



Stadsbyggnadsförvaltningen

Samrådsredogörelse

Detaljplan för

Lunnagården, Balltorp 1:106 mfl

västra Mölnåls, Mölnåls stad, Västra Götalands län

Tidigare behandling

Den 24 augusti 2016 §178 beslutade kommunstyrelsen att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för verksamheter i Lunnagården, del av Balltorp 1:106 mfl med utökat förfarande. Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott beslutad den 14 januari 2020 §6, att samråd skulle genomföras kring framtaget förslag till detaljplan.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av ett nytt verksamhetsområde i området söder om Söderleden. Det nya verksamhetsområdet behöver anpassas till landskapets topografi, geotekniska förutsättningar samt till Stora Ån. Planens syfte är också att anlägga en väg genom planområdet som knyter an till Sisjön handelsområde i Göteborg, att bevara och utveckla ett grönstråk genom det nya verksamhetsområdet, bevara och utveckla kulturmiljön runt Lunnagården samt säkerställa befintliga gårdar.

Samråd

Planförslaget har varit utställt för samråd enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 2020-01-23 t.o.m. 2020-02-27. Under samrådet har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, på Mölnåls stadsbibliotek samt på stadens hemsida. Under och i anslutning till samrådstiden inkom 22 yttranden som sammanfattas och kommenteras nedan. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen i Mölnåls stad. Länsstyrelsens yttranden redovisas i sin helhet i *bilaga 1*.

Inkomna synpunkter och kommentarer

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

1. Länsstyrelsen (daterad 2020-03-09)

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen anser att kommunen tydligare behöver redovisa planförslagets påverkan på riksintresse för friluftsliv, människors hälsa och säkerhet utifrån geoteknik och farligt gods för att inte riskera prövas.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Föreslagen utveckling innebär att befintliga grönytor ianspråkats som kvartersmark samt att det tvärs över grönstråket och område av riksintresse för friluftsliv kommer gå en lokalgata, Lunnagårdslänken. Länsstyrelsens bedömning är att det inte går att utesluta risk för påtaglig skada på riksintresse friluftsliv. Länsstyrelsen anser tillsammans med Trafikverket att Lunnagårdslänken riskerar att skapa en barriär i grönstråket och motverkar därför det som är tänkt att skyddas i riksintresset. Även om en faunapassage byggs under Lunnagårdslänken kommer vägen troligen få negativa konsekvenser för riksintresset och grönstråkets funktion.

Planområdet ligger i ett område som pekats ut som en grön kil i Göteborgsregionens strukturbild. Det aktuella området ligger i den mest kritiska delen av detta grönstråk.

Mölnåls har med Göteborg stad framarbetat fördjupad översiktsplan för Fässbergsdalen som är antagen 2012-12-12. Kommunen pekar där ut jordbruksmark i mitten och på sidorna verksamheter såsom i gällande planförslag, dock saknas Lunnagårdsförbindelsen mellan områdena i gällande FÖP. Länsstyrelsen bedömer dock att det ligger i linje med gällande ÖP och FÖP.

I förprojekteringen för Lunnagårdslänken (Markera 2019-11-08) och i planbeskrivningen saknas en redogörelse för hur naturmiljön, jordbruksmark, vattenmiljön, kulturmiljön och riksintresse för friluftsliv samt hur grönstråkets funktion påverkas av de alternativa gatusträckningarna och med föreslagen faunapassagen vid Lunnagårdslänken.

Exploaterings påverkan på riksintresse för friluftsliv behöver beskrivas utförligare. Bedömningen bör även göras med scenariot att den planerade ekodukten över Söderleden inte byggs samt med och utan faunapassage vid Lunnagårdslänken. Det behöver också framgå om eventuella störande verksamheter och nya byggnader i området kan påverka upplevelsevärdet i riksintresset negativt såsom exempelvis att landskapsbilden förändras.

Vidare behöver kommunen säkerställa planens genomförande genom att utesluta påverkan på Natura 2000-område samt påverkan på biotopskydd och artskydd i befintlig jordbruksmark. Vid behovet av stabilitetshöjande åtgärder mot Stora ån kan det också vara fråga om vattenverksamhet. Tillstånd och dispenser ska sökas vid behov, Länsstyrelsen anser att frågorna inte är tillräckligt utredda i nuläget.

Kommunen har gjort en ekosystemtjänstanalys för grönstråket inom Mölnåls kommun i syfte att säkerställa ett funktionellt grönstråk. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen arbetar med att stärka ekosystemtjänster i området. Men åtgärder som skapar nya eller stärka ekosystemtjänster bör inte ske på bekostnad av naturliga och befintliga naturvärden utan noga överväganden.

Länsstyrelsen bedömning är att det finns en risk för att grönstråket inte blir funktionellt med anledning av Lunnagårdslänken och föreslagen exploatering, främst i området väster om Brudberget, om socio-ekodukten får ett västligt läge. Eftersom det inte verkar vara helt beslutat och överenskommet om och var socio-ekodukten ska byggas eller dess utformning är det mycket svårt att ta ställning till detaljplanens påverkan på grönstråkets funktion med ekosystemtjänstanalysen som underlag i den bedömningen. Det är också svårt att göra en bedömning eftersom det saknas en översiktlig naturvärdesinventering.

Kommunen behöver även utesluta att strandskyddet inträder på platsen för att inte riskera prövas av Länsstyrelsen.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Det finns inte någon lokaliseringsutredning eller miljökonsekvensbeskrivning som redogör för alternativa lokaliseringar. Länsstyrelsen anser att kommunen inte tillräckligt har visat på att man utrett om det finns annan mark än jordbruksmark att bygga på. Detta behöver tydligare redovisas i planhandlingarna.

Vidare beskriver kommunen att jordbruksmarken idag används till hästbete och vallodling. Länsstyrelsen anser att kommunen tydligare behöver ta ställning till om jordbruksmarken anses vara brukningsbar eller inte.

Länsstyrelsen anser dock att kommunen tillräckligt har redovisat att förslaget innebär ett väsentligt samhällsintresse för att avlasta Söderleden och knyta samman Göteborg- och Mölnåls industriområden.

Planerat verksamhetsområde i väster ligger förhållandevis nära Stora ån. Det anges i handlingarna att stabiliteten mot ån är något ansträngd och att det råder översvämningsrisk längs med ån. En föreslagen åtgärd är höjdsättning av bebyggelse som skydd mot översvämningsrisker. Det behöver förtydligas huruvida höjdsättningarna ska hanteras och om de krävs ingrepp i stora ån i form av stabilitetshöjande åtgärder. Kommunen behöver vid behov söka tillstånd för vattenverksamhet för att kunna säkerställa planens genomförande. Det behöver även förtydligas vilken påverkan på flödet i Storå ån som planen kommer att medföra.

Det saknas en översiktlig naturvärdesinventering. En beskrivning av effekter på naturmiljön borde grundas på en översiktlig naturinventering (inkl fågelinventering) med inriktning på att identifiera eventuella skyddade arter och biotoper för sådana. Även förekomst av störningskänsliga fågelarter och fladdermöss i närheten av planområdet behöver undersökas.

Planbeskrivningen behöver kompletteras med en bedömning avseende farligt gods där det framgår vilka förhållanden som råder och de risker som kan uppstå.

I planbeskrivningen framgår att skyfallssituationen kommer att modelleras inför granskningskedet. Att en sådan modellering sker är en rekommendation i den skyfallsutredning som har genomförts. Länsstyrelsen anser modelleringen nödvändig för att vid behov kunna reglera den höjdsättning eller de åtgärder som krävs i plankartan. Förutsättningarna för att lösa skyfallsfrågan bedöms dock som goda.

Länsstyrelsen uppmärksammar också att översvämningsrisken i Stora ån kan variera, då det kan finnas mycket växtlighet på platsen. Kommunen bör överväga en drift och underhållsplan så det inte skapar problem för tillkommande exploatering.

Länsstyrelsen anser vidare att planförslaget kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

Kommentar: Inför granskning har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Avgränsningen av den har stämts av skriftligt med Länsstyrelsen (2020-05-12).

Planförslaget bedöms ge upphov till både positiva och negativa konsekvenser för det rörliga friluftslivet. De bedöms främst vara stora och positiva, i och med olika åtgärder som avses vidtas, men med vissa små till måttliga negativa konsekvenser till följd av barriäreffekter och förlust av delar ett öppet odlingslandskap samt kulturhistoriska värden.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Inför granskning har även en lokaliseringsutredning för bebyggelse på jordbruksmark upprättats. Kommunens bedömning är att det planerade verksamhetsområdet med en sammanbindande trafikled mellan Sisjön och Åbro som avlastar Söderleden samt utvecklingen av ett regionalt grönstråk är av väsentligt samhällsintresse. Detta motiverar att en del brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk.

Inom ramarna för den genomförda naturvärdesinventeringen kartlades planområdet samt det större skogsområdet söder om planområdet. I dessa skogsmiljöer finns enligt inventeringen en rik fågelfauna och ett stort antal häckande arter. Även den öppna jordbruksmarken inom planområdet utgör häckmiljö för en del mindre fågelarter samt födosökningsmiljö. Det förekommer också värdefulla lövskogsmiljöer kring Lunnagården och Brudberget. Den mark som avses bebyggas bedöms inte omfattas av några förhöjda naturvärden, men fågellivet riskerar till viss del att påverkas negativt. Samtidigt omfattas planförslaget av åtgärder såsom trädridåer, faunadepåer och våtmark vilket är positivt ur ett naturvärdesperspektiv. Planförslaget bedöms inte heller påverka Sandsjöbackaområdet och dess skyddsvärda växt- och djurliv samt rekreationsmöjligheter i någon större utsträckning.

Vissa av områdets biotopskyddade diken men även Lunnagårdsbäcken kan komma att påverkas vid en utbyggnad, varför utbyggnaden kommer att kräva en dispens från biotopskyddet enligt 7 kap 11 § MB. Vidare kommer en kulvertering av bäcken under vägen även att kräva en anmälan om vattenverksamhet. Även de stabilitetshöjande åtgärderna som krävs längs Stora ån samt anläggning av dagvattendammar och våtmarker kan kräva anmälan om vattenverksamhet. Denna process är påbörjad.

Planförslaget har inför granskningen kompletterats med ett PM om utformning av grönstråket. Utgångspunkten i detta PM är att åtgärderna ska fungera oavsett om en ekodukt byggs inom den närmaste framtiden eller inte. De föreslagna åtgärderna bedöms därmed kunna fungera i den ekologiska strukturen både utan och vid anläggning av en passage över Söderleden och kan vid behov även utvecklas vidare.

Enligt ett brev från Mölnåls stad till Trafikverket (2018) ska Mölnåls fortsatt planera för ett grönstråk som inte omöjliggör en socio-ekodukt över Söderleden. Bedömningen är att detaljplanen uppnår detta och det finns utifrån grönstråkets lokalisering och bredd möjlighet till en flexibel lokalisering av en eventuell framtida faunapassage över Söderleden.

I den antagna fördjupade översiktsplanen för Fässbergsdalen som togs fram i samarbete mellan Mölnåls och Göteborg (2012) finns en ny huvudgata schematiskt markerad för att illustrera den tänkta förbindelsen. Vägen är illustrerad i ett nordligare läge i fördjupningen än i den aktuella detaljplanen. Läget i den fördjupade översiktsplanen var ett av de alternativ som utreddes i förprojekteringen som gjordes under hösten 2019. Detta alternativ bedömdes då som problematiskt att anlägga med anledning av svåra geotekniska förutsättningar samt att delar av Stora Ån behövde skulle behöva grävas om. Detta resulterade i att planförslaget omfattar en mer centralt belägen förbindelse.

Faunapassagen vid den nya Lunnagårdslänken är planerad att anläggas under den nya förbindelsen. Detta har förtydligats i planbeskrivningen i enlighet med inkommen synpunkt.

Fastigheterna inom planområdet har inte ingått i en stadsplan före 1975. Därmed inträder inte strandskyddet vid denna planläggning.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Som utlovat har en mer detaljerad skyfallsmodellering genomförts inför granskningsskedet. Planförslaget innebär en ökad översvämningsrisk varför framtida byggnation ska säkerställas med sekundär ytvattenavledning som primärt styrs mot Stora ån. Avsikten är också att anlägga avskärande diken utanför planområdet som kan ta hand om vattnet innan det når de delar av planområdet som är tänkta att bebyggas. Vid en utbyggnad föreslås också att en klimatanpassad höjdsättning av området sker i planområdets nordvästra del som är mest utsatt. Planerade skyfallsstråk bedöms kunna minska risken för översvämnning i området vid ett 100-årsregn.

Underlaget gällande stabiliteten längs Stora ån har också kompletterats inför granskningen. Planerade byggnader i området bedöms preliminärt kunna grundläggas med pålgrundläggning. Området i stort kan ur ett stabilitetsperspektiv belastas med ca 20 kPa över större delen av planområdet. Området i anslutning till Stora ån har för befintliga förhållanden, längs större delen av sträckan en säkerhet vilken understiger rådande normer. Denna ska säkras genom en utflackning av slänt, samt bortforsling av de massor som inom delar av planområdet ligger på slänkrön. En förutsättning för att föreslagna åtgärder ska anses vara tillfredställande är att den föreslagna zonen i anslutning till Stora ån planläggs som naturmark planområdet.

2. Trafikverket (daterad 2020-03-04)

Trafikverket, Mölnåls stad och Göteborgs stad undertecknade 2017 en gemensam överenskommelse i vilken ett samlat grepp togs för kommande trafikåtgärder kopplat till den långsiktiga utvecklingen av Fässbergsdalen. Detaljplan för Lunnagården utgör en stor del av den förändrade markanvändningen som överenskommelsen pekar ut. Trafikverket förutsätter att överenskommelsen även i det fortsatta planarbetet beaktas av kommunen

Trafikverket är positiva till anläggandet av Lunnagårdsvägen som en del i att avlasta E6.20 Söderleden och förutsätter att vald sträckning för denna lokalgata förankras hos Göteborgs stad. Trafikverket anser att en faunapassage i plan över Lunnagårdsvägen dock måste ses som ett mindre bra alternativ för stråket. Kommunen bör noga överväga lämpligheten, för det i planbeskrivningen redogjorda förslag, med avsmalning av väg istället för planskild faunapassage.

Föreslagen exploatering på fastighet Balltorp 1:142, närmare bestämt ytorna längst väster ut på Brudberget, inkräktar på en viktig passage för djur i det fall en ekodukt blir aktuell. Trafikverket vill därför påpeka att planbestämmelsen för användning av mark och vatten på denna fastighet står i konflikt med Radar och Callunas Grönstråksutredningen för Fässbergsdalen.

I enlighet med *PM – Trafikanalys Fässbergsmotet* håller Fässbergsmotet för en trafikallstring som är 30 procent av den bedömda allstringen i trafikanalysen, förutsatt att åtgärderna genomförs enligt överenskommelsen. Om kommunen bygger en ny koppling mellan Bifrostgatan och Jolengatan håller Fässbergsmotet för 50 procent av den bedömda trafikallstringen. Det är därför viktigt att den tillkommande trafiken inte blir mer än 30 respektive 50 procent av vad som anges i trafikanalysen beroende på scenario (det vill säga med, respektive utan, kopplingen Bifrostgatan-Jolengatan).

Trafikverket har en pågående dialog med Mölnåls stad gällande åtgärder i Fässbergsmotet. Kommunen bör med fördel fördjupa denna dialog med Trafikverkets åtgärdsplanerare innan detaljplanen drivs vidare.

Trafikverket ser inte att kommande exploatering kommer utgöra någon större risk för Söderleden. Det är dock viktigt att skyfallsstråket i den östra delen av planområdet leds mot Stora ån och inte under vägen. Trafikverket vill även påpeka att det finns en lågpunkt



Stadsbyggnadsförvaltningen

vid vägen innan Stora ån. Skyfallsstråket och lågpunkten fungerar som naturliga fördröjningsmagasin. Trafikverket vill därför poängtera att förändringar av dessa inte får ske utan att kompensationsåtgärder redovisas.

För kontorslokaler bör inomhusnivåer för buller inte överskrida de nivåer som anges i Boverkets byggregler (BBR). För inomhusnivåer i vårdlokaler, undervisningslokaler, dag- och fritidshem, kontor och hotell hänvisar BBR till Svensk Standard, (SS 25268). Trafikverket bekostar inga bullerreducerande åtgärder för nybyggnationer.

Enligt Länsstyrelsens policy ska en riskanalys utföras för nyetableringar inom 150 m från farligt gods led. Trafikverket anser därför att Räddningstjänstens eventuella synpunkter på lokalisering och utformning av byggnaderna som föreslås placeras inom detta avstånd från E6.20 Söderleden ska inhämtas och beaktas.

Kommentar: Mölnåls stad avser att följa den överenskommelse som finns mellan Mölnåls, Trafikverket och Göteborgs stad. Tekniska förvaltningen (Mölnåls stad) har för avsikt att driva en fördjupad dialog med Trafikverket gällande åtgärder i och omkring Fåssbergsmotet. Arbetet föreslås genomföras enligt det medfinansieringsavtal som tecknats mellan Göteborg, Mölnåls och Trafikverket

Faunapassagen vid nya Lunnagårdslänken är planerad att anläggas under den nya förbindelsen. Detta har förtydligats i planbeskrivningen i enlighet med inkommen synpunkt.

Som utlovat har en mer detaljerad skyfallsmodellering genomförts inför granskningsskedet. Planförslaget innebär en ökad översvämningsrisk varför framtida byggnation ska säkerställas med sekundär ytvattenavledning som primärt styrs mot Stora ån. Avsikten är också att anlägga avskärande diken utanför planområdet som kan ta hand om vattnet innan det når de delar av planområdet som är tänkta att bebyggas. Vid en utbyggnad föreslås också att en klimatanpassad höjdsättning av området sker i planområdets nordvästra del som är mest utsatt. Planerade skyfallsstråk bedöms kunna minska risken för översvämning i området vid ett 100-årsregn.

Inför granskning har även en utredning gällande risk för farligt gods upprättats i enlighet med inkommen synpunkt. Resultaten av riskutredningen visar att individrisken och samhällsrisken ligger inom det område där kostnadsmässigt rimliga och tekniskt genomförbara åtgärder ska göras. Sammantaget bedöms det att ett antal skyddsåtgärder bör genomföras på ny bebyggelse i östra delen av planområdet:

- *Områden utomhus inom 80 meters avstånd från Söderleden bör inte inbjuda till stadigvarande vistelse.*
- *Utrymning bör vara möjlig bort från Söderleden.*
- *Ventilation på byggnader bör placeras i högt läge och bortvänd från Söderleden.*
- *Fasad upp till 5 meters höjd inom 150 meter från Söderleden bör utföras i brandklassat material EI30.*
- *Åtgärd på byggnader (exempelvis sammanhållen betongstomme) inom 150 meter från Söderleden som minskar risken för fortskridande ras på byggnader på grund av gasexplosioner.*

Samtliga dessa åtgärder bedöms vara möjliga att genomföra i samband med byggnation.

En bullerutredning har också upprättats inför granskningsskedet. Beräkningar av ljudutbredning av ekvivalent- och maximal ljudnivå har utförts på 2 respektive 5 meters höjd över befintlig terränghöjd vilket motsvarar en- respektive tvåvåningshus. Dessa



Stadsbyggnadsförvaltningen

visar att riktvärdet inomhus kommer att klaras med standardfönster för verksamheter inom större delen av planområdet. Även samtliga befintliga bostäder inom och i anslutning till planområdet beräknas få ljudnivåer under riktvärdena. Därmed kommer sannolikt riktvärdena klaras utan särskilda bullerskyddsåtgärder även om det blir aktuellt för fastighetsägaren att bygga till etc.

3. SGI (daterad 2020-02-20)

Den geotekniska utredningen för detaljplanen är utförd för en tidigare avgränsning av planförslaget, då gränsen gick norr om Stora ån. Enligt samrådshandlingen går plangränsen nu strax söder om befintlig lokalväg på södra sidan om ån (d.v.s. ca 50 m söder om tidigare gräns). Den geotekniska utredningen finner att stabiliteten längs Stora ån är ansträngd för befintliga förhållanden och att det krävs stabilitetshöjande åtgärder i form av bl.a. avschaktning och kalkcementpelare väster om Brudberget. Förutom stabilitetshöjande åtgärder rekommenderar PM Geoteknik även att man inför vissa lastbegränsningar. Det framgår inte om den förändrade plangränsen påverkar behovet av förstärkningsåtgärder alternativt lastbegränsningar, samt om planområdet skulle påverkas av ett eventuellt skred invid ån. SGI anser att detta behöver klarläggas och kompletteras i PM Geoteknik och planbeskrivning.

Avseende befintlig väg längs ån anser SGI att denna bör ha en belastning i stabilitetsberäkningarna för befintliga förhållanden, samt även för framtida förhållanden om den inte kommer att tas bort och ersättas med gräs eller annan naturmark. SGI rekommenderar även att läge för plangränsen tydligt markeras i de geotekniska stabilitetssektionerna.

I PM Geoteknik Förprojektering utreds förutsättningarna för alternativa dragningar av ny väg i planområdet. SGI finner det oklart i vilken utsträckning totalstabiliteten i området har kontrollerats för det valda alternativet och anser att detta bör förtydligas och om nödvändigt kompletteras i planunderlaget.

Stabilitetsförhållanden avseende bergras och blocknedfall har bedömts som tillfredsställande för befintliga förhållanden. SGI gör på lämnat underlag ingen annan bedömning. I PM Geoteknik kommenteras dock att "De observerade spricksystemen kan bilda både kilar och glidplan, vilket innebär all risk för blockutfallföreligger. Vid eventuella schakt- och grundläggningsarbeten i eller intill berg behöver kompletterande bergteknisk utredning genomföras för att bedöma behovet av bergförstärkning." ([2] kap 9.2). SGI vill lyfta frågan angående hur detta säkerställs i planhandlingen.

Kommentar: Underlag gällande stabiliteten längs Stora Ån kommer att kompletteras inför granskningsskedet. Bland annat utredes förekomsten av kvicklera mer djupgående, vilket resulterade i mer genomarbetade förslag gällande lastbegränsningar och stabilitetsåtgärder. Se vidare svar på yttrande från Länsstyrelsen. Planbeskrivningen har uppdaterats med utredningens resultat i enlighet med inkommen synpunkt.

Vägen längs Stora Ån är en grusväg som används som travträningss bana idag. Denna avses behållas och användas som ett framtida gång- och cykelstråk. Denna användning bedöms fungera med de lastbegränsningar som det reviderade geotekniska PM:et rekommenderar.

Planbeskrivningen har förtydligats med att kompletterande bergteknisk utredning krävs vid schakt- eller grundläggningsarbeten intill berg för att bedöma eventuellt behov av bergförstärkning.



Stadsbyggnadsförvaltningen

4. Vattenfall (daterad 2020-01-23)

Vattenfall har inga elanläggningar inom planområdet och har därmed inget att erinra.

Kommentar: Noteras

5. Skanova (daterad 2020-01-23)

Skanova AB har tagit del av ovanstående planförslag. Inom området har Ska nova en stolplinje som går längs Lunnagårdsgatan, den bedöms dock inte beröras av planförslaget. DWG-filer över Skanova befintliga anläggningar kan erhållas via ledningskollen.se.

Kommentar: Noteras

6. Västtrafik (daterad 2020-02-25)

För att det ska vara möjligt att transportera sig hållbart till och från det nya verksamhetsområdet behöver ny väginfrastruktur vara på plats innan inflyttning sker. Främst handlar det om Lunnagårdslänken som möjliggör en bättre koppling mellan Sisjöområdet och Åbro. Länken kan även trafikeras med kollektivtrafik som föreslagits i trafikanalysen och stämts av med Västtrafik i tidigare dialoger. Även utbyggda kopplingar för gång- och cykel behöver vara på plats från start.

Västtrafik ser att en så gen sträckning som möjligt är att föredra. Eftersom linjen som kan trafikera Lunnagårdslänken kommer vara av områdesbusskaraktär så är det positivt att linjen får ledas genom det utbyggda området för att komma nära nya verksamheter. Hållplatsernas placering behöver samrådats med Västtrafik och placeras så nära verksamheternas entréer som möjligt. Färre hållplatser och tydligare anslutningsvägar är att föredra framför fler hållplatser på en sträcka då vi även behöver ta hänsyn till restid och komfort för genomresande resenärer.

Eftersom det endast är plankartan som blir juridiskt bindande och detaljplanen i sig inte kan påverka områden utanför avgränsningen blir det viktigt i det fortsatta projektet att även se över anslutande kopplingar mot Stora Åvägen (Sisjön) och Aminogatan/Lunnagårdsgatan så att dessa blir utformade och anpassade för busstrafik/gång och cykeltrafik.

För att ytterligare uppmuntra ett hållbart resebeteende till och från området kan parkeringstalen med fördel hållas låga, parkeringsgaragen bör även placeras så hållbara transporter gynnas, det vill säga längre från entré än hållplats exempelvis. Tillräckligt stora och säkra cykelgarage bör finnas i anslutning till respektive verksamhet. Något som kommunen inte kan styra över men kanske påverka är vilken typ av verksamhet som etableras där en blandning av exempelvis industri och kontor är att föredra då anställda på olika verksamheter har skilda resmönster. Det bidrar till att vi kan ha en god kollektivtrafik större delar av dygnet istället för att köra alla anställda samtidigt. I planbeskrivningen nämns en etappvis utbyggnad. Västtrafik förutsätter att Lunnagårdslänken med tillhörande gång- och cykelkopplingar är det första som byggs. Det första verksamheterna bör placeras i så nära anslutning som möjligt till befintlig kollektivtrafik. Västtrafik behöver löpandes hållas informerade av hur utbyggnaden av Lunnagårdslänken fortskrider för att kunna planera kollektivtrafik med framförhållning.

Kommentar: I enlighet med synpunkten ovan avses verksamhetsutbyggnad inte påbörjas förrän nya Lunnagårdslänken är utbyggd. Arbete med lämplig etapputbyggnad pågår och synpunkten gällande närhet till befintlig kollektivtrafik kommer att integreras i detta arbete.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Resterande synpunkter noteras.

7. Lantmäterimyndigheten (daterad 2020-01-24)

- I planbeskrivningen, avsnittet Fastighetsrättsliga frågor står att det ska utredas i det fortsatta planarbetet om det kommer behövas u- eller g-områden. Är inte dessa frågor utredda så är planen inte heller redo att läggas ut på samråd,
- I planbeskrivningen saknas konsekvensbeskrivning för de privata fastighetsägare som kommer tvingas avstå mark för allmän plats.
- Syftet med bestämmelsen d1 är gissningsvis att den ska gälla inom hela användningsområdet CRLB. Som det är nu gäller den bara inom områden med byggrätt.
- På plankartan finns ett område (gata?) som går fram till ovan nämnda kvarter CRLB. Den saknar beteckning.
- På grundkartan visas kvartersgränser och fastighetsgränser med olika färg (grå och svart). De ska ha samma färg.
- Illustrationskartan saknar teckenförklaring.
- Textsättningen i de västra kvarteren bör justeras för tydlighetens skull.

Kommentar: Dialog med fastighetsägare gällande privat mark som avses lösas in och bli allmän plats pågår.

Plankartan kommer att revideras i enlighet med resterande synpunkter.

8. Ellevio (daterad 2020-03-03)

Denna detaljplan ligger utanför Ellevios koncessionsområde.

Kommentar: Noteras

9. Räddningstjänsten (daterad 2020-02-27)

Befintligt vägnät bedöms ge möjlighet för räddningstjänstens fordon att kunna ställas upp på så vis att avståndet mellan fordon och byggnaders angreppspunkter inte överskrider 50 meter.

Området är delvis befintligt utformat med tillgång till brandpostnät inkommande från väster och öster. Om kapacitet i nätet finns bör det förlängas in på området i linje med huvudgatan så att en större del av planområdet täcks.

Delar av planområdet ligger mindre än 150 meter från en transportled för farligt gods. Riskfrågan för dessa delar bör därmed utredas inom planarbetet.

Kommentar: Inför granskning har även en utredning gällande risk för farligt gods upprättats i enlighet med inkommen synpunkt. Resultaten av riskutredningen visar att individrisken och samhällsrisken ligger inom det område där kostnadsmissigt rimliga och tekniskt genomförbara åtgärder ska göras. Sammantaget bedöms det att ett antal skyddsåtgärder bör genomföras på ny bebyggelse i östra delen av planområdet:

- Områden utomhus inom 80 meters avstånd från Söderleden bör inte inbjuda till stadigvarande vistelse.
- Utrymning bör vara möjlig bort från Söderleden.
- Ventilation på byggnader bör placeras i högt läge och bortvänd från Söderleden.
- Fasad upp till 5 meters höjd inom 150 meter från Söderleden bör utföras i brandklassat material EI30.



Stadsbyggnadsförvaltningen

- *Åtgärd på byggnader (exempelvis sammanhållen betongstomme) inom 150 meter från Söderleden som minskar risken för fortskridande ras på byggnader på grund av gasexplosioner.*

Samtliga dessa åtgärder bedöms vara möjliga att genomföra i samband med byggnation.

Resterande synpunkter noteras.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

10. Tekniska nämnden (daterad 2020-04-02)

Vägen förbi Lunnagården bör vara allmän plats med kommunalt huvudmannskap. Den nya vägen ska möta befintlig allmän plats så att inga vägsträckor blir utan kommunalt huvudmannskap. Allmänhetens tillgång till grönstråket förbi Lunnagården och söder ut bör säkerställas. Detta kan ske genom att se över om delar av fastigheten kan göras till allmän plats. Vägen förbi befintliga Lunnagården ska vara allmänplats fram till plangräns och det ska vara utfartsförbud längs huvudgata där det inte är korsningspunkter. Brokonstruktionen på Lunnagårdsgatan som går över faunapassagen ska säkras i planen. Det är viktigt att förtydliga i planbeskrivningen hur man tänker sig att bron över faunapassagen ska uppföras och konsekvenser av denna.

När det gäller transportväg för Återvinning och Avfall så ska det minst uppfylla angivna mått. Vid ytor för transportväg ska minsta körbanebredd vid enkelriktad trafik vara 3,5 m. Minsta körbanebredd vid dubbelriktad trafik (om sikten inte är skynd och det finns mötesplatser kan smalare körbana tillåtas) ska vara 6 m. Rak väg ska vara fri från hinder 1 m utanför vägbana. Vändplats ska vara fri från hinder 1,5 meter utanför vägbana.

Fortsatt hästverksamhet och betes- och rasthagar i grönstråket bör strykas ur planbeskrivningen.

För dagvattenlösningarna förespråkas enkla och naturliga lösningar i denna typ av områden. Lösningar med biodiken anses inte vara en bra dagvattenlösning för området. Istället förespråkar förvaltningen andra öppna lösningar såsom öppna diken, dammar, avsilningsytor för fördröjning och rening.

Vid avloppspumpstationen i östra och västra området där översvämningsrisk råder måste stationen säkras höjdmässigt. U- områden inom kvartersmark ska beaktas. Tekniska anordningar i planen för avloppspumpstationen saknas i plankartan. Vi måste också säkra att infarter till avloppspumpstationerna inte är allmän väg.

Vidare anser förvaltningen att följande ska beaktas i detaljplan:

Illustrationsplanen och plankartan behöver stämma överens när det gäller gränser och vad som uppfattas som allmänplats. Vidare bör plankartan utvidgas med samma utbredning som illustrationsplanen. Vägen upp till Sisjöns badplats benämns som "cykelvägen till sjön" i planbeskrivningen. Denna väg är också bilvägen upp till Sisjöns badplats med mycket trafik framför allt sommartid. Därmed är det viktigt att ta hänsyn till detta i planen då det kommer vara mycket trafikanter i omlopp periodvis på smala ytor.

Besöksparkeringen till Lunnagården bör lösas inom kvartersmark, och man behöver också förtydliga vad som menas under genomförande i avsnitten *Anläggningar inom allmän plats* och *Anläggningar inom kvartersmark*. Exempel på frågor som där bör besvaras är:



Stadsbyggnadsförvaltningen

- Vilka anslutningar till allmän plats ska fastighetsägare stå för när det gäller framtida drift och underhåll?
- Vilka torgytor avses i anläggningar inom allmän plats?
- Vilka konsekvenser får all allmän plats för kommunens driftbudget?

Det bör också förtydligas varför beslutet tagits att en miljökonsekvensbedömning inte ska göras. Samt vad som menas med möbelring av grönstråk, och förtydliga att säkerställandet av grönstråket också är i linje med vision Mölnåls 2022.

Kommentar: I samråd med tekniska förvaltningen har även resterande del av Lunnagårdsgatan fram till Lunnagården reglerats som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Inför granskning har faunapassagens utformning studerats i samarbete med tekniska förvaltningen i enlighet med inkommen synpunkt. Passagen avses vara vegetationsklädd i slutningen ner mot undergången. Därmed är det möjligt att anlägga den inom området som regleras som NATUR i detaljplanen.

Resultatet av planarbetet mellan samråd och granskning har blivit att befintlig verksamhet på Pölsegården inte kan fortsätta i samma omfattning då det inte finns fortsatt möjlighet för verksamheten att arrendera kommunal mark. Befintligt arrendeavtal omfattas av dessa förutsättningar. Formuleringar gällande befintlig hästverksamhet på denna plats i planbeskrivningen har därför reviderats inför granskning.

Ytterligare dagvattenlösningar har utretts i samråd med tekniska förvaltningen inför granskningsskedet. Det finns flera utredningar med olika lösningar och olika alternativ för hantering både på allmän plats och kvartermark. Lokaliseringen av pumpstationerna regleras med särskilt bestämmelse i enlighet med inkommen synpunkt.

Illustrationen är en möjlig utformning av detaljplanen. Därmed kan vissa ytor illustreras som gröna ytor även om de inte avsätts som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i planen. Vägen till Sisjön och dess användning nämns som en befintlig förutsättning i anslutning till planområdet i planbeskrivningen.

Inför granskning har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Se vidare svar på Länsstyrelsens yttrande ovan.

Resterande synpunkter noteras.

10. Fastighetsavdelningen (daterad 2020-02-27)

Fastighetsavdelningen vill framföra att det finns ett kommunalt behov av större bostäder för sociala ändamål i staden och byggnaden bedöms efter ombyggnation kunna tillgodose detta behov. Bostäder av denna storleksordning är svårfunna, en beställning från SAF beskriver ett behov av 15 objekt under 2019-2020. En utredning av förutsättningarna har genomförts där byggnaden i sin helhet planeras återställas till tre separata bostäder, sammantaget drygt 500m² BRA. Bygglovsansökan inlämnad 19-10-23.

Fastighetsavdelningen vill framföra att det finns ett kommunalt behov av större bostäder för sociala ändamål i staden och byggnaden bedöms efter ombyggnation kunna tillgodose detta behov. Bostäder av denna storleksordning är svårfunna, en beställning från SAF beskriver ett behov av 15 objekt under 2019-2020. En utredning av förutsättningarna har



Stadsbyggnadsförvaltningen

genomförts där byggnaden i sin helhet planeras återställas till tre separata bostäder, 7 rok, 5 rok samt 4 rok, sammantaget drygt 500m² BRA. Bygglövsansökan inlämnad 19-10-23.

Kommentar: För att kunna möjliggöra bostäder med socialt behov i Lunnagården behöver interiören i mangårdsbyggnaden förändras väsentligt. Bl.a. behöver kakelugnarna byggas igen. Det går att göra tillfälligt, men bedöms ändå påverka kulturmiljövärdet på ett sådant sätt att lokalen bedöms vara mer lämplig att användas till en verksamhet som istället framhäver miljöns värden. Tillgängligheten till området med bl.a. kollektivtrafik bedöms inte heller vara optimalt för bostäder med socialt ändamål.

12. Miljönämnden (daterad 2020-02-26)

Miljöförvaltningen ifrågasätter planens lämplighet med tanke på områdets unika och betydande värde som naturområde och grönstråk, område för friluftsliv samt som brukningsvärd jordbruksmark. Detta ur såväl ett lokalt som ur ett regionalt perspektiv. Miljöförvaltningen saknar konkret utredning som visar att det aktuella behovet inte kan tillgodoses på annan mark.

Miljöförvaltningen betonar vikten av att säkerställa den avgörande länken genom Fässbergsdalen för att få ett sammanhängande grönstråk och att kommunen tar ett samlat grepp över genomförandet av grönstråket. Det är viktigt att detaljplanen ger förutsättningarna för ett funktionellt grönstråk genom hela Fässbergsdalen, både när det gäller storlek, utformning och möblering. I detta finns bland annat behovet av en passage över/under Lunnagårdsgatan som bör ses som ett krav när ekodukten över Söderleden aktualiseras. Kostnaderna för åtgärderna för ett funktionellt grönstråk genom planområdet behöver redovisas för att kunna beaktas vid bedömning av planens genomförande.

En ny Lunnagårdsgata med ca 15 000 fordon/vardagsmedeldygn ska anläggas i östvästlig riktning genom området och ansluta till Sisjöns handelsområde i väster. Den nya vägdragningen kommer att påverka befintliga bostadshus inom och utom planområdet med trafikbuller. Naturvårdsverket har 2016 tagit fram en vägledning Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder. Vägledningen anger bl.a. att vid ny dragning av infrastruktur ska strävan vara att vid bostäder nå de riktvärden som togs fram i infrastrukturpropositionen 1996/97:53, vilket är 55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad och 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats. Miljöförvaltningen anser att en trafikbullerutredning ska tas fram som visar hur närliggande befintliga bostäder kommer att påverkas av buller från en ny Lunnagårdsgata. Bedömningen är att åtgärder bör vidtas om ljudnivån vid befintliga bostäders fasad överskrider 55 dB(A) ekvivalentnivå eller 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats.

En markmiljöutredning har under 2019 utförts på fastigheten Balltorp 1: 142 med anledning av att där tidigare har legat en handelsträdgård med grönsaksodling under perioden 1940- 1965 och rosodling under perioden 1965-2004. Resultatet av undersökningen visar på låga halter föroreningar i marken, under riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) som är den åtgärdsnivå som gäller för kontor-och verksamhetsområden. Stora delar av planområdet är och har varit jordbruksmark där bekämpningsmedel kan ha använts. Den östra delen av nya Lunnagårdsgatan passerar över område som idag används för hästverksamhet men där det tidigare funnits annan byggnation.

Ingen luftutredning eller bedömning av framtida luftkvalitet inom planområdet har gjorts i detta skede. Miljökvalitetsnormerna för luft gäller där människor vistas undantaget arbetsplatser (i detta fall avses arbetsplatser som allmänheten normalt inte har tillträde till) och vägtunnlar. Den nya Lunnagårdsgatan med 15 000 fordon/dygn och även



Stadsbyggnadsförvaltningen

Söderleden norr om området tillsammans med den nya bebyggelsen kommer att påverka luften inom planområdet. En redovisning av framtida luftkvalitet för planområdet och hur det förhåller sig till miljökvalitetsnormerna för luft behöver göras.

Dagvatten från planområdet kommer att avledas till Stora ån som är en känslig recipient. Stora ån uppnår inte god ekologisk eller kemisk status idag och kommande dagvattenhantering får inte medföra att tillståndet i ån försämras, det s.k. icke försämringskravet. Geoteknisk är det enligt konsulten svårt att anlägga t.ex. våtmarker eller våtdammar vilket hade varit ett bra alternativ för rening av dagvatten. För att uppnå tillräcklig rening av dagvattnet föreslår konsulten biofilter med 8 % reducerande area och skelettjordar. Detta ger tillräcklig reningseffekt och visar att miljökvalitetsnormerna för Stora Ån inte påverkas och Mölnåls stads målvärden för utsläpp till recipient klaras.

Kommentar: Inför granskning har en lokaliseringsutredning för bebyggelse på jordbruksmark upprättats. Kommunens bedömning är att det planerade verksamhetsområdet med en sammanbindande trafikled mellan Sisjön och Åbro som avlastar Söderleden samt utvecklingen av ett regionalt grönstråk är av väsentligt samhällsintresse. Detta motiverar att en del brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk.

Planförslaget har inför granskningen kompletterats med ett PM om utformning av grönstråket. Utgångspunkten i detta PM är att åtgärderna ska fungera oavsett om en ekodukt byggs inom den närmaste framtiden eller inte. De föreslagna åtgärderna bedöms därmed kunna fungera i den ekologiska strukturen både utan och vid anläggning av en passage över Söderleden och kan vid behov även utvecklas vidare. Åtgärdsförslagen har studerats och bedöms fungera både utifrån ett rekreations- och naturvärdesperspektiv. Ungefärliga kostnader för dem finns också inkluderade i PM:et.

En bullerutredning har också upprättats inför granskningsskedet. Beräkningar av ljudutbredning av ekvivalent- och maximal ljudnivå har utförts på 2 respektive 5 meters höjd över befintlig terränghöjd vilket motsvarar en- respektive tvåvåningshus. Dessa visar att riktvärdet inomhus kommer att klaras med standardfönster för verksamheter inom större delen av planområdet. Även samtliga befintliga bostäder inom och i anslutning till planområdet beräknas få ljudnivåer under riktvärdena. Därmed kommer sannolikt riktvärdena klaras utan särskilda bullerskyddsåtgärder även om det blir aktuellt för fastighetsägaren att bygga till etc.

I enlighet med inkommen synpunkt har en markmiljöutredning gjorts. Resultatet av den visar att jorden inom fastigheterna inte innehåller några halter av PAH-16, pesticider eller petroleumämne som innebär några miljö- eller hälsorisk med avseende på planerad markanvändning. Den enda parametern som överstiger Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning är koppar i 20W PG108 från 0,1–0,5 meters djup. Detta prov visar på en koncentration av koppar på 87 mg/kg TS. Att jämföra med riktvärdet för känslig mark som är på 80 mg/kg TS. Den påvisade halten av metaller (koppar) bedöms dock inte innebära några hälso- eller spridningsrisk med avseende på planerad markanvändning.

Inför granskning har spridningsberäkningar för luftföroreningar utförts. De har utförts för den nuvarande situationen och för år 2035 med beräknade framtida trafikmängder, bakgrundshalter och emissioner. Halterna av kvävedioxid beräknas minska till 2035 i jämförelse med nuvarande situation, trots ökade trafikmängder. Förklaringen till de reducerade kvävedioxidhalterna för scenariot 2035 är en kombination av att bakgrundshalterna, enligt SMHI:s beräkningar, förväntas minska med cirka 30 % och att hårdare krav på utsläppsmängder kommer driva på teknikutvecklingen, vilket förväntas



Stadsbyggnadsförvaltningen

leda till lägre halter. Resultaten från spridningsberäkningarna visar att miljö kvalitetsmålet för kvävedioxid som års- och timmedelvärde inte klaras för nuläges-scenariot. För scenariot 2035 förväntas miljö kvalitetsmålen klaras för hela planområdet. Partikelhalternas års- och dygnsmedelvärde förändras dock inte nämnvärt mellan de olika scenarierna. Resultaten visar att detaljplanen inte försvårar möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft.

Ytterligare dagvattenlösningar har utretts i samråd med tekniska förvaltningen inför granskningsskedet. Planförslaget omfattas nu av möjligheten att anlägga två dammar eller våtmarker för att hantera dagvattnet från det utbyggda verksamhetsområdet. Båda lösningarna bedöms fungera ur både ett fördröjnings- och reningsperspektiv. Avstämning med geotekniker har gjorts under processens gång och båda lösningarna bedöms också fungera ur ett geotekniskt perspektiv. Miljö kvalitetsnormerna för vatten bedöms inte heller påverkas negativt.

12. Mölnåls Energi (daterad 2020-02-27)

- Mölnåls Energi är mycket positiva till exploateringen av området och till att avsikten enligt samrådshandlingen är att ansluta området till Mölnåls Energis fjärrvärmenät.
- Mölnåls Energi önskar fortsatt samtal med Mölnåls Stad om en placering av fjärrkylproduktion i området.
- Det är mycket viktigt att energiförsörjningen till området planeras i god tid och att Mölnåls Energi Nät AB som är ägare av elnätet i område får möjlighet att medverka vid planeringen av bl. a placeringen av transformatorstationer.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Mölnåls energi har inför granskning deltagit i planarbetet för att säkerställa en god energiförsörjning i området i enlighet med bolagets behov.

13. Näringslivsenheten (daterad 2020-02-17)

- Vi anser att det finns en kraft/önskan inom näringslivet att vilja bygga en synlig hållbar klimatvänlig miljö.
- Vi föreslår att hela Lunnagårdens fastigheter/hus skall byggas i trä (trästad) med effektiv energiförsörjning.
- Ett område som sticker ut och sätter Mölnåls stad på kartan.
- Området bör försörjas med bra och tät kollektivtrafik ur ett arbetsmarknadsperspektiv.
- Viktigt att förse området med högkvalitativa mötesplatser i form av öppna ytor, caféer, restauranger, hälsoytor ex. utegym.
- Ett verksamhetsområde där näringslivsaktörer som värnar om miljön kan få visa upp sig.
- Vi vill att ambitionen är att vi släpper in arkitekter och etablerare som på allvar bryr sig om klimatet.

Kommentar: Detaljplanen omfattas av ett strategiskt arbetssätt för att det redan från start ska finnas god tillgänglighet och god service i området. Arbete med olika intressenter pågår. I planbeskrivningen beskrivs målen och visionen för området som helhet. I den fortsatta processen med markanvisningar finns det sedan möjligheter att koppla villkor vid försäljning till de mål som finns gällande bl.a utformning och hållbarhet.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Planen medger också gemensamhetsytor och restaurangverksamheter i vissa kvarter, vilket ger möjlighet till möten och kunskapsutbyten.

Planområdets läge och utformning av planförslaget möjliggör goda annonslägen för de företag som etablerar sig i området, främst genom närheten till Söderleden.

14. Skolnämnden (daterad 2020-02-11)

Skolförvaltningen bedömer att planbeskrivningen med detaljplan för området inte påverkar skolnämndens verksamhet volymmässigt, då den inte innehåller något ytterligare bostadsbyggande.

Förvaltningen bedömer att det är av vikt att uppmärksamma behovet av en säker och trygg trafikmiljö inom planområdet då nya vägar med ökad trafik kan påverka barn och ungdomar som både under skoltid samt fritid besöker det intilliggande rekreatiomsområdet vid Sisjön.

Kommentar: Noteras

15. Vård- och omsorgsnämnden (daterad 2020-02-14)

Det råder brist på grupp-och servicebostäder i Mölnåls. Vård-och omsorgsnämnden planerar att bygga två grupp-eller servicebostäder per år fram till år 2025. Det största hindret mot en utbyggnad av grupp-och servicebostäder är att tillgången till byggbar mark är begränsad i staden. Vård-och omsorgsnämnden vill därför framhålla att alla detaljplaner i kommunen, där det är möjligt, bör inkludera minst en bostad med särskild service.

Inom några år kommer det även råda brist på äldreboendeplatser i Mölnåls på grund av den demografiska utvecklingen med en åldrande befolkning. Staden bör därför beakta om verksamhetsområden i nya detaljplaner kan vara aktuella för att etablera ett äldreboende eller ett bistånds bedömt trygghetsboende.

Kommentar: Områdets lokalisering bedöms inte vara optimal för den nämnda typen av verksamhet. Se vidare svar på Fastighetsavdelningens yttrande.

ÖVRIGA INTRESSETER

16. Mölnåls naturskyddsförening (daterad 2020-02-26)

En av utredningar som bilagts planbeskrivningen är "Grönstråksutredning Fåssbergsdalen - underlag till detaljplan, Radar och Calluna, 2017-12-21. I denna lanseras ett grönstråk i östligt läge. Detta finner vi anmärkningsvärt. Är det så att denna utredning inte gjorts förutsättningslöst utan baserats på en vid tiden önskad placering av bebyggelse (ej beslutad) i Lilla Fåssbergsdalen och inte på grönstråkets krav på ekologisk funktionalitet?

När vi sedan granskar "PM Förprojektering Lunnagårdsgatan inkl MUR, Markera 2019-11-08" blir vi bekymrade. Figurer i handlingen visar placering av ekodukt i östligt läge. Med mynning öster om Brudberget! Ett sådant läge för ekodukten är inte funktionellt. Markera har byggt sin förprojektering på Radar/Callunas grönstråksutredning. Ett tillräckligt stort område runt ekodukten måste fredas. Det är viktigt att landskapet "flyter" över vägen i en obruten kedja för att funktionen ska bli optimal. Därför är planens intention att grönstråket ska fortsätta genom nyanlagda verksamhetsområden och över nyanlagd väg, som skär rakt genom området, minst sagt förvånande. I planbeskrivning gällande vägen, den s.k. Lunnagårdslänken, står att vägen på ett ställe i "grönstråket" ska smaltas av. Det är ett ytterst missvisande påstående, motorfordon kommer genom hela



Stadsbyggnadsförvaltningen

området att köra på en väg som är 7 meter bred! Presenterade förslag på ekodukt och grönstråk är inte funktionella.

Det sägs att det finns ett stort behov av verksamhetsområden och att det inte kan göras på någon annan plats. Kommunen har emellertid inte hänvisat till några underlag eller uppgifter som stödjer detta. Vem är exploatören, Brudberget Balltorp Invest AB? Vilka företag/branscher är aktuella?

Kommunen har felaktigt bedömt att det inte föreligger någon betydande miljöpåverkan. Området, dess biologiska mångfald, kulturarv och landskap, kommer genom markexploatering att utsättas för stor miljöpåverkan. Området ligger i ett kritiskt avsnitt för grönstrukturen och har en ekologisk nyckelfunktion som enda förbindelselänk mellan Änggårdssbergen och Sandsjöbacka. Trafikverket har här, sedan länge, planer på en ekodukt. Länsstyrelsen, som fått regeringens uppdrag att verka för gröna stråk och att motverka barriäreffekter, är angelägna om att fullfölja detta. Kommunen måste enligt vår mening ta fram en Miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Området utgör en viktig länk till dalgångens historiska utveckling. Det skapa en förståelse för det tidigare agrara landskapet som präglade hela Fåssbergsdalen. Det utgör en viktig del i Mölnåls historia. Det krävs därför en helhetssyn på förvaltningen av landskapet så att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras tillgång till det.

Exploatering sker av jordbruksmark, som är av nationell betydelse. Kommunen har inte hänvisat till några underlag eller uppgifter som stödjer varför jordbruksmark måste exploateras just här.

Planförslaget är inte i överensstämmelse med Miljömålen.

Kommentar: Planförslaget har inför granskningen kompletterats med ett PM om utformning av grönstråket. Utgångspunkten i detta PM är att åtgärderna ska fungera oavsett om en ekodukt byggs inom den närmaste framtiden eller inte. De föreslagna åtgärderna bedöms därmed kunna fungera i den ekologiska strukturen både utan och vid anläggning av en passage över Söderleden och kan vid behov även utvecklas vidare. Åtgärdsförslagen har studerats och bedöms fungera både utifrån ett rekreations- och naturvärdesperspektiv.

Enligt ett brev från Mölnåls stad till Trafikverket (2018) ska Mölnåls fortsatt planera för ett grönstråk som inte omöjliggör en socio-ekodukt över Söderleden. Bedömningen är att detaljplanen uppnår detta och det finns utifrån grönstråkets lokalisering och bredd möjlighet till en flexibel lokalisering av en eventuell framtida faunapassage över Söderleden. Passagens lokalisering som redovisas i underlag och i illustrationen i samrådshandlingarna utgör ett exempel och är inte en beslutad placering. I granskningshandlingarna har denna även tagits bort.

Inför granskning har en lokaliseringsutredning för bebyggelse på jordbruksmark upprättats. Kommunens bedömning är att det planerade verksamhetsområdet med en sammanbindande trafikled mellan Sisjön och Åbro som avlastar Söderleden samt utvecklingen av ett regionalt grönstråk är av väsentligt samhällsintresse. Detta motiverar att en del brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk.

Körbanan för bilar är en del av det som benämns som vägområde i planbeskrivningen. Även om denna inte blir smalare genom grönstråket kommer andra delar av vägområdet att exkluderas, t.ex kommer det endast finnas gång- och cykelbana på ena sidan vägen. I



Stadsbyggnadsförvaltningen

de bebyggda områdena planeras detta båda på sidor om körbanan. Därmed blir den totala sträckan som människor och djur behöver ta sig för att komma över/under vägområdet kortare. Detta har förtydligats i planbeskrivningen inför granskningskedet.

Inför granskning har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats och omfattas av planens konsekvenser för bl.a riksintresse för friluftsliv, naturmiljön (inkl analys av påverkan på Natura 2000-området Sandsjöbacka). Se vidare svar på Länsstyrelsens yttrande.

Inför granskning har också en fördjupad kulturmiljöinventering av Lunnagården med omnejd att gjorts. Syftet med den var att säkerställa områdets kulturmiljövärden. Planförslaget har kompletterats med bestämmelser i plankartan och förtydliganden i planbeskrivningen för att både bevara exteriöra och interiöra värden och samtidigt möjliggöra viss utveckling. Målet är att hitta en aktör som kan bedriva en verksamhet som förädlar miljöns värden och gör Lunnagården till en ännu viktigare målpunkt i området. Inventeringen omfattade också miljön runt omkring gården för att säkerställa gårdens roll i kulturlandskapet. Planförslagets reglering av ett grönstråk påverkar Lunnagården som kulturmiljö på ett positivt sätt i och med att området i gårdens omedelbara närhet lämnas öppen och obebyggd.

Det finns flera aktörer som är intresserade av att etablera sig i det aktuella planområdet. Områdets läge bedöms vara mycket strategiskt, både i Mölnåls och i regionen. Det finns även befintlig infrastruktur att utgå ifrån i den fortsatta utvecklingen av området. En marknadsanalys har också upprättats. Syftet med denna var att analysera närmare vilken marknad som är lämplig att planera för i området. Det har lett till en viss förändring av fördelningen av BTA.

17. Göteborgs stad, fastighetskontoret (daterad 2020-02-27)

Lunnagårdsgatan i Mölnåls ska anslutas till Stora Åvägen i Göteborgs kommun. Det är en liten del av gatans hela sträckning som ligger inom Göteborgs kommun, och från Göteborgs Stad ser man gärna att Mölnåls kommun tar fram trafikförslag och projekterar gatan även i Göteborg. Gatans utformning inom Göteborgs kommun bestäms i dialog med Trafikkontoret. Ett avtal mellan kommunerna behövs för att reglera ansvar och genomförande av detta.

Göteborgs Stad kommer medfinansiera Lunnagårdsgatan enligt det avtal som tecknats med Mölnåls kommun. Kostnaderna för att bygga Lunnagårdsgatan skiljer sig mellan de olika alternativ som utretts och det alternativ som valts ut i detaljplanen innebär den högsta kostnaden av de alternativ som studerats. Göteborgs Stad önskar en dialog om detta val och en mer utförlig beskrivning av skälen till valt förslag då det innebär merkostnader för Göteborgs Stad jämfört med andra alternativ med en för Göteborgs Stad jämförbar funktion.

I Göteborg bör gång-och cykelbanan ligga på Lunnagårdsgatans södra sida, såvida det inte under utredningskedet kommer fram starka argument för något annat. Den sektion som valts inom Mölnåls kommun har Trafikkontoret inga synpunkter på men en övergång krävs till den sektion som behöver vara i Göteborgs kommun. För att passa den sektion som Stora Åvägen har behöver detta hanteras med en övergång någonstans mellankommungräns och befintlig Stora Åvägen.

Fastighetskontoret ser att det fortsatta arbetet med planering av området behöver samordnas strukturmässigt med Göteborgs stad kring pågående översiktsplan och översiktsplan för Göteborg, fördjupad för Högsbo-Frölunda med Dag Hammarskjöldsleden. Fastighetskontoret anser att systemstrukturen bör tas fram i



Stadsbyggnadsförvaltningen

samverkan över kommungränser, detta då denna utveckling i hög grad påverkar utvecklingen även inom Göteborgs Stad.

Trafikkontoret analyserar under första kvartalet 2020 hur tillkommande trafik från Lunnagårdsgatan kommer att påverka kapaciteten på sträckor och korsningar i Sisjön. Analysen görs dels längs Stora Åvägen, som Lunnagårdsgatan ska ansluta till, dels längs andra påverkade sträckor och korsningar i Sisjön. Beroende på utfall kan trafikkontoret under resten av år 2020 behöva utreda eventuella ombyggnadsåtgärder och/eller trafikomledningar med hjälp av reglering i Sisjöns gatunät.

Kommentar: Inför granskning har nya Lunnagårdslänkens sträckning och anslutning till befintligt vägnät i Göteborg studerats mer detaljerat i förprojekteringen. Detta har skett i dialog med Göteborgs stad. Denna dialog kommer fortsätta i samband med fortsatt projekteringsarbete. I enlighet med inkommen synpunkt föreslås den nya förbindelsen att ansluta till Stora Åvägen i Göteborg.

Sträckningen av nya Lunnagårdslänken i planförslaget motiveras till viss del i den förprojektering som upprättades inför samråd. Sammanfattningsvis har den aktuella sträckningen föreslagits då det är den mest gena vägen till anslutning vid Stora Åvägen samt att den passar bäst i den tänkta bebyggelsestrukturen med koppling till lokalgator m.m.

Resterande synpunkter noteras. Mölnåls stad ser fram emot ett fortsatt samarbete gällande den övergripande systemstrukturen.

18. Göteborgs stad, Kretslopp och vatten (daterad 2020-02-27)

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Följande bör anges på plankartan: "Inom området finns underjordisk anläggning som innebär restriktioner vid byggande och markarbeten. Innan bygg- eller marklov beviljas ska samråd ske med Kretslopp och vatten".

Stora ån är recipient för området och är idag hårt belastad av föroreningar. Det är därför av största vikt att dagvatten från närliggande ytor renas innan utsläpp till ån. PCB finns i höga halter nedströms Järnbrott i Stora ån. mot Välen. Det är därför viktigt att försöka nå målvärdena för PCB vid utsläpppunkt.

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Arbeten som riskerar att påverka berganläggningen. till exempel sprängning, spontning, pålning och borring, ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning eller i dess installationer. Förbesiktning av berganläggning och installationer ska utföras. Kretslopp och vatten ska kontaktas tidigt i planeringsskedet, minst 6 månader innan arbetet ska utföras.

Kommentar: Plankartan har kompletterats med information om berganläggning i enlighet med synpunkten ovan.

Som underlag till detaljplanen har en VA- och dagvattenutredning upprättats. Utifrån detta underlag bedöms inte exploateringen försämra den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen i vattenförekomsten nedströms, den bedöms inte heller försvåra möjligheten att uppnå god status i vattenförekomsten i sin helhet.

19. Askims fältrittklubb (daterad 2020-02-27)

Askims Fältrittklubb bildades 1962 och ligger nära Lunnagården. Vi ser positivt på bevarandet av hästverksamheten inom planområdet. Naturvårdsverket anlade ridslingsanläggningen i



Stadsbyggnadsförvaltningen

början 70-talet som ersättning för våra dåvarande ridvägar i Kobbhallområdet. Det är mycket positivt att ridslingan ligger inom dragningen för grönstråket och därmed bevarar möjligheten att använda naturen för rekreation med häst även i fortsättningen. Vi måste omlokalisera vår anläggning men planerar för att kunna använda våra ridvägar även från vår framtida placering.

Vi tycker att det är positivt att de gamla gårdarna bevaras som bostäder samt djurhållnings- och odlingsverksamhet, det breddar också den upplevda volymen av grönstråket.

Vägen till Sisjöns handelsområde är också ett positivt tillskott till området. Idag använder både fotgängare och cyklister vår ridväg vilket innebär en hög olycksrisk för alla inblandade. En ny gång-och cykelbanan gör kanske att folk väljer bort att använda vår ridväg.

Kommentar: Tack för era positiva synpunkter på den aktuella detaljplanen. Mölnåls ser det också som en tillgång att viss odling och djurhållning får möjlighet att finnas kvar inom området, kring Lunnagården och Hökegården. Med anledning av att befintlig verksamhet på Pölsegården inte kan fortsätta i nuvarande omfattning kommer detaljplanen inte att omfatta fastigheten Balltorp 1:20 längre. Orsaken är att det inte finns fortsatt möjlighet för fastighetsägarna att arrendera kommunal mark. Den marken som tidigare arrenderats regleras som allmän plats med kommunalt huvudmannskap. Odling och hästbete är inte förenligt med denna bestämmelse.

Med anledning av er synpunkt gällande gång- och cykeltrafikanternas användning av ridvägarna i området vill staden förtydliga att grusvägen från Lunnagården in i skogen mot kommungränsen till Göteborg är möjlig att nyttjas av fotgängare och cyklister. Detta är fastlagt genom avtal mellan Mölnåls stad och Åby travsällskap.

20. Privatperson 1 (daterad 2020-02-21)

1. Med beaktande av nedan lämnad redovisning konstateras att det utifrån samrådshandlingarna inte går att bedöma om förslag till detaljplan är förenlig med aktuella riksintressen.
2. Detaljplaneförslaget kan inte baseras på Radar & Callunas utredning från 2017-12-21 på grund av:
 - a. varken SWECOS eller Radar & Callunas rapporter uppfyller de krav på kvalitet och saklighet som man kan förvänta sig av etablerade och välrenommerade företag i branschen. I Naturcentrum utredning redovisas flera allvarliga sakliga brister i SWECOS och Radar & Callunas rapporter.
 - b. att utredningen formellt inte har antagits.
 - c. att det finns åtminstone fyra utredningar i ämnet som förespråkar en västlig sträckning av Grönstråket.
3. Bedömningar i planförslaget bygger på en utredning (Radar & Calluna) som inte tagit hänsyn till riksintresset för friluftsliv.
4. Bland utredningar som utgör underlag för planförslaget har man underlåtit att inkludera en kritisk och väsentlig rapport (Naturcentrum) som tillhandahållits till staden. Detta förefaller i sig vara i strid med förvaltningslagens principer om saklighet och objektivitet.



Stadsbyggnadsförvaltningen

5. Planförslaget föregriper det pågående arbetet med en uppdatering av översiktsplanen och prövning av sträckningen för Grönstråket genom Fåssbergsdalen.
6. På illustrationskartan redovisas en planerad Ekodukt placerad i östligt läge i ytterkant, eller till och med delvis utanför utpekat riksintresse för friluftsliv. För att inte föregripa några politiska beslut om var Grönstråket mellan Ånggårdssbergen och Sandsjöbacka ska placeras måste illustrationskartan revideras på så sätt att markeringen för planerad Ekodukt tas bort från det östliga läget.
7. På illustrationskartan finns en markerad "faunapassage" under "Lunnagårdslänken". Denna bör flyttas västerut så att den överensstämmer med Lunnagårdsbäckens läge. Vattendraget är i flera utredningar utpekat som en viktig ledlinje för faunan och är därmed det mest naturliga läget. Dessutom finns praktiska och ekonomiska fördelar att samlokalisera passagen med en bro.

Kommentar: Inför granskning har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Se vidare svar på Länsstyrelsens yttrande. En faktor som utretts inom ramarna för detta arbete har varit detaljplanens påverkan på riksintresset för det rörliga friluftslivet. Planförslaget bedöms ge upphov till både positiva och negativa konsekvenser för friluftslivet. De bedöms främst vara stora och positiva, i och med olika åtgärder som avses vidtas, men med vissa små till måttliga negativa konsekvenser till följd av barriäreffekter och förlust av delar ett öppet odlingslandskap samt kulturhistoriska värden. Planförslaget har inför granskningen också kompletterats med ett PM om utformning av grönstråket inom planområdet. De föreslagna åtgärderna bedöms kunna fungera i den ekologiska strukturen både utan och vid anläggning av en passage över Söderleden och kan vid behov även utvecklas vidare. Åtgärdsförslagen bedöms även fungera både utifrån ett rekreations- och naturvärdesperspektiv. I första hand avses befintliga värden användas för att skapa attraktiva miljöer för både djur och människor. Staden planerar att komplettera de befintliga värdena med bl.a plantering av ytterligare vegetation, anläggning av naturstigar, stenmurar, rastplatser m.m.

Enligt ett brev från Mölnåls stad till Trafikverket (2018) ska staden fortsätta planera för ett grönstråk som inte omöjliggör en socio-ekodukt över Söderleden. Bedömningen är att detaljplanen uppnår detta och det finns utifrån grönstråkets lokalisering och bredd möjlighet till en flexibel lokalisering av en eventuell framtida faunapassage över Söderleden. Den lokalisering av ekodukt som redovisas i illustrationen är en möjlig placering. Beslut om lokalisering av eventuell socio-ekodukt har inte fattats. Stråkets lokalisering och bredd möjliggör också en flexibel sträckning av grönstråket norr om Söderleden. Resterande sträckning av grönstråket norr om Söderleden bedöms därmed inte påverkas av det aktuella planförslaget. Planförslaget bedöms därmed också vara förenligt både med gällande fördjupad översiktsplan för Fåssbergsdalen samt med pågående arbete med ny översiktsplan.

Utformning och placering av faunapassage under nya Lunnagårdslänken har utretts närmare inför granskningsskedet. Förslaget på placering av passagen påverkas av flera faktorer. I detta fall är det främst topografin och integrationen med resten av grönstråket som påverkar förslaget. Bäckens är inte en integrerad del av faunapassagen i planförslaget, men utgör ett viktigt inslag vid utformningen av grönstråket, både ur ett rekreations- och naturvärdesperspektiv. Flera åtgärder planeras för att förbättra förutsättningarna för detta ytterligare, t.ex plantering av vegetation och anläggning av naturstigar.

Grönstråksutredningen som Radar/Calluna upprättat utgör en av flera underlagsrapporter till detaljplanen. Underlagsrapporterna är inte juridiskt bindande.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Stadens bedömning är att de utredningar som tagits fram som underlag för detaljplanen uppnår den kvalitet som behövs för att kunna bedöma planens genomförbarhet.

21. Privatperson 2 (daterad 2020-02-24)

Liggande planförslag bör fokusera på grönstråket och infrastruktur, inte exploatering av odlingsbar åkermark!

Om det finns ett behov av fler kommersiella fastigheter, vore det bättre att förtäta runt Aminogatan där det finns outnyttjad yta på ett flertal ställen.

Grönstråket, vilket har riksintresse, med faunaekodukten över Söderleden är en utmärkt ide. Grönstråket binder ihop Ängårdsbergen via Lilla Fässbergdalen och Lunnagården med Sandsjöbacka, enda naturliga länken för djur att passera mellan områdena. Det är därför mycket viktigt att bevara den odlingsbara marken så mycket det går, och inte exploatera fler fastigheter på denna mark.

I kapitel "Trafik och planering" önskar jag dock några förtydliganden. Vilken passage på 30 m bred och 4.5 hög avses? Är det faunaekodukten /bron över Söderleden? Avser bredden på 30 m passagen eller bredden på bron?

Säkerställ att grönstråken är tillräckligt breda för att möjliggöra för djur att passera genom hela sträckningen Ängårdsbergen-Sandsjöbacka, annars förloras syftet med ekodukten.

Jag ser också behovet av att knyta ihop Åbro med Sisjön söder om Söderleden, men inte genom att ta odlingsbar åkermark och att riva byggnader på hästgården, så som den föreslagna vägsträckningen innebär. Åbytravet är populärt och rikskänt. Det kan inte vara bra för ÅbyTravet att man flyttar eller minskar hästverksamheten och träningsmöjligheter från området? Även om genomförandetiden för "Häststallar och i viss omfattning av bostäder" har gått ut, innebär inte det att man måste ändra på verksamhetsändamålet i framtiden, Åbytravet sätter ju i viss mån Mölnåls på kartan!

Förutom att knyta ihop Sisjön med Åbro, ser jag därför ett ännu större behov av en mer effektiv av- & påfart från Söderleden mot det nya bostadsområdet Sisjöns terasser och vidare mot Askims Domarringsväg. Med nuvarande och planerade vägplanering måste alla boende passera rondellen vid Willys för att ta sig ut på Söderleden, och denna genomfartsväg är redan hårt belastad. Bättre hade varit att göra en extra på/avfart strax söder om Sisjö Terasser till Sisjövägen. Detta skulle avlasta all trafik genom Sisjöns handelsområde, men också förenkla logistiken för alla som bor i området. Bilköer är knappast önskvärdt och inte bra med hänsyn till miljön. En stombuss eller liknande från Askims Svartmosse till Mölnåls Station skulle kunna gå via denna nya väg, utan risk för förseningar.

Som boende i Eklånda vet jag av erfarenhet att det ganska ofta är långa köer på Sisjövägen mellan 421 och Willys i Sisjön. Det är många som bor på båda sidor om Söderleden och det kommer bli fler! Dels pga nybyggnationen av Sisjö Terasser, men också pga planerna att göra lägenheter i det gamla SCA-huset i västra Eklånda.

Att Sisjövägen redan är hårt belastad, behöver man ha i åtanke när man planerar framtidens infrastruktur.

Kommentar: Inför granskning har en lokaliseringsutredning för bebyggelse på jordbruksmark upprättats. Kommunens bedömning är att det planerade verksamhetsområdet med en sammanbindande trafikled mellan Sisjön och Åbro som avlastar Söderleden samt utvecklingen av ett regionalt grönstråk är av väsentligt samhällsintresse. Detta motiverar att en del brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk.



Stadsbyggnadsförvaltningen

En eventuell socio-ekodukt över Söderleden igår inte i arbetet med aktuell detaljplan. Enligt ett brev från Mölnåls stad till Trafikverket (2018) ska staden fortsätta planera för ett grönstråk som möjliggör en socio-ekodukt över Söderleden. Bedömningen är att detaljplanen uppnår detta och det finns utifrån grönstråkets lokalisering och bredd möjlighet till en flexibel lokalisering av en eventuell framtida faunapassage över Söderleden. De måttangivelser som förekommer i planbeskrivningen för en faunapassage avser den tänkta passagen under nya Lunnagårdslänken inom planområdet. Detta har förtydligats i planbeskrivningen inför granskning. Utformningen av passagen har stämts av med Trafikverket och uppnår deras riktlinjer för en s.k landskapsbro.

Resterande synpunkter noteras.

SAKÄGARE

22. Sakägare 1 (daterad 2020-02-21)

Vi har Balltorp 1 :20 och bedriver hästverksamhet med många barn och ungdomar involverade. Vi ser en stor väg gå precis utanför våra hagar samt manege, där människor rider och hästar vistas. Bullret samt trafiken från vägen kan medföra att hästarna blir skrämde och därmed olyckor till följd. Vi blir också helt omringade av vägar och kommer inte kunna ta oss ut med hästarna på ett säkert sätt. Med den planritningen som gjorts kommer vi inte kunna driva verksamheten vidare. Ni poängterade att gårdarna skulle säkerställas för nuvarande verksamhet. Men så kan inte ske med denna planlösning. Vi ser heller inte ritade säkra ridvägar någonstans i området. Vi anser att säkerställa avseende Balltorp 1 :20 inte är gjord för framtiden.

Kommentar: I dialog med fastighetsägarna inför granskning har Balltorp 1:20 exkluderats ur planen. Bedömningen är att befintlig verksamhet inte kan fortsätta i nuvarande omfattning. Orsaken är att det inte finns fortsatt möjlighet för fastighetsägarna att arrendera kommunal mark. Den marken som tidigare arrenderats regleras som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Odling och hästbete är inte förenligt med denna bestämmelse. Den nya vägen som detaljplanen omfattar är strategiskt viktig för att koppla ihop Åbro-området med Sisjöns handelsområde och för att avlasta Söderleden och öka framkomligheten där. Olika alternativ har utretts och utifrån olika faktorer, t.ex utifrån påverkan på geotekniska förhållanden och naturvärden har bedömningen gjorts att den föreslagna sträckningen är den mest fördelaktiga utifrån dessa perspektiv. Mer information om detta finns i den upprättade förprojekteringen.

Ändringar i planförslaget

Utöver redaktionella ändringar har följande ändringar gjorts:

- En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.
- En naturvärdesinventering, en riskanalys för farligt gods och en lokaliseringsutredning för bebyggelse på jordbruksmark har upprättats.



Stadsbyggnadsförvaltningen

- Ett PM gällande utformning av grönstråket har tagits fram
- En mer detaljerad skyfallsmodellering är gjord
- Olika dagvattenlösningar har kartlagts mer djupgående
- Mer detaljerad geoteknisk utredning har genomförts
- En bullerutredning, en markmiljöutredning och en övergripande luftutredning har upprättats
- Sträckning och höjdsättning av nya Lunnagårdslänken och lokalgator samt utformning av faunapassage har utretts mer detaljerat
- Planbeskrivningen har förtydligats med att kompletterande bergteknisk utredning krävs vid schakt- eller grundlägningsarbeten intill berg för att bedöma eventuellt behov av bergförstärkning.
- Plankartan har kompletterats med information om underjordisk anläggning i enlighet med synpunkt från Göteborgs stad, fastighetskontoret
- Förändringar i plankartan har genomförts i enlighet med Lantmäteriets synpunkter
- Resterande sträckning av Lunnagårdsgatan in till Lunnagården regleras som allmän plats
- Information om faunapassage under nya Lunnagårdslänken samt vägens utformning generellt har förtydligats i planbeskrivningen
- En fördjupad kulturmiljöinventering av Lunnagården med omnejd har genomförts

Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har bearbetat planförslaget enligt ovan och föreslår att planeringsutskottet beslutar att detaljplanen för Lunnagården, Balltorp 1:106 mfl ställs ut för granskning.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman
Planchef

Sofia Refsnes
Planarkitekt