena beträffande vind förbättras något då bebyggelsen inom Kungsfisken bevaras, förbättringen sker främst i den östra delen av Brogatan.

5. Slutsatser

Boverkets byggregler, BBR, gäller för all ny bebyggelse. Men om en befintlig byggnad i allt väsentligt uppfyller BBR:s krav, ska vi då tillåta en ny exploatering som gör att befintlig byggnad inte längre uppfyller kraven? Innebär inte det en oskälig försämring både för de boende och fastighetsägaren?

Om en detaljplan har en angiven maximal byggnadshöjd eller motsvarande finns en förväntan att kunna bygga efter den. Därmed är det viktigt att redan i detaljplaneskedet göra lämpliga avvägningar rörande bland annat täthet och höjd. Detta bör göras med utgångspunkt i till exempel hur stora dagsljusförsämringar för befintlig bebyggelse som kan vara motiverbara och också förklara hur och vilka avvägningar som har gjorts.

Med utgångspunkt i Mölndals gällande Översiktsplan 2006 (kap.11 s.105, rubrik "Bebyggelseutveckling" och Mölndals miljömål med "God bebyggd miljö" samt "Ta hänsyn till befintlig bebyggelse") önskar vi en förklaring (med utgångspunkt i solljus,

dagsljus och vindförhållanden) till hur kommunen uppfyller "God bebyggd miljö" samt "Ta hänsyn till befintlig bebyggelse" i arbetet med rubricerad detaljplan. Det är vår bestämda uppfattning att kommunen inte har utrett dessa frågor och därför inte heller kunnat göra en korrekt avvägning mellan de olika fastighetsägarnas och de boendes intressen.

En fullständig solljusstudie och dagsljusstudie för fastigheten Havskatten 3 bör göras för projektet, tillsammans med en utredning kring hur området kan utvecklas utan dylika försämringar. Vi saknar också en ordentlig konsekvensbeskrivning av dessa drastiska försämringar för de boende. Kommunens anser att det inte är en oskälig försämring utan att egentligen ha undersökt frågan.

Det är tydligt att nytillkommande bebyggelse mörklägger befintliga lägenheter under hela dagen under flera månader och vi delar därför inte kommunens bedömning om att "förslaget inte försämrar för befintlig bebyggelse på ett oskäligt sätt".

Vi är positiva till att kommunen har höga ambitioner för Mölnåls innerstad. Vi tycker dock inte att det är rimligt att boende i ett fyra våningshus i Mölnåls ska behöva räkna med att skalan förändras från fyra till sex våningar till en skala som är femdubbel med hänvisningen till det mycket centrala läget i Mölnåls. Särskilt som kommunens gestaltungsprogram definierar skalan såsom småskaligt (intimt) och mellanskalan (stadsgator).

Kommentar: Noteras, intilliggande kvarter kommer att få försämringar gällande dagsljus. En fördjupning har gjorts inför antagande 2019-01-31. (Dagsljus förtydligande inför antagande. Havskatten 3, 2019-01-31)

Stadsbyggnadsförvaltning gör dock bedömningen att detta är motiverat för den aktuella platsen, Mölnåls innerstad. Där den långsiktiga ambitionen är att skapa en stadskärna för en växande kommun med verksamheter, handel och bostäder, detta i direkt anslutning till knutpunkten, (Mölnåls bro) som idag och än mer i framtiden möjliggör ett hållbart resande på ett sätt som saknat motsvarighet någon annanstans i kommunen.

Planläggning av mark samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (2 kap. 9 § PBL). Förhållanden som ska beaktas är exempelvis olägenheter för grannar i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet måste man även beakta områdets karaktär och förhållandena på orten. Med detta menas att toleransnivån måste vara något högre i vissa fall (prop. 1985/86:1 s. 484).

Justeringar som gjorts under planprocessen

Inför granskningen av planförslaget genomfördes justeringar i det avseendet att den tänkta nyexploateringen inom Kungsfisken 5 togs bort, denna var högre och med en större utbredning mot Brogatan. Istället kommer de befintliga byggnaderna vara kvar. Detta har bedömts som en förbättring beträffande dagsljussituationen för kvarteret norr om planområdet.

Angående kommentaren i yttrande beträffande "Mölnåls innerstad - Gestaltungsprinciper" Anser stadens att kv Kungsfisken ligger på gränsen mellan det storkaliga och mellanskalan och innefattar båda karaktärerna.

Det skall också poängteras att den tillkommande höga bebyggelsen inom kvarteret Kungsfisken hamnar ca 35 meter från Kvarteren i norr.

11. Boende i närområdet 1 (daterad 2018-12-12)

Hej,

Min sambo och jag bor på Brogatan och under de senaste dagarna har vi läst er planbeskrivning för kvarteret Kungsfisken. Vår balkong ligger mot Brogatan och vi oroar oss att de planerade byggnaderna kommer att ta en hel del solljus och dagsljus från vår lägenhet samt ändra betydligt stämningen av området.

Därför skulle vi vilja överklaga detaljplanen.

Kommentar: Noteras, se svar ovan. Man kan överklaga detaljplanen först efter att den antagits i kommunfullmäktige.

12. Boende i närområdet 2 (daterad 2018-12-12)

Jag tagit del av planförslaget gällande Kvarteret Kungsfisken och jag vill framföra min synpunkt mot att bygga så höga hus som är beskrivet i planen.

Jag har nyss flyttat in på Bergmansgatan översta våningen. Jag fick möjlighet att välja lägenhet och valde medvetet en som vetter mot Brogatan och Essityhuset för att inte ha andra bostäder framför mina fönster. Jag valde också att bo högst upp för att få in så mycket ljus och se så mycket himmel som möjligt.

Baserat på det som jag har läst i planen och i solljusstudien så anser jag att det kommer att påverka mig och mitt boende väldigt negativt om det byggs så höga hus i Kvarteret Kungsfisken. Jag ser helst att det inte byggs högre än det befintliga husen som står där idag.

Kommentar: Noteras, planerna på bebyggelse för kv. Kungsfisken har sedan flera år tillbaka varit en del av innerstadens exploatering. Utredningen kring dagsljus har uppdaterats inför antagandet. Se svar ovan. (Dagsljus förtydligande inför antagande. Havskatten 3, 2019-01-31)

13. Boende i närområdet 3 (daterad 2018-12-11)

Hej,

Jag är nyinflyttad på Bergmansgatan med lägenhet ut mot Brogatan på våning 5. Att jag flyttade till min fantastiska lägenhet var ljuset, rummen och himlen. Att få så mycket dagsljus in i mitt boende ger mig en sådan ökning av livskvalitet som jag tror att Mölnåls står för. Jag tror att ni vill att vi boende i kommunen skall trivas och att få en närhet till affärer, kommunikationer, natur och ett ljus. Ni gör ett fantastiskt arbete med innerstaden och jag hoppas att ni tar hänsyn till oss redan boende att vi får behålla dagsljuset och vår trivsel!

Kommentar: Noteras, planerna på bebyggelse för kv. Kungsfisken har sedan flera år tillbaka varit en del av innerstadens exploatering. Utredningen kring dagsljus har uppdaterats inför antagandet, Se svar ovan. (Dagsljus förtydligande inför antagande. Havskatten 3, 2019-01-31)

14. Boende i närområdet 4 (daterad 2018-12-12)

Just nu är detaljplanerna för kvarteret ”Kungsfisken” ute för granskning.

Undertecknad som bor på (Brogatan 2A) är orolig. Enligt NCC planering skall det byggas 3 höga huskroppar på 12,19 och 22 vån på kvarteret Kungsfisken.

Dom här höga massiva byggklossarna förfular omgivningen stjälar både dagsljus solljus för oss som bor på Brogatan och omgivningarna.

Varför inte fortsätta vidare enligt nuvarande byggnadsnormerna runt om.

Jag hoppas Stadsbyggnadsförvaltningen beaktar hyresgästernas belägenhet.

Kommentar: Noteras, se svar ovan.

Planerna på bebyggelse för kv. Kungsfisken har sedan flera år tillbaka varit en del av innerstadens exploatering. Detaljplanen medger 17 och 9 våningar som högst inom kv. Kungsfisken. Dessa kommer byggas i två volymer. Se fördjupad utredning kring dagsljus (Dagsljus förtydligande inför antagande. Havskatten 3, 2019-01-31)

ÖVRIGA YTTRANDE

15. Boende utanför området (daterad 2018-12-13)

Hej,

Först vill jag säga att jag bott flera år i innerstaden som varit en stor byggarbetsplats. Men tålmodigt inväntat resultatet. Som hittills blivit långt över alla förväntningar. Möjligen med undantag av höjden på det nya höghuset. Som inte riktigt passar in i helheten.

Vill nu lämna några synpunkter på planförslaget:

Varför inte riva den gula tegelbyggnaden? Är väl varken kulturmärkt eller särskilt intressant?

Varför bygga så höga hus just där? Essitys runda hus och det arkitektritade resecentrat är ju de bästa landmärken man kan tänka sig för Mölnåls innerstad. Dvs höjden borde anpassas till dem.

Sedan bör trafiksituationen få en mycket större plats om det skall tillkomma 2500 arbetsplatser! Sedan länge är redan motorvägen så underdimensionerad att minsta lilla problem stoppar all trafik. Dessutom är vägen till och rondellen vid Lackarebäck liksom påfarten till bron vid innerstaden stora trafikproppar. Tror tyvärr att prognosen för kollektivtrafik är överoptimistisk. Kräver troligen att Västrafik gör en total omläggning av hela trafiksystemet.

Kommentar: Noteras, för Mölnåls innerstad är den långsiktiga ambitionen är att skapa en stadskärna för en växande kommun med verksamheter, handel och bostäder, detta i direkt anslutning till knutpunkten möjliggör ett hållbart resande på ett sätt som saknar motsvarighet någon annan stans i kommunen. Planer på utbyggnad av kollektivtrafiknätet pågår också för att ta höjd för ett större antal resenärer i framtiden.

Den gula tegelbyggnaden har inget formellt skydd. Det kulturhistoriska värdet består av att detta är den första "stadsmässiga" byggnaden som byggs i det som skulle komma att bli Mölnåls centrum samt av dess arkitektoniska utförande som stilmässigt ligger mellan 20-tals klassicism och funkis.

ÄNDRINGAR I PLANFÖRSLAGET

Inför antagandet har följande justeringar gjorts:

- Bestämmelse om manuell avstängning av ventilation för hotelländamål har tillförts plankartan inför antagandet (se yttrande LST).
- D3 bestämmelserna har förtydligats enligt önskemål från lantmäteriet.
- Bestämmelsen om förhöjt golvbjälklag (F3) har tagit bort för byggnaderna inom Kungsfisken 5, detta för att möjliggöra bevarande av byggnadernas ursprungliga karaktär vid en eventuell om och nybyggnad. F3 har också tagits bort för den del som vetter mot Broplatsen på grund av att anpassning behöver göras till befintliga golvnivåer inom Kungsfisken 4.
- Bestämmelsen om vertikal indelning har justerats för att kunna medge utskjutande fasaddelar 150 mm utanför egenskapsgränsen.
- Mindre rittekniska detaljer har justerats i plankartan.
- Bestämmelse om nockhöjd har justerats uppåt på två ställen där det bedömts ha liten påverkan på omgivningen, dels mellan höghusvolymerna (+1 meter) och mellan byggnaderna mot Göteborgsvägen (+0,5 m) Justeringarna har gjorts för att kunna anpassa bjälklagen till befintlig bebyggelse.

Följande utredningar har förtydligats/uppdaterats men inte resulterat i justeringar i plankartan:

- *Vindstudien har uppdaterats med de justeringar för bebyggelsen som gjordes inför granskningen (bevarandet av byggnaderna inom Kungsfisken 5).*
- *Dagsljusstudien har fördjupats för att tydliggöra påverkan på dagsljusförhållanden på grund av planförslaget.*
- *Dagvattenutredningen har justerats för att överensstämja med stadens dagvattenpolicy.*

FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Stadsbyggandsförvaltningen har bearbetat planförslaget enligt ovan och föreslår att plan och exploateringsutskottet beslutar att detaljplanen för Kv. Kungsfisken i Mölnåls godkänns och skickas för beslut till kommunfullmäktige.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman
planchef

Frida Forsman
planarkitekt