



Stadsbyggnadsförvaltningen

Granskningsutlåtande

Dnr PU 62/16

Detaljplan

Åbybergsgatan

Mölnåls innerstad, Mölnåls kommun, Västra Götalands län

Tidigare behandling

Kommunstyrelsen gav 2016-06-01 Ks § 153/16, stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Åbybergsgatan.

2019-06-11, PEU § 63/19, beslutade Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott att samråd skulle genomföras kring framtaget förslag till detaljplan.

2020-04-14 PEU § 36/20, beslutade Kommunstyrelsens Plan- och exploateringsutskott att granskning skulle genomföras kring framtaget förslag till detaljplan.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av tre bostadskvarter i 5-7 våningar med centrumfunktioner i bottenplan samt parkering- och kontorshus. Detaljplanen möjliggör utbyggnad av komplementär byggnader på befintligt hotell söder om Barnhemsgatan.

I granskningsförslaget har användningen på kv D, parkerings- och kontorshus, reviderats till att endast innehålla kontor.

Samråd

Planförslaget har varit utställt för granskning enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 20 april- 11 maj 2020. Under granskning har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus, stadsbiblioteket samt på stadens hemsida.

Under och i anslutning till granskningstiden inkom 15 yttranden som sammanfattas och kommenteras nedan. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen i Mölnåls stad. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i *bilaga 1*.

Inkomna synpunkter och kommentarer

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

1. Länsstyrelsen (daterad 2020-05-06)

Sammanfattning av Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har synpunkter på granskningshandlingen utifrån ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och dessa kända förhållanden måste utredas för att undvika en överprövning av planen av Länsstyrelsen.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Lånsstyrelsen befarar att följande prövningsgrunder berörs:

"Bebyggelse blir olåmplig för människors hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvåmning eller erosion" (Granskningsyttrande, 20-05-06, Lånsstyrelsen) och har synpunkter på granskningshandlingen gällande förorenad mark.

Den yta där parkenska anläggas har inte provtagits och lånsstyrelsen hittar inget resonemång varför denna uteslutits. Ytan ligger i anslutning till där den tidigare handelstrådgården låg och att det ej går att utesluta om handelstrådgården nyttjat eller påverkat denna fastighet.

Lånsstyrelsen anser därmed att planområdet ej är helt utrett gällande förorenad mark och att en kompletterande provtagning måste utföras i parken innan planen antas. Alternativt behövs motiv för att ej provta ytan. Tidigare provtagna parametrar bör vara densamma som vid den senaste miljötekniska markundersökningen.

Kommunen har lagt in en planbeståmmelse i granskningshandlingarna som säkerställer att påträffade föroreningar avses hanteras för tillkommande bostads- och kontorsåndamål, dock kan planen inte villkora sanering på parkmark eftersom den ej åndrar markanvändningen. Lånsstyrelsen anser därför att planbeskrivningen ska uppdateras med information om hur påträffade föroreningar avses hanteras innan antagande.

Kommentar

Kommunen har som resultat av samråd med Lånsstyrelsen tagit fram en komplettering av den Miljötekniska utredning som tagits fram tidigare i planarbetet. Utvecklingen av utredningen avser att hantera de delar som ej kommit med i tidigare utredning, det vill säga provtagning av Prytzparken.

Prytzparken är en befintlig park som utgörs av en lekplats, en bollplan och gråsytor. Grundorsaken till att ta med parken i detaljplaneförslaget är att fastställa parkens varande, då den är en viktig yta för närrecreation för innerstaden invånare. I gällande detaljplan ingår också Prytzparken inom i beteckningen Park.

Inom parken är själva lekplatsen beklädd med "löparbanematerial" och barn som leker där kommer ej i kontakt med underliggande jord. Delproven till samlingsproverna är uttagna i omgivande gråsytor och på bollplanen. Parken avses ej användas för odling och beteckningen Park i detaljplaneförslaget möjliggör ej heller för odling.

Den kompletterande utredningen visar genom analysresultaten att bekämpningsmedel underskred laboratoriets rapporteringsgrånsar i båda GV1 och GV10, undantaget en uppmått halt av 2,6-diklorbenzamid på 0,080 µg/l i GV10. Denna halt underskred dock Sveriges nationella riktvårde för bekämpningsmedel i grundvatten för enskilda substanser på 0,1 µg/l.

I jorden inom Prytzparken har inga halter av alifatiska eller aromatiska kolvåten eller bekämpningsmedel överskridande laboratoriets rapporteringsgrånsar påvisats. Uppmåtta halter av metaller och PAH:er i jorden underskred Naturvårdsverkets generella riktvården för KM. En halt av PCB-7 har påvisats i jorden men halterna ligger i nivå med riktvårde för KM och bedöms inte utgöra några miljö- eller hälsorisker.

Sammanfattningsvis så bedöms Prytzparken vara utredd och det förefaller ej något saneringsbehov utifrån vad detaljplanen medger för parken.

Miljöenheten i Mölnåls har granskat handlingarna och kommunen har samrådit utredningen med Lånsstyrelsen som delar utredningens slutsatser om att parken är utredd och ej har något saneringsbehov. Stadmiljöenheten, som ligger under Tekniska förvaltningen i Mölnåls, ansvarar för parken och de har tagit del av handlingarna. Stadmiljöenheten förankrar åven



Stadsbyggnadsförvaltningen

Kommentar

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att justera plankartan genom att utöka allmänplatsmarken på Barnhemsgatan, norr om det västra kvarteret. Detta bedöms även gå i linje med den befintliga detaljplanen norr om Detaljplan Åbybergsgatan.

Bild 1. Plankartan justeras utifrån ovan kommentarer i kartan.

4. SGI, Statens geotekniska institut (daterad 20-04-29)

SGI har tidigare lämnat yttrande på aktuell plan i samrådsskedet. SGI uppmärksammade då att en bedömning av geotekniska förutsättningar för den ramp/fyllning runt bullerplank behöver utföras och att det tydliggörs kring markhöjningar och eventuella fördröjningsdammar och svackdiken.

Utifrån uppdaterade planhandlingar beskrivs att marken inom och i anslutningen till området är plan med endast några mindre nivåskillnader innebär det att den befintliga stabilitetssituationen är tillfredställande även för planområdet. Vid planområdets östra gräns finns ett bullerplank. En stödmur av betong finns i läget för bullerplanket. Marknivåer utanför (nordost om) bullerplanket är något högre. Dessa nivåskillnader påverkar inte de rådande stabilitetsförhållandena. Stabilitetsförhållandena för detaljplanen bedöms därmed uppfylla rekommenderad säkerhetsnivå.

SGI gör ingen annan bedömning avseende stabiliteten inom planområdet och har inga övriga invändningar mot planförslaget.

Kommentar

Noteras

5. Försvarsmakten (daterad 2020-05-11)

Försvarsmakten har inget att erinra.

Kommentar

Noteras

6. Vattenfall (daterad 2020-04-21)

Vattenfall eldistribution har inget att erinra.

Kommentar

Noteras

7. Svedavia (daterad 2020-05-11)

Svedavia har gått igenom handlingarna och konstaterar att området inte är berört av trafikverkets riksintresseprecisering gällande influensområde för flyghinder och flygbuller. I övrigt har Svedavia inget att erinra.

Kommentar



Stadsbyggnadsförvaltningen

Noteras

8. MSB(daterad 2020-04-28)

Avstår från att yttra sig och hänvisar till Länsstyrelsen.

Kommentar:

Noteras

9. Mölnåla (daterad 2020-05-07)

Mölnåla fastighets AB (MFAB) har för nuvarande uppdrag att utveckla Forsåkerområdet och binda samman Kvarnbyn men Mölnåls innerstad. Arbete med ny detaljplan pågår.

I pågående arbete för Forsåker planeras för två nya broförbindelser över E6. MFAB bedömer att den nya detaljplanen tar hänsyn till detta på ett tillfredställande sätt inom detaljplan Åbybergsgatan.

MBFAB ser positivt på det tillskott av bostäder och lokaler inom Mölnåls stad som detaljplanen möjliggör.

Kommentar

Noteras



Stadsbyggnadsförvaltningen

KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

10. Miljöförvaltningen (daterad 2020-05-26)

Miljöförvaltningen har ingen erinran men upplyser om ett antal parametrar som bör belysas inför byggskedet.

Buller

Planlösningar och ljudisolering på vissa bullerutsatta lägen ska studeras och det ska säkerställas i bygglovet att dessa uppnår gällande riktvärden för buller.

Markföroreningar

Utredning visar att det är möjligt att bygga bostäder. Eftersom markföroreningar påträffats är det viktigt att anmälan av schakt i förorenad mark skickas in till miljöförvaltningen innan grävarbeten påbörjas. För bostäder ska riktvärde KM(känsligmarkanvändning klaras och vid kontorsbyggnad MKM (mindre känslig markanvändning).

Dagvatten

Gröna lösningar har bättre reningseffekt varav dessa lösningar förordas inom planen. Konsulten bedömer att de ytor som erfordras för de gröna lösningarna är möjliga att upprätta inom respektive område.

Kommentar

Noteras

11. Social- och arbetsmarknadsförvaltningen (daterad 2020-04-23)

Social –och arbetsmarknadsnämnden har inget att yttra sig över förslag på detaljplan.

Kommentar

Noteras

12. Kultur – och Fritidsnämnden (daterad 2020-05-11)

Kultur- och Fritidsnämndens yttrande sammanfattas nedan:

Kultur och Fritidsnämndens yttrande sammanfattar först planförslagets övergripande idé genom att nämna de viktigaste riktlinjerna för planen. Detaljplanen utgör en del i den övergripande idén att utveckla Mölnåls innerstad. Kvarterens gestaltning ska eftersträva ett kontemporärt uttryck med hög stadsmässig kvalitet. Lokalgatorna ska inneha gröna inslag med hjälpa av regnträdgårdar och grönskande förgårdsmark. Ca 400 bostäder inryms inom planen i 5-7 våningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Remissvaret beslutas av arbetsutskottet enligt Kultur – och Fritidsnämndens deligeringsordning KFN 2019 § 41, Dnr KFN 168/18 beslutspunkt E1.

Kultur- och Fritidsnämndens arbetsutskott godkänner remissvaret utan ändring.

Kommentar

Noteras

13. Tekniska förvaltningen (daterad 2020-06-03)

Tekniska förvaltningen ser att planen är genomförbar, men önskar förtydligande enligt nedan inför ett eventuellt antagande.

Sammanfattningsvis så skriver Tekniska förvaltningen att de är positiva till planen under förutsättning att deras driftavdelning får kompensation för motsvarande kostnader. Vidare att det i exploateringsavtalet bör förtydligas att hantering av dagvatten ska följa Mölnåls stads riktlinjer för dagvattenhantering och att vid projektering ska Svenskt Vattens rekommendationer avseende dimensionering av VA- inklusive dagvattenledningar följas.

Kommentar

Detta kommer att förtydligas i exploateringsavtalet.

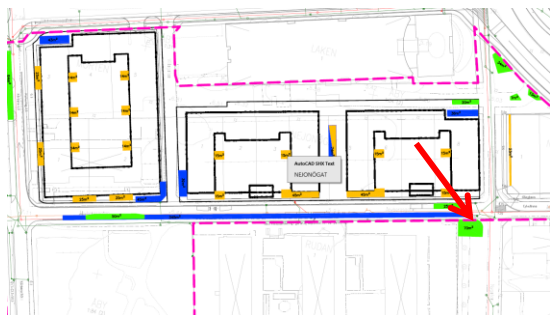
De volymer som anges för omhändertagande av dagvatten i planbeskrivningen stämmer ej överens med de som anges i dagvattenutredningens bilaga med förslag till dagvattenhantering, bilaga 1. Om delar av dagvattnet avses omhändertas utanför planområdet bör det framgå.

Kommentar

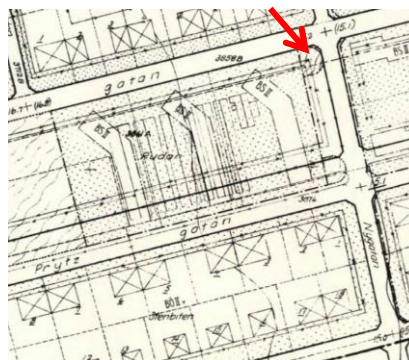
Inom själva planområdet så har man i plankartan med bestämmelser säkerställt att de ytor som är inom såväl inom allmänplats som inom kvartersmark möjliggörs genom planbestämmelser om minsta yta för infiltration och rening av dagvatten.

Utanför plankartan så finns ett område som är utpekad i dagvattenutredningen på 70 kvm i sydöstra hörnet, inom allmänplats i befintlig detaljplan, som i samråd med tekniska förvaltningen pekats ut som ett område för att ta hand om dagvatten som genereras av planen. Denna yta ansvarar således tekniska för att uppföra och underhålla. Detta hanteras i detaljprojekteringen.

Vä. Utsnitt Bilaga 1(Dagvattenutredning, Markera)



Hö, utsnitt bef. detaljplan





Stadsbyggnadsförvaltningen

Dagvattenutredningen behöver förtydligas med underlag för beräkningar och beräkningsresultat som visar att exploateringen med föreslagen dagvattenhantering inte har negativa påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten. Detta beskrivs i text men visas ej tillräckligt tydligt.

Kommentar

I samråd med tekniska förvaltningen bedöms beräkningar och beräkningsresultat kunna utvecklas och tydligare redovisas i detaljprojekteringen.

I plankartans förklaring anges att n1 betyder infiltration. Denna förklaring bör ändras till rening och fördröjning av dagvatten. Infiltration är i detta fall missvisande då möjligheterna till infiltration inom planområdet bedömts vara begränsad.

Kommentar

Mölnåls stad förtydligar detta i plankartan och korrigerar bestämmelsen n1 till att även reglera rening och fördröjning av dagvatten.

Det bör noteras att Mölnåls stad inte tillhandahåller sprinkler. Detta löses inom respektive fastighet. Tekniska förvaltningen förtydligar även att gångfartsområdet i den östradelen av planområdet kommer behöva ses över noggrant under projekteringen. Platsen är komplex sett ur ett trafikperspektiv eftersom cyklar kommer ut från Gång- och cykelbron i nedförslutning, bilar/leveransfordon och bussar kör i annan riktning och gående bedöms röra sig över hela ytan.

Kommentar

Noteras.

14. Mölnåls Energi (daterad 2020-05-11)

Som ett förtydligande utgör svaret på ytrandet svar från två parter, Mölnåls Energi Nät AB och Mölnåls Energi AB.

Elnät

1. För att uppnå det kommande effekt- och energibehovet har Mölnåls Energi tidigare aviserat om behov av en ny transformatorstation till följd av den tillkommande bebyggelsen. Detta var för att främst försörja det kontor- och parkeringshus som ämnas uppföras i östra delen av planområdet, benämnt hus D. Mölnåls energi ser positivt på denna möjlighet.

Dock har det under fördjupad utredning/förprojektering framkommit att vi kan försörja dessa fastigheter från befintlig transformatorstation på Barnhemsgatan. För de övriga fastigheterna inom detaljplanen, d.v.s. hus A-C, har de också kapacitet i stationen på Barnhemsgatan samt genom transformatorstationen på Prytzgatan.

Det innebär att Mölnåls energi ej har något behov av en transformatorstation i hus D.

2. Mölnåls Energi noterar att vi gatan där likriktarstationen står idag kommer det att byggas en gång- och cykelbro. Den ser ut att medföra ett stort hinder för att kunna underhålla och byta tunga komponenter i likriktarstationen. Planen behöver säkerställa åtkomsten för drift och underhåll för likriktarstationen. Detta behöver hanteras med Trafikkontoret på Göteborgs stad.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Enligt planen kommer det att finnas grundläggning ner till fast botten. Detta innebär att allt kablage som idag ligger inom fastigheten Norsen måste läggas om innan pålningsarbete kan utföras för hus D. Detta omfattar kablage för både elnät, Fjärrvärme signalkablar samt Likrikstarstationens kablage till vändslinga för spårvagn. Ledningars läge ska säkerställas genom u-område.

Erfordliga flyttningar, såväl permanenta som tillfälliga, alternativt andra förändringar av våra kablar eller andra anläggningsdelar skall bekostas exploatören. Innan eventuella åtgärder utförs skall skriftlig beställning ha erhållits.

Fjärrvärme/fjärrkyla

3. Befintlig fjärrvärme och fjärrkyla finns i området och de nya fastigheterna kan anslutas. Fjärrvärme finns inom planområdet i Barnhemsgatan, Storgatan samt Åbybergsgatan. Fjärrkyla finns i Barnhemsgatan.

Mölnåls Energi har för avsikt att inom de närmsta åren lägga en ny fjärrkyla ledning i Storgatan och vill att hänsyn tas till detta i planarbetet. Mölnåls energi behöver plats i Barnhemsgatan för vidare anslutning mot Storgatan.

Erfordliga flyttningar, såväl permanenta som tillfälliga, alternativt andra förändringar av våra ledningar eller andra anläggningsdelar, ska bekostas av exploatören. Innan eventuella åtgärder utförs ska skriftlig beställning ha erhållits. För övrigt har Mölnåls Energi inget att ernira mot upprättat planförslag.

Kommentar

1. *Mölnåls stad har fört en dialog med Mölnåls energi kring behovet av transformatorstation under granskningstiden. Då ej behov av transformatorstation finns längre så har E bestämmelsen inom byggrätten kontor tagits bort. Diskussion har vidare förts om eventuella framtida behov av transformatorstation till följd av framtida förtätning i närheten av planområdet. Detta löses genom att lägga en E-bestämmelse i östra delen av planområdet, precis intill byggrätten för kontor.*
2. *I och med att grundläggning kommer ske till fast botten vid uppförande av kontorsbyggnaden så kommer likrikstarstationen behöva flyttas vid byggnationen av kontorshuset. I samråd med Trafikkontoret i Göteborg har man kommit överrens om att det mest fördelaktiga sättet att hantera likrikstarstationens varande är att placera den separat från kontorsbyggnaden. För att möjliggöra detta har man därför inom detaljplanen lagt till en egenskapsgräns runt E-området. Inom E- området ryms både en likrikstarstation samt ett eventuellt behov av transformatorstation. Detta förtydligas i plankartan samt beskrivs i planbeskrivningen. Avstånd i förhållande till riktlinjer för strålningssäkerhet har tagits i beaktning och stäms av vid bygglov.*

Den gång- och cykelbro som ämnas uppföras har en planerad höjd som ej kommer att störa tillkomsten till Likrikstarstationen samt eventuell transformatorstation. Då broskisserna är i så pass tidigt stadie så har inga detaljerade ritningar gjorts ännu. Framtida ritningar för gång- och cykelbro har för avsikt att anpassas till de byggnader som redan är uppförda. Likaså har



Stadsbyggnadsförvaltningen

kontorsbyggnaden och gatustrukturen anpassats för en eventuell framtida gång- och cykelbro inom detaljplanen.

Övriga yttranden gällande kostnader för eventuella ledningsflyttar noteras. Storgatan är anlagd som allmänplats och det anses därför ej vara några hinder att anlägga fjärrkyla- ledning, detta har även stämts av med Tekniska förvaltningen. Nedläggning av ledningen sker i samråd med Tekniska förvaltningen. För plats i Barnhemsgatan hänvisas till dialog till Tekniska förvaltningen.

15. Räddningstjänsten (daterad 2020-05-11)

Räddningstjänsten Storgöteborgs synpunkter har framförts i samrådsskedet. Planen förändras inte med avseende på räddningstjänstens tidigare yttrande och ingen information har tillkommit som förändrar tidigare bedömning.

Kommentar

Noteras

Ändringar i planförslaget

Nedan sammanfattas sådant som medfört mindre kompletteringar i planförslaget efter granskning.

Plankartan har kompletterats med bestämmelser som anger att E-område avgränsas med användningsgräns samt bestämmelser som reglerar hur mycket balkonger, burspråk samt skärmtak får sticka ut från fasad över allmän plats respektive över kvartersmark inom kvarter betecknade med BC₁. För att kunna reglera utfartsförbud mot gatan från angränsande kvarter i nordväst har planområdet utökats och redovisar del av befintliga gatumark i Barnhemsgatan som gatumark. Detta går i linje med föreliggande plan. Beskrivning av de kompletterade bestämmelserna har även förts in i planbeskrivningen. I planbeskrivningen förtydligas också den miljötekniska utredningen som gjorts för Prytzparken.

Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har bearbetat planförslaget enligt ovan och föreslår att planeringsutskottet beslutar att detaljplanen för detaljplan Åbybergsgatan antas.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN