



Datum 2024-02-28 Dnr. KS 188/20 (PEU 92/18) 1(19)

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Annestorp 24:3 och 24:4 m.fl.

Lindome, Mölnåls stad, Västra Götalands län

Tidigare behandling

Kommunstyrelsen gav 2020-06-04, § 59, samhällsbyggnadsförvaltningen (dåvarande stadsbyggnadsförvaltningen) i uppdrag att upprätta detaljplan för Annestorp 24:3 och 24:4 m.fl. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2022-10-04, § 82, att samråd skulle genomföras kring framtaget förslag till detaljplan.

Därefter justerades planhandlingarna. Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott beslutade 2023-09-05 § 62, att detaljplanen skulle ställas ut på granskning.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 460 bostäder om cirka 35 000 kvm bruttototalarea inom det nuvarande bostadsområdet Dotegården och Smörkullegården. Detaljplanen syftar till att utveckla befintligt bostadsområde och tillföra ett tillskott på cirka 120 nya bostäder. Detaljplanen möjliggör för nya friliggande flerbostadshus och radhus eller lägre flerbostadshus samt en utbyggnad av Valås förskola, dessutom är planens uppgift att underlätta renovering av befintliga hus. Inom detaljplanen planeras det även att uppföras 6–8 lägenheter i form av BmSS (bostäder med särskild service).

Granskning

Planförslaget har varit utställt för granskning enligt 5 kap. 18 § PBL (2010:900) under perioden 2023-09-14 – 2023-10-05. Under granskningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, på Lindome bibliotek samt på stadens hemsida.

Under och i anslutning till granskningen inkom 21 yttranden som sammanfattas och kommenteras nedan. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på Samhällsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i *bilaga 1*.



Datum 2024-02-28 Dnr. KS 188/20 (PEU 92/18) 2(19)

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

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

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

1. Länsstyrelsen (daterad 2023-10-05)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs

Hälsa/Säkerhet

Luft

Länsstyrelsen påtalade i samrådsskedet att påverkan på luftkvalitet från närliggande panncentral behövde utredas avseende bostadshus och förskola. Underlaget hänvisar till att panncentralen sällan körs och därför inte utgör någon risk. Länsstyrelsen menar att det är utifrån att panncentralen nyttjar sitt tillstånd fullt ut som är det relevanta, särskilt med tanke på närheten till bostäder och förskola, och behöver därför utredas vidare i planförslaget.

Buller

Länsstyrelsen har tidigare påtalat att bullerutredningen behöver kompletteras med bullerberäkningar från den närliggande panncentralen. I likhet med frågan för luft så är det utifrån att panncentralen körs enligt sitt givna tillstånd, som behöver belysas vilket fortfarande är en brist.

Förorenad mark

Länsstyrelsen tidigare synpunkter kvarstår gällande en kompletterande undersökning på den närliggande förbränningsanläggningen norr om förskolan. Om det påträffas föroreningar ska dessa vid behov avgränsas och en riskbedömning utföras i syfte att avgöra om det krävs åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning.

MKN-vatten

I samrådsskedet efterfrågade vi föroreningsberäkningar vilket staden nu redovisat. Analysen visar att både halter och mängder minskar med planerad rening jämfört med befintlig situation, vilket är positivt.

Länsstyrelsen vill påtala att Mölnåls stads målvärden inte uppnås gällande utgående halter i utsläppspunkt avseende fosfor (P), Koppar (Cu), Zink (Zn) och TBT. Staden



Datum 2024-02-28 Dnr. 3(19)
KS 188/20
(PEU 92/18)

behöver motivera varför dessa överskridande utsläppshalter, särskilt gällande fosfor, ändå kan accepteras, med tanke på att slutrecipienten Inre Kungsbackafjorden har betydande påverkan från urban markanvändning och riskerar sänkt status gällande totalfosfor. Kommunen behöver till antagandet tydligare beskriva berörda vattenförekomster även i planbeskrivningen avseende status och MKN. Kommunen behöver i kommande underlag även beskriva slutrecipienten Inre Kungsbackafjorden.

Synpunkter på granskningshandlingarna i övrigt

Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar vidare till Statens geotekniska instituts yttrande att kommunen i sin planbeskrivning bör bekräfta att aktuella block har tagits bort. Länsstyrelsen vill även upplysa kommunen att se över uppfyllnader och genomförbarheten av planbestämmelsen (daterat 2023-09-28).

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Grundvatten

Länsstyrelsen upplyser kommunen om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten (vid tex pålning, underjordiska anläggningar etc.) innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Kommentar:

Kommunen har kompletterat underlaget med utredning för utsläpp till luft från Valåsdalens panncentral, med syfte att utreda Valåsdalens panncentralens påverkan på luftkvaliteten inom planområdet. Resultatet av beräkningarna jämförs mot gällande miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål. Planbeskrivningen har kompletterats med information från utredningen. Kommunen bedömer att MKN för luft inte riskerar att överskridas inom detaljplaneområdet.

Det har utförts spridningsberäkningar av stoftutsläppen (som PM_{10}), kvävedioxid (NO_2) samt svaveldioxid (SO_2). Panncentralen är en reservpanna till Riskulla, och den körs sällan. Utsläppet från panncentral sker genom en 30 meter hög skorsten. Uppskattad drifttid är 100 timmar per år vilket står i tillståndet, men den körs betydligt mindre än så i verkligheten. Utredningen studerar spridning av utsläpp med drifttid 100 timmar till och med 500 timmar samt full drift dvs. 8760 timmar per år, vilket innebär ett "worst-case" scenario.

De totala halterna av luftföroreningar (summan av urbana bakgrundshalter och sammanlagda utsläppsbidraget från panncentralen) av PM_{10} , NO_2 samt SO_2 bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. De beräknade totala halterna klarar även i de formulerade målvärdena utifrån det nationella miljömålet Frisk Luft. Sammanfattningsvis bedöms bidraget av partiklar, kvävedioxid samt svaveldioxid som släpps ut från panncentralen ge försumbara konsekvenser i omgivningen.



Datum 2024-02-28 Dnr. 4(19)
KS 188/20
(PEU 92/18)

Panncentralens tillstånd är villkorat med riktlinjer för bland annat buller. Villkoret anger att buller från verksamheten skall begränsas så att det, som riktvärde, inte ger upphov till högre ekvivalent ljudnivå vid närmaste bostäder än 50 dB (A) vardagar dagtid (07,00 – 18,00), 40 dB (A) nattetid (22,00 – 07,00), 45 dB (A) övrig tid, momentana ljud nattetid får ej överskrida 55 dB (A). Om bullernivåer skulle överskrida villkor enligt tillståndet är ägare av anläggningen skyldiga att åtgärda detta, vilket gör att detta kan bedömas som maximala värden som ej kommer överskridas. En periodisk besiktning har genomförts av Sweco Environment AB i maj 2022 som visar att verksamheten bedrivs i överensstämmelse med gällande tillstånd och villkor. Kommunen kompletterar planbeskrivningen med information från besiktningssrapport från år 2022 där villkor för tillstånd och mätning från besiktning framgår. Tillståndet är utfärdat av Länsstyrelsen och Mölnåls stad är tillsynsmyndighet. Kommunen bedömer att Valåsdalens panncentral, även när den utnyttjar sitt tillstånd fullt ut, inte riskerar att överskrida riktvärden för buller.

Den mark inom planområdet som angränsar till panncentralen är en befintlig gångbana som ämnas säkerställas genom planen. Området omfattar yta för gångbana på cirka 200 kvm och avses inte ändras eller byggas om. De miljötekniska markundersökningar som gjorts inom planområdet är omfattande och visar inte på markförorening, bortsett från en avgränsad punkt i fyllnadsmassor inne på bostadsgården i planområdet nordvästra del. Kommunen bedömer att underlag från tidigare utförda undersökningar ger tillräckligt underlag för bedömning av markens lämplighet i detaljplanen, därav är det inte skäligt att ta fram kompletterande undersökning för den avgränsade ytan för befintlig gångbana, då detaljplanen anger att där fortsatt ska vara gångbana.

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med mer utförlig beskrivning om recipienter och vattenförekomster, därmed även slutrecipient Inre Kungsbackaffjorden. Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med resonemang och motivering till bedömningen att planens genomförande inte riskerar att försämra recipients möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Föroreningsberäkningar har gjorts för dagvattnets påverkan på vattenförekomsterna, som visar att mängderna föroreningar minskar för samtliga ämnen efter exploatering och rening i förhållande till befintlig situation. Utifrån resultatet av föroreningsberäkningar ses att samtliga halter efter exploatering och rening minskar i förhållande mot innan exploatering. Gällande halter överskrids Mölnåls stads riktvärden för fosfor (P), Koppar (Cu), Zink (Zn) och TBT. Trots att halten fosfor i dagvattnet från planområdet överskrider Mölnåls stads riktvärde så bedömer kommunen att planen inte försämrar vattenförekomsternas möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormen god ekologisk status. Denna bedömning grundar sig i att planområdets bidrag av fosfor och kväve till vattenförekomsten minskar i och med detaljplanens genomförande. Mölnåls stad bedömer att då samtliga halter minskar efter exploatering och rening samt att mängden för ovan nämnda halter minskar mot befintligt riskerar inte planens genomförande försämra recipienternas möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna för de aktuella ytvattenförekomsterna.



Datum 2024-02-28 Dnr. KS 188/20 (PEU 92/18) 5(19)

Bestämmelse om att geoteknisk utredning ska tas fram har reviderats till "marklov får inte ges för mark som schaktas mer än +/- 0,5 meter förrän geoteknisk utredning tagits fram". Syftet är att innefatta markschakt om både + och - 0,5 meter för att även säkerställa att markuppfyllnader inom området studeras inför byggnation, samt för att säkerställa genomförbarheten av bestämmelsen. Genomförande av bestämmelsen säkras även i det exploateringsavtal som tecknas i samband med detaljplanens antagande.

Kommunen har förtydligat i planbeskrivningen att de instabila blocken som identifierats söder om planområdet har avlägsnats av tekniska förvaltningen inom Mölnåls stad.

2. Trafikverket (daterad 2023-09-20)

Planområdet ligger som närmast ca 360 meter från Västkustbanan. Järnvägen är utpekad som riksintresse enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Trafikverket yttrade sig i samband med samrådet av planförslaget (TRV 2022/121026).

Trafikverket noterar att planhandlingarna och bullerutredning har kompletterats med data för västra delen av planområdet, där resultatet visar att föreslagna bostäder klarar kraven på ljudnivåer.

För övrigt har Trafikverket inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Noteras.

3. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (daterad 2023-09-15)

MSB avstår från att yttra sig i rubricerat detaljplaneärende.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) arbetar inom ett brett område och har ansvar för att stödja samhällets beredskap för olyckor, kriser och civilt försvar. MSB tar fram vägledning och stöd till beslut inom fysisk planering men det är länsstyrelsen som företräder statens intressen och bevakar att risk- och beredskapshänsyn tas i samhällsplaneringen.

Enligt MSB:s skyddsrumskarta finns det ett antal skyddsrum intill planområdet. En planbeskrivning ska innehålla en redovisning av hur planen är avsedd att genomföras, oftast krävs olika tillstånd och dispenser bl.a. tillstånd för avveckling eller begränsning av skyddsrumsfunktion. MSB kontrollerar att mängden skyddsrum bevaras och beslutar om ett skyddsrum kan avvecklas. Detta hanteras i en separat tillståndsprocess. Det är fastighetsägaren som ska ansöka om avveckling av ett skyddsrum. För att få avveckla ett skyddsrum krävs särskilda skäl. Blankett finns här:

<https://www.msb.se/sv/amnesomraden/krisberedskap--civiltforsvar/befolkningsskydd/skyddsrum/avveckling-av-skyddsrum/>



Datum 2024-02-28
Dnr. KS 188/20
6(19)
(PEU 92/18)

Mer information om skyddsrum finns på <https://www.msb.se/skyddsrum>

Kommentar: Noteras. Information om närmaste skyddsrum finns sedan tidigare i planbeskrivningen.

4. Swedavia Airports (daterad 2023-09-15)

Swedavia gör fortsatt bedömningen att planförslaget inte innebär någon påverkan på Göteborg Landvetter Airport. Därmed har Swedavia inget att erinra gällande planförslaget som är ute för granskning.

Kommentar: Noteras.

5. Sveriges Geotekniska Institut (daterad 2023-09-28)

SGI har under samrådsskedet yttrat sig, (2022-11-11 med dnr 5.2-2210-1024). I enlighet med det tidigare yttrandet har SGI, från geoteknisk och bergteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget.

Vi noterar att det i planbeskrivningen under kapitel Stabilitet står "Stabiliteten är ur geoteknisk synvinkel tillfredsställande för befintliga förhållanden samt med lovpliktig fyllning och schakt (+/- 0,5 m) inom planområdet. Annan last och schakt kan vara möjlig men behöver detaljstuderas." I plankartan finns en bestämmelse som reglerar att en geoteknisk utredning måste tas fram om marken ska schaktas mer än 0,5 m. Vi vill lyfta frågan om det är säkerställt i planhandlingarna att även uppfyllnader större än 0,5 m detaljstuderas i enlighet med slutsatserna i den geotekniska utredningen?

Vi noterar att det i planbeskrivningen under kapitel Bergras och blocknedfall står kopierat ur [2]: "Potentiellt instabila block som identifierats i december 2021 vid Almåsgången, strax utanför det aktuella planområdet, har enligt uppgift från Mölnåls stad rensats ner under sommaren 2023." Vi anser att kommunen i planbeskrivningen bör bekräfta att aktuella block har tagits bort.

Kommentar:

Bestämmelse om att geoteknisk utredning ska tas fram har reviderats till "marklov får inte ges för mark som schaktas mer än +/- 0,5 meter förrän geoteknisk utredning tagits fram". Syftet är att innefatta markschakt om både + och - 0,5 meter för att även säkerställa att markuppfyllnader inom området studeras inför byggnation, samt för att säkerställa genomförbarheten av bestämmelsen. Genomförande av bestämmelsen säkras även i det exploateringsavtal som tecknas i samband med detaljplanens antagande.

Kommunen har förtydligat i planbeskrivningen att de instabila blocken som identifierats söder om planområdet har avlägsnats av tekniska förvaltningen inom Mölnåls stad.



Datum 2024-02-28 Dnr. 7(19)
KS 188/20
(PEU 92/18)

KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

6. Lantmäterimyndigheten Mölnåls stad (daterad 2023-09-14)

Vid genomgång av planens granskningshandlingar så har kommunala lantmäterimyndigheten (KLM) följande synpunkter:

- Användningsbestämmelsen C finns på plankartan men saknas i teckenförklaringen.
- Särskild konsekvensbeskrivning saknas, som visar i vilken omfattning fastighetsägare kommer tvingas avstå mark som ska utgöra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. För ett bra exempel på hur sådan kan utformas, se detaljplanen Stretered 1:181 och 1:192 m.fl.
- Genomförandebeskrivningen, sida 65, avsnittet Fastighetsbildning: Informationen om vilka detaljplaner som upphör att gälla har ingenting med fastighetsbildning att göra.

Kommentar:

Användning C har bytts ut till C₁ i plankartan, då de hade samma funktion och har därför slagits ihop till en användning.

Genomförandedelen i planbeskrivningen har uppdaterats med information om i vilken omfattning fastighetsägare kommer tvingas avstå mark som ska utgöra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. En tabell med tillhörande illustration och ett avsnitt om stadens rättighet och skyldighet att lösa in allmän plats när detaljplanen har vunnit laga kraft har lagts till.

Genomförandedelen har justerats utifrån kommentar om avsnitt Fastighetsbildning.

7. Vård- och omsorgsnämnden (daterad 2023-10-05)

Vård- och omsorgsnämnden ställer sig positiv till att planarbetet syftar till att främja invånarnas alla olika behov i så stor utsträckning som möjligt oavsett om verksamheten sker i kommunal eller privat regi.

Det finns förslag på ett LSS boende med 6 till 8 lägenheter i detaljplanen. Det finns inget LSS boende i närheten av planområdet i dagsläget.

Vård och omsorgsnämnden förordar ett LSS boende i ett plan med 6 lägenheter.

Vård- och omsorgsnämnden har inga ytterligare synpunkter på detaljplaneförslaget.

Kommentar: Noteras. Fastighetsavdelningen inom kommunen för en dialog med Förbo för mest lämpad placering av LSS-boende (BMSS). Förbos åtagande vad gäller uppförande av BMSS säkerställs i exploateringsavtalet.



Datum 2024-02-28 Dnr. KS 188/20 (PEU 92/18) 8(19)

8. Kultur- och fritidsnämnden (daterad 2023-10-05)

Kultur- och fritidsnämnden ser positivt på att Dotegården utvecklas och att bostadsbebyggelse blandas med kommunal service för ökad trygghet och social hållbarhet.

Kulturmiljö

I Kultur- och fritidsförvaltningens tidigare yttrande i samrådet framfördes att utveckling av området bör ta hänsyn till ursprunglig gestaltning och struktur. Dotegården är inte utpekad i det kommunala kulturmiljöprogrammet, men har kulturvärden som bör tas i beaktning vid förändring.

Områdets kvaliteter är väl beskrivna i planbeskrivningen (s 17-18). Det är särskilt områdets struktur, planering och volym som är viktigt att bevara. Trafikseparerade bostadsgårdar med goda utblickar, bebyggelsens placering och skala i landskapet, rundade trapphus och entréer från gårdarna är värdefulla element som tas tillvara genom prickad mark samt utformningsbestämmelser och bestämmelser om nockhöjd och takvinkel.

Ett av husen i området har redan renoverats med nytt fasadmaterial, nya balkongfronter och entréer (BN 2020-001196). Byggherren avser att renovera hela området Dotegården och Smörkullegården under en fem- till tioårsperiod på ett liknande sätt vad gäller material, detaljer och tillbyggnad av teknikum på tak. Dessa renoveringar kommer oundvikligen förändra den befintliga bostadsbebyggelsens karaktär vad gäller fasaddetaljer och ursprungliga material. Det är förändringar som föregår planens omvandling av området och som behöver tas i beaktande i detaljplanen.

De fasadförändringar av byggnaderna som nu sker ryms inte inom formuleringen i varsamhetsbestämmelsen k1: Vid renovering så ska fasadmaterial och exteriöra detaljer harmoniera med originaluppförande. Det är därför missvisande att detaljplanen innehåller en varsamhetsbestämmelse gällande fasadmaterial när hela områdets befintliga byggnadsbestånd är under pågående renovering som kommer ändra fasadernas karaktär. Det är svårt att följa varsamhetsbestämmelsen vid bygglovsprövning så som den är formulerad.

Biblioteken i Mölnåls

Biblioteken i Mölnåls framför att området angränsar till entrén till nybyggda lokaler i Almåsskolan och Lindome bibliotek. Det finns markytor som är gemensamma. Antal våningar i de nya bostadshusen kan påverka ljusförhållanden i biblioteket som har byggts med stora fönsterytor för att upplevas som ljust och transparent.

Det är av stor vikt att entrén till biblioteket är tillgängligt och tryggt under en stor del av dygnet eftersom biblioteket kommer att ha en meröppet-funktion (öppet även när det är obemannat). Meröppet innebär också att den invändiga belysningen en stor del av dygnet, vilket vi hoppas inte stör de boende. Det är viktigt att begränsa möjligheter till ansamlingar av cyklar och mopeder vid entréområdet.

Bibliotekets förhoppning är att byggnationen av området påverkar bibliotekets verksamhet på minsta möjliga sätt då det finns en risk för att biblioteket kan komma att befinna sig granne med en byggarbetsplats under ett antal år.



Datum 2024-02-28 Dnr. KS 188/20 (PEU 92/18) 9(19)

Kommentar:

Varsamhetsbestämmelsen k₁ har omformulerats i dialog med stadsantikvarie på kultur- och fritidsförvaltningen och bygglovsenheten. Bestämmelsen syftar, som tidigare, till att bevara de karaktärsdrag som pekats ut som viktiga för området. Bestämmelsen har omformulerats för att med mer tydlighet säkerställa karaktärsdrag samt möjliggöra för planerad renovering med nya fasadmateriäl, som redogjorts för i planbeskrivningen. Bestämmelsen anger att "vid ändring ska trapphusens rundade form bibehållas. Vid ändring ska fasadens horisontella indelning genom regelbunden fönstersättning och kontrasterande materiäl bibehållas". Plankartan har också kompletterats med utformningsbestämmelse f₁₀ som anger att fasadmateriäl och kulörer ska relatera till originalutförande. Dominerande kulörer ska vara varma sand- och jordtoner.

Förslaget har tagits fram med hänsyn till pågående utbyggnad av Almåsskolan med bibliotek. Platsen utanför bibliotekets entré med plats för cykel- och mopedparkering inkluderas inte i detaljplaneområdet, men arbetet med omläggning och upprustning av Almåsgången har samordnats med detaljplanearbetet för att skapa en bra helhetslösning.

9. Social- och arbetsmarknadsnämnden (daterad 2023-10-05)

Social- och arbetsmarknadsnämnden välkomnar förslaget av ny detaljplan för Annestorp 24:3 m.fl vid Lindome centrum. Stadens ramverk för social hållbarhet lyfter fram den potential som finns i att utveckla samverkansformer och mötesplatser mellan bland annat socialtjänst och förskola- och skola. Social- och arbetsmarknadsnämnden vill därför föreslå att perspektiv tas med för hur utformning av lokalerna kan stärka samverkan mellan socialtjänst och förskola vid utbyggnaden av Valås förskola. I övrigt anser Social- och arbetsmarknadsnämnden att förslaget har föregåtts av genomgående analys i barnkonsekvensanalysen och social konsekvensanalysen som nämnden ställer sig bakom.

Kommentar: Noteras. Synpunkter kring samverkan förmedlas till stadens fastighetsavdelning och skolförvaltning som ansvarar för utveckling av lokaler och verksamheterna.

10. Miljönämnden (daterad 2023-10-03)

Trafikbuller

En kompletterande trafikbullerutredning för östra delen har utförts efter samrådet med anledning av inkomna synpunkter. Såväl nya som befintliga bostäder i östra delen klarar trafikbullerförordningens riktvärden. Uteplatser behöver placeras i skyddat läge.

Förorenat område

I april och juni 2023 har kompletterande markmiljöundersökningar genomförts. Resultatet visar generellt på låga föroreningshalter i området förutom i en punkt i den nordvästra delen, inom Dotegården, där avfall påträffats i marken. På denna plats visar analysresultaten på förhöjda föroreningshalter av framför allt alifater. De högsta halterna, över farligt avfall, har påträffats på djupet 0,5 meter under markytan. Påträffad förorening



Datum 2024-02-28 Dnr. 10(19)
KS 188/20
(PEU 92/18)

har avgränsats och bedöms finnas inom ett mindre område. Även om höga halter påträffats så bedöms att sanering kan avvakta kommande byggnation eller annan arbete i området då föroreningen inte ligger ytligt. En planbestämmelse, a2, har införts på plankartan som innebär att bygglov inte får ges för nybyggnad förrän markföroreningar avhjälpes.

Dagvatten

Planbestämmelser för dagvatten har justerats sedan samrådsskedet och reglerar minsta yta som behöver avsättas för dagvattenhanteringen.

Föroreningsbelastningen beräknas minska med föreslagen dagvattenhantering jämfört med nuvarande situation och planen riskerar inte att försämma befintlig status för MKN inom området föroreningar.

En anmälan om dagvattenanläggning ska skickas in till bygg- och miljöförvaltningen (miljöenheten) minst sex veckor före byggstart.

Kommentar: Synpunkter noteras. Framtagande av antagandehandlingar har gjorts i dialog med bygg- och miljöförvaltningen.

11. Tekniska nämnden (daterad 2023-10-03)

Tekniska nämnden ser positivt på planförslaget. Tekniska förvaltningen har deltagit under planarbetet och anser att dess frågor har hanterats på ett tillfredställande sätt under planprocessen, men anser att vissa frågor bör hanteras innan planförslaget går vidare till granskning.

Förutsättningar

Parallellt med planarbetet för Annestorp 24:3 samt utbyggnaden av Almåsskolan så pågår ett arbete med Almåsgången. I nuläget ligger Almåsgångens västra del på kvartersmark som tillhör Almåsskolan och inte där gång- och cykelstråket ligger enligt gällande detaljplan. Den nuvarande placeringen är söder om det planlagda läget. När Almåsskolan byggs ut och Förbo detaljplanelägger sitt område i denna detaljplan, ges nu möjlighet att flytta Almåsgången till planlagt läge, vilket ger förutsättningar för att skapa en gång- och cykelväg utan motordriven trafik, då både mopeder och leveranser till skolan får en infart på kvartersmarken söder om gång- och cykelstråket.

Planbestämmelser/plankarta

I trafikförslag för den västra delen av planområdet framgår att Anemonvägen flyttas norrut där det idag är parkmark enligt gällande detaljplan. Det gör att lösningen som visas i förslaget inte är möjligt utan en detaljplaneändring vilken inte syns i liggande detaljplaneförslag.

Tekniska förvaltningen anser att det behöver finnas ett utfartsförbud mellan Granitvägen och utfarten från Valås förskola mot Valåsvägen. Detta då ytterligare utfarter mot Valåsvägen inte är lämpligt trafiksäkerhetsmässigt.



Datum 2024-02-28 Dnr. 11(19)
KS 188/20
(PEU 92/18)

Trafik och parkering

Parkeringstal har tagits fram och beräknats utifrån de gällande riktlinjerna i Mölnåls parkeringspolicy. Vid Valås förskola planeras att besöksparkering löses inom förskolans fastighet, norr om förskolan. Personalparkering föreslås lösas på annan närliggande fastighet genom avtal med Förbo. Man planerar att genom upprättandet av ett avtal samnyttja några parkeringsplatser. Detta för att personal på Valås förskola kan nyttja några parkeringsplatser dagtid som övriga tider nyttjas som Förbos boendeparkering. Tekniska förvaltningen ser positivt på att samnyttja ytor för parkering så att det inte står parkeringsanläggningar tomma under tider på dygnet, men ser en farhåga med avtal som löper ut. Tekniska förvaltningen önskar att man ser över hur ett sådant avtal kan se ut innan detaljplanen antas.

Vatten och avlopp

Ett område i plankartan har fått planbestämmelsen U1, vilket innebär att det är ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, ett så kalla U-område. U-området planläggs på den västra sidan av det befintliga parkeringshuset utmed Valåsvägen och område behöver ha 3 meter på vardera sidan om ledningens ytterkant. Då allmän platsmark omvandlas och blir kvartersmark behövs servitut/ ledningsrätt skapas där med avseende på kommunala vattenledningar. Tekniska förvaltningen önskar att man ordnar med erforderlig servitut/ledningsrätt innan detaljplanen kan antas.

Höjdsättningen för planområdet måste studeras vidare med hänsyn till skyfallsåtgärder. Detta då framtagen skyfallsmoduleringen visar att Valåsvägen kommer stå med så pass mycket vatten vid ett skyfall att Valåsvägen under ca 1,5 timmar inte blir framkomlig för biltrafik. Mot bakgrund av detta, blir höjdsättningen på gång- och cykelvägen längs Valåsvägen extra viktigt, då den även ska fungera som räddnings-/utryckningsväg under tid då Valåsvägen inte är framkomlig.

Buller

Innan antagande av denna detaljplan behöver det säkras att man klarar krav på buller på skolgården samt i alla hus och dess huvudsakliga uteplatser, utan att det krävs hastighetssänkning och/eller andra bullerdämpande åtgärder.

Genomförande

Då det pågår flera närliggande projekt i Lindome är det av stor vikt att dessa projekt samordnas för att säkerställa en god byggbarhet. En byggordning behöver gemensamt tas fram, där Almåsskolans utbyggnad, ändrad placering av Almåsgången samt utbyggnaden av detaljplanen för Annestorp 24:3 samordnas.

Kommentar:

Antagandehandlingar har tagits fram i dialog med tekniska förvaltningen.

Beskrivning av åtgärd för gång och cykel längs Anemonvägen har tagits bort i planbeskrivningen (då den inte kommer inkluderas i detaljplanen) och föreslagna åtgärder förtydligas. Åtgärder säkerställs i exploateringsavtalet. Frågan är avstämmd med tekniska förvaltningen.



Datum 2024-02-28 Dnr. 12(19)
KS 188/20
(PEU 92/18)

Plankartan har kompletterats med förlängning av utfartsförbud mellan Granitvägen och Valås förskola, med undantag för planerad utfart för leveranser och sopbil.

I exploateringsavtalet säkerställs frågan om Förbos åtagande vad gäller att upplåta parkeringsplatser till stadens fastighetsavdelning för Valås förskola.

U-områden har setts över i plankartan och det har säkerställts att 3 meter från lednings ytterkant inkluderas. I exploateringsavtalet säkerställs frågan om Förbos åtagande vad gäller upplåtelse av ledningsrätt inom kvarteretsmark. En separat överenskommelse om ledningsrätt ska tecknas som ligger till grund för ansökan om ledningsrätt. Överenskommelsen ska tecknas i samband med undertecknande av exploateringsavtalet innan detaljplanen antas.

Skyfall har studerats och plankartan inkluderar, sedan tidigare, höjdsättning så att principer för skyfallshantering säkerställs. Hantering av skyfall säkerställs enligt Länsstyrelsens rekommendationer och tekniska förvaltningen har varit delaktiga i avgränsning av utredning samt framtagandet av planhandlingen.

Utredningar för trafikbuller har tagits fram som underlag till detaljplanen. Utredningarna visar att både vid de nya och de befintliga husen uppfylls Naturvårdsverkets riktvärden för buller. I de lägen där det behövs säkerställer detaljplanen åtgärder för hantering av buller för utomhusmiljön genom planbestämmelser.

Samordning av genomförande och byggordning säkerställs i exploateringsavtalet och har också lagts till i genomförandedelen.

ÖVRIGA INTRESSETER

12. Nordion Energi AB (daterad 2023-09-14)

Nordion Energi AB, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har inga anläggningar eller ledningar inom aktuell detaljplan och har ingen erinran. Nordion har en högtryckledning för gas utanför planområdet, vilket påpekas i yttrandet för kännedom.

Kommentar: Noteras.

13. Vattenfall Eldistribution AB (daterad 2023-09-20)

Vattenfall Eldistribution AB har inga elnätanläggningar i området och har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.



Datum 2024-02-28 Dnr. 13(19)
KS 188/20
(PEU 92/18)

14. Kretslopp och Vatten, Göteborgs stad (daterad 2023-09-25)

Kretslopp och vatten har inga synpunkter på granskningshandlingen.

Kommentar: Noteras.

15. Göteborg Energi (daterad 2023-09-29)

Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av nämnda remiss. Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda.

Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:

https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkwitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkwitterade underlag från oss.

Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet. För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till: <https://www.ledningskollen.se>

Göteborg Energi GothNet AB.

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet. Det är viktigt med korrekt utsättning. Göteborg Energis markbestämmelser skall följas. Vi är intresserade av att delta i kommande detaljprojektering för att tillgodose samt bevaka våra befintligheter inom planen. Kontaktperson för GothNet framgår enligt yttrande.

Kommentar: Noteras. Information enligt yttrande har förmedlats till exploatör och kommunens tekniska förvaltning inför kommande projektering.

16. Gryaab (daterad 2023-10-02)

Gryaab har getts möjlighet att lämna synpunkter på granskningshandlingar rörande förslag till detaljplan för bostäder och skola inom rubricerad fastighet. Gryaab har granskat förslaget utifrån perspektivet skydd av befintliga berganläggningar och markrättigheter, samt anslutningar till berganläggning.



Datum 2024-02-28 Dnr. 14(19)
KS 188/20
(PEU 92/18)

Gryaab bedömer att skyddsavståndet till berganläggning är gott. Därmed behöver inte heller frågor rörande markrättigheter tas omhand ur Gryaabs perspektiv.

Gryaab konstaterar att bostäder och skola kommer att ansluta till befintligt spillvattennät alternativt i nära anslutning till befintligt nät och att inga nya anslutningar till berganläggning planeras.

Med bakgrund mot ovanstående har Gryaab inga invändningar mot detaljplanen.

Kommentar: Noteras.

17. Mölnåls Energi (daterad 2023-10-03)

Som ett förtydligande utgör detta dokument svar från två tillfrågade parter, Mölnåls Energi Nät AB samt Mölnåls Energi AB.

Elnätet i Lindome ägs av Ellevio och berör inte Mölnåls Energi Nät AB.

Vi är positiva till exploateringen av området och att det planeras att anslutas till Mölnåls Energis fjärrvärmenät.

Befintlig fjärrvärme finns i området. Behov av eventuell flytt av ledningar, såväl permanenta som tillfälliga, skall bekostas av exploatören.

Kontaktperson i detta ärende framgår av yttrandet.

Kommentar: Noteras.

18. Ellevio (daterad 2023-10-05)

Vi har tagit del av granskningshandlingarna i planärendet. Vi har i samrådet lämnat in synpunkter och efter samrådet haft dialog med er om elinfrastrukturen för området. Nedan följer våra kompletterande synpunkter.

Det framgår av planbeskrivningen att servitut ska tecknas för våra lågspänningsledningar inom planområdet. Planbeskrivningen bör förtydligas med att det inte kommer utgå någon ersättning för upplåtelseerna då ledningarna till största del förser den egna fastigheten, detta gäller både Annestorp 24:3 och Annestorp 24:4. Vi anser att avtalen ska vara tecknade innan planen vinner laga kraft.

Av planhandlingarna framgår att ny transformatorstation (nätstation) kan uppföras inom området för att säkerställa elförsörjningen. Planbeskrivningen kan kompletteras med information om att högspänningskablar till nya nätstationen förläggs inom allmän plats längs med Sagbrovägen. Vidare bör planbeskrivningen kompletteras med information om att upplåtelse av område för nätstation sker genom servitut.

Kommentar:

Kontakt angående tecknande av servitut inom exploatörens kvartersmark har påbörjats mellan exploatör och Ellevio.

Kommunen har kompletterat genomförandedelen i planbeskrivningen med information om att högspänningskablar till nätstationen kan förläggas inom allmän plats samt att upplåtelse av område för nätstation sker genom servitut, vilket tecknas mellan exploatör och operatör.

PRIVATPERSONER

Yttranden från privatpersoner sorteras efter de datum då de har inkommit. Siffran inom parentes utgör det nummer som yttrandet har fått i kommunens diariesystem. Namn på privatpersoner och utskrivna fastighetsbeteckningar eller adresser har exkluderats i enlighet med Boverkets rekommendationer kring gällande lagstiftning (offentlighets- och sekretesslagen, OSL, säkerhetsskyddslagen och GDPR) om information och personuppgifter.

19. Privatperson 1 (900) (daterad 2023-10-02)

Är positivt inställd till de ändringar som ska göras här i området!

Jag saknar dock en plan för gång- och cykeltrafik i nord-sydlig riktning. Som det ser ut idag så finns det en GC-bana, se blå markering i bild nedan. Men de som kommer norrifrån, t.ex. från Valåsskolan, och inte ska ner mot stationen utan mot Lindome centrum/Almåsskolan, viker av från gångbanan och går/cyklar på bilvägen istället då det blir en omväg att följa GC-banan. Likadant de som kommer från t.ex. pendeltåget och ska mot Valåsskolan, där används också bilvägen istället för GC-banan av samma anledning. Med ett ökat antal bostäder och därmed ett ökat antal boende i området så kommer troligtvis fler gå och cykla på bilvägen för att gena. Mitt förslag är att en GC-bana läggs till enligt röd markering, gärna med ett övergångsställe där det idag är ritat en angöringsplats för att underlätta passering in till det nya bostadsområdet. Detta gör att det blir säkrare att röra sig i området och framförallt en säkrare närmsta väg till och från skolan för de barn i de nya bostäderna som går på Valåsskolan.





Datum 2024-02-28 Dnr. 16(19)
KS 188/20
(PEU 92/18)

Kommentar:

Gång- och cykelnätet har studerats inom detaljplanearbetet och en parkering- och trafikutredning har tagits fram. Idag går ett gång- och cykelstråk (som inkluderar huvudcykelstråk) via planområdet i väst-östlig riktning genom Almåsgången mot tågstationen samt busshållplatsen. Det går också cykelväg i en nord-sydlig riktning via Valåsvägen samt Sagbrovägen och fortsatt norr om planområdet. Det finns en gångstig genom planområdet som ansluter till Valåsvägen.

Kommunen har gjort bedömningen att en ny gång- och cykelbana inte kommer förläggas längs Sagbrovägens västra sida då tillräcklig bredd inte finns där samt att den befintliga gång- och cykelbanan uppfyller den funktionen. Enligt planförslaget föreslås två hastighetsdämpande åtgärder längs Sagbrovägen samt en ny gångbana längs Sagbrovägens östra sida. Kommunen bedömer att trafiksäkerheten ökar i området i och med de åtgärder och förändring i gång- och cykelnät som föreslås i detaljplanen.

20. Privatperson 2 (1010) (daterad 2023-09-18)

Ang planförslaget! För mig som bott sen 60-talet i Lindome har området kring Almås Dotegården förändrat tryggheten i Lindome! Att förtäta är inte att lösa nuvarande problem i Lindome centrum! Lindome behöver mer trygghet samlingsställen så folk lär känna varandra med planförslaget skulle den typ av boende inte gynna tryggheten! Lindome centrum som är i stora delar industriområde med mycket trafik borde vara angelägnare att verka för utflyttning av industrier närmare E6! Nya planen skulle öka biltrafiken avsevärt med redan buller och genomfartstrafik genom Lindomes bostadsområden som Spårhagavägen! Planen tar inte tag i trafiksituationen i Lindome! Det tycker jag är ett villkor! Jag ser därför att förtätningen och planen inte gynnar Lindome utan skapar mer problem! Det finns bättre områden i samhället lämpade för bostadsbyggande! Industrierna i tätorten är olämpliga ska ges lämpliga områden nära redan störande E6! /Mina synpunkter på planförslaget!

21. Privatperson 2 komplettering (1010) (daterad 2023-10-06)

Jag anser att förtätningen är inte förenlig med ett tryggare centrum! Trafiksituationen är redan på gränsen till det orimliga! Den tunga störande trafiken genom skolområden och inte minst centrum är förenlig med industrierna i Lindome centrum! Andra pågående planer i Lindome bör tas hänsyn till det är ett kortsiktigt förtätning som inte ger ett tryggare Lindome!

Kommentar:

Detaljplanen syftar till att skapa ökad trygghet inom bostadsområdet och i närområdet Lindome centrum. Dialog har förts med närboende, utifrån bland annat trygghetsaspekten, och de synpunkterna som kommit in har varit ett underlag vid utformningen av förslaget. Planförslaget innebär en möjlighet att förtäta med fler bostäder och tydliggöra fler entréer in och ut ur bostadsområdet. Detta bidrar till en ökad trygghet då fler människor har en större överblick samt att fler människor vistas i området. I och med upprustning av allmän plats inom planområdet och Almåsgången



Datum 2024-02-28 Dnr. 17(19)
KS 188/20
(PEU 92/18)

kommer bland annat ny belysning bidra till en ökad trygghetskänsla. Detaljplanen innehåller även möjlighet att bygga ut en aktivitetspark, med syfte att skapa fler ytor för aktivitet för barn och unga samt mötesplatser för flera åldrar. Aktivitetsparken är tänkt att bidra till en ökad trygghet då fler människor kommer röra sig till och från aktivitetsparken.

Den trafik- och parkeringsutredning som tagits fram som underlag till detaljplanen visar att förslaget inte har större påverkan på trafikmängden i Lindome centrum. Andelen parkeringsplatser inom planområdet ökar inte, utan andelen parkeringsplatser som behövs för tillkommande bebyggelse (utifrån stadens p-policy) ryms inom det befintliga beståndet. Kommunen bedömer att trafiksäkerheten ökar inom området i och med de hastighetsdämpande åtgärder och förändringar i gång- och cykelnät som föreslås i detaljplanen.

Utredningar för trafikbuller har tagits fram som underlag till detaljplanen. Utredningarna visar att både vid de nya och de befintliga husen uppfylls Naturvårdsverkets riktvärden för buller. I de lägen där det behövs säkerställer detaljplanen åtgärder för hantering av buller för utomhusmiljön genom planbestämmelser.

Bebyggelse för verksamheter eller industrier i Lindome centrum berörs inte av denna detaljplan och är utanför dess avgränsning.



Datum 2024-02-28 Dnr. KS 188/20 (PEU 92/18) 18(19)

Ändringar i planförslaget

Efter granskning har mindre justeringar utförts i plankarta och planbeskrivning, utifrån inkomna yttranden. Revideringen är inte av sådan karaktär att ny granskning är nödvändig. De utredningar som utgjorde underlag för granskning är nu även underlag för antagande av detaljplanen, och har kompletterats med luftmiljöutredning för Valåsdalens panncentral samt tidigare framtagen besiktningsrapport för Valåsdalens panncentral.

Plankarta och planbeskrivning har kompletterats enligt kommentarer ovan på inkomna yttranden. Utöver redaktionella ändringar har följande ändringar gjorts:

Plankarta

- Bestämmelser har justerats för att med mer tydlighet säkerställa de karaktärsdrag som pekats ut inom det befintliga bostadsområdet samt möjliggöra planerad renovering med nya fasadmateriäl. Bestämmelsen k₁ anger ”Vid ändring ska trapphusens rundade form bibehållas. Vid ändring ska fasadens horisontella indelning genom regelbunden fönstersättning och kontrasterande materiäl bibehållas”. Plankartan har kompletterats med utformningsbestämmelse f₁₀, för de byggrätter där husen avses renoveras, som anger ”Fasadmateriäl och kulörer ska relatera till originalutförande. Dominerande kulörer ska vara varma sand- och jordtoner”.
- Bestämmelse om att geoteknisk utredning ska tas fram har reviderats till ”marklov får inte ges för mark som schaktas mer än +/- 0,5 meter förrän geoteknisk utredning tagits fram”.
- Plankartan har kompletterats med utfartsförbud mot Valåsvägen, mellan Granitvägen och Valåsförskola, med undantag för planerad utfart för leverans och avfallshantering.
- Byggrätterna längs Sagbrovägen har delvis begränsats med prickmark för att reglera placeringen av byggnaderna med syfte att säkerställa gårdsmark väster om byggnaderna och säkerställa ytor för avfallskärl.

Planbeskrivning

- Uppdaterats med ovan nämnda förändringar i plankartan.
- Kompletterats med information om Valåsdalens panncentral gällande luftmiljö samt kommunens bedömning av anläggningens påverkan på MKN Luft.
- Kompletterats med information om Valåsdalens panncentral gällande tillstånd och villkor för buller.
- Kompletterats med mer utförlig beskrivning av vattenförekomster och recipient samt detaljplanens påverkan på MKN Vatten.
- Genomförandelen har reviderats avseende ägoförhållanden, allmän plats gata och natur, fastighetsreglering, markföroreningar, exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll, servitut och ledningsrätter samt ekonomiska frågor.



Datum	Dnr.	19(19)
2024-02-28	KS 188/20 (PEU 92/18)	

Förslag till vidare handläggning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har bearbetat planförslaget enligt ovan och föreslår att plan- och exploateringsutskottet godkänner granskningsutlåtandet samt beslutar att detaljplanen för Annestorp 24:3 och 24:4 m.fl. kan antas (kommunfullmäktige tar slutgiltigt beslut).

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman
planchef

Stina Nilsson
planarkitekt